

ANEXO I

“CODIGO DE EDIFICACION PARA EL PARTIDO DE TRES LOMAS”

Corresponde a la Ordenanza n° 1186/17

INDICE GENERAL TEMÁTICO

PRÓLOGO

TITULO 1 - GENERALIDADES

SECCION I - TÍTULO, OBJETO, ALCANCES, APLICACIÓN Y OBLIGACIONES

Art. 1º: Título – Denominación.

Art. 2º: Objeto y alcance de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Art. 3º: Aplicación.

Art. 4º: Obligación de las autoridades municipales de velar por las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Art. 5º: Idioma nacional y sistema métrico decimal.

Art. 6º: Condiciones.

Art. 7º: Nominalidad.

SECCION II - ACTUALIZACIÓN, INTERPRETACIÓN Y PUBLICACIÓN

Art. 8º: Actualización e interpretación del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. Vigencia.

Art. 9º: Formación, objetivos, constitución y funcionamiento de la Comisión de Evaluación y actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN (C.E.A.C.E.).

Art. 10º: Publicación del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y sus actualizaciones.

Art. 11º: Publicación de las Resoluciones y Disposiciones del D.E...

Art. 12º: Obligaciones y funciones generales del D.E. emanadas de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Art. 13º: Coordinación de funciones entre la Municipalidad y las empresas prestatarias de los servicios públicos.

Art. 14º Certificados de escribanos.

TITULO 2 - ADMINISTRACION

CAPITULO I - TRAMITACIONES

SECCION III - PROCEDIMIENTO DE CONSULTA PREVIA

Art. 15º: Objeto del procedimiento de Consulta Previa y documentación mínima a presentar.

Art. 16º: Plazo para la respuesta de la Consulta Previa y entrega de la documentación intervenida.

Art. 17º: Caducidad y archivo de las actuaciones del procedimiento de Consulta Previa.

Art. 18º: Alcance del concepto de Consulta Previa.

SECCION IV - REQUERIMIENTOS PARA PERMISOS DE OBRA

Artículo 19º - Obligación general de los Propietarios, Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas.

Artículo 20º - Trabajos que requieren “Permiso de Obra”.

Artículo 21º - Trabajos que requieren “Aviso de Obra”.

Artículo 22º - Trabajos que no requieren “Permiso de Obra” ni “Aviso de Obra”.

Artículo 23º - Documentación necesaria para tramitar el Permiso de Obra.

Artículo 24º - Otorgamiento del Permiso de Obra.

Artículo 25º - Aprobación del Proyecto.

Artículo 26º - Planos definitivos para el Permiso de Obra.

Artículo 27º - Casos que requieren intervenciones de otras dependencias municipales previas al Permiso de Obra.

Artículo 28º - Disposiciones generales sobre documentos para la tramitación.
Artículo 29º - Adecuaciones tecnológicas.
Artículo 31º - Pormenores técnicos para planos de edificaciones de piscinas.
Artículo 30º - Disposiciones sobre la presentación de planos.
Artículo 32º - Planos de estructura e instalaciones.
Artículo 33º - Confección de planos.
Artículo 34º - Colores y leyendas.
Artículo 35º - Tamaño y plegado de planos
Artículo 36º - Documentación mediante croquis.
Artículo 37º - Documentación correspondiente a obras oficiales.
Artículo 38º - Modificaciones de obras en construcción.

SECCION V - TRAMITES PARA LA CONCESION DEL PERMISO DE OBRA

Artículo 39º - Primera presentación.
Artículo 40º - Plazos para la revisión inicial y la visación.
Artículo 41º - Aprobación de planos.
Artículo 42º - Plazo para la aprobación.
Artículo 43º - Presentación de la documentación de obra.
Artículo 44º - Pago de derechos de construcción.
Artículo 45º - Plazo para el pago de derechos de construcción.
Artículo 46º - Falta de pago de derechos.
Artículo 47º - Exención de los derechos de construcción.
Artículo 48º - Viviendas económicas construidas bajo supervisión municipal.
Artículo 49º - Viviendas económicas construidas bajo gestión particular.
Artículo 50º - Permiso de obra.
Artículo 51º - Entrega de documentos aprobados.
Artículo 52º - Permiso provisorio.
Artículo 53º - Inexactitud en la Documentación.
Artículo 54º - Plazos para el otorgamiento de Aprobación de Proyecto y Planos Definitivos de Permiso de Obra.
Artículo 55º - Documentación incompleta, inexactitudes.
Artículo 56º - Plazo para corrección
Artículo 57º - Plazo de aprobación de planos.
Artículo 58º - Cartel de obra.
Artículo 59º - Plazo de obra.
Artículo 60º - Iniciación de la obra.
Artículo 61º - Certificado eventual de instalaciones eléctricas o electromecánicas.
Artículo 62º - Normas de presentación de planos de instalación eléctrica.
Artículo 63º - Requisitos para solicitar el suministro de energía eléctrica.
Artículo 64º - Documentación de obras oficiales.
Artículo 65º - Edificios declarados de Patrimonio Cultural.
Artículo 66º - Obras paralizadas.
Artículo 67º - Desistimiento de la obra.
Artículo 68º - Devolución de los derechos.
Artículo 69º - Retiro de vallas.
Artículo 70º - Retiro de profesionales.
Artículo 71º - Reinicio de obra.
Artículo 72º - Caducidad de Permisos de Construcción.
Artículo 73º - Renovación de permisos.
Artículo 74º - Habilitación de Gestores Administrativos.
Artículo 75º - Iniciación del expediente.
Artículo 76º - Permiso Provisorio.
Artículo 77º - Permiso Provisorio Especial.
Artículo 78º - Archivo de los Expedientes de construcción.
Artículo 79º - Solicitud de copia de originales archivados.
Artículo 80º - Retiro de originales para corregir.
Artículo 81º - Expedientes archivados no aprobados y aprobados pero no edificados.
Artículo 82 - Reanudación del trámite de Expedientes Archivados.
Artículo 83º - Ampliación de los plazos.

Artículo 84° - Copias de originales de planos archivados y certificados de final de obra o de instalaciones eléctricas.

Artículo 85° - Trabajos en inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13512.

Artículo 86° - Notificaciones por correo electrónico u otros medios.

SECCION VI - REQUERIMIENTOS PARA FINAL DE OBRA

Artículo 87° - Daños a fincas linderas.

Artículo 88° - Final de Obra.

Artículo 89° - Plano Según Obra. Final de Obra Profesional. Documentación necesaria.

Artículo 90° - Final de Obra Administrativo.

Artículo 91° - Final de Obra Parcial.

SECCION VII - EMPADRONAMIENTO Y REGISTRO DE OBRAS EXISTENTES

Artículo 92° - Solicitud de Permiso de uso y habilitación.

Artículo 93° - Permiso de uso de edificios.

Artículo 94° - Edificios existentes construidos sin permiso.

Artículo 95° - Empadronamientos. Generalidades.

Artículo 96° - Registro. Generalidades.

Artículo 97° - Alcances del Registro.

Artículo 98° - Calificación de Condiciones físicas y espaciales.

Artículo 99° - Registro y Permisos de Obra.

Artículo 100° - Limitaciones al Registro.

Artículo 101° - Elevación a la Justicia de Faltas.

Artículo 102° - Definición de usos.

Artículo 103° - Registración de Oficio. Incorporación de pequeñas reformas.

Artículo 104° - Requisitos para el trámite de empadronamiento.

Artículo 105° - Empadronamiento de construcciones de antigua data.

Artículo 106° - Empadronamiento de viviendas económicas.

Artículo 107° - Certificado de incorporación.

Artículo 108° - Tratamiento administrativo de las obras existentes no empadronadas en el trámite de Permiso de Obra.

SECCION VIII – TRÁMITE URGENTE

Artículo 109° - Objeto de la Solicitud de trámite urgente.

Artículo 110° - Requisitos de la Solicitud de trámite urgente.

Artículo 111° - Evaluación, Aceptación o Denegado y plazos de la Solicitud de trámite urgente.

CAPITULO II - PROFESIONALES Y EMPRESAS

Artículo 112° - Generalidades.

Artículo 113° - Responsables de la concepción y supervisión intelectual.

Artículo 114° - Responsabilidades de la concreción material.

Artículo 115° - Categorías de Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras y Monumentistas.

Artículo 116° - Trabajos que pueden efectuar los Monumentistas.

Artículo 117° - Trabajos que pueden realizarse con la sola firma del propietario.

Artículo 118° - Firma de los planos y cálculos de estructuras resistentes e instalaciones complementarias.

Artículo 119° - Responsabilidad técnica.

Artículo 120° - Registro de Proyectistas, Directores de Obra, Ejecutores y Directores Ejecutivos.

Artículo 121° - Registro de Constructores y Empresas Constructoras.

Artículo 122° - Demolidores y Excavadores - Registro de Demolidores y Excavadores.

Artículo 123° - Inscripción en los Registros y su renovación.

Artículo 124° - Inscripciones provisionales.

Artículo 125° - Domicilio de Directores Técnicos, Representantes Técnicos, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras, Empresas Instaladoras y Monumentistas.

Artículo 126° - Cambio de Directores o Representantes Técnicos, Constructores e Instaladores.

Artículo 127° - Retiro del Director o Representante Técnico, Constructor y/o Instalador.

Artículo 128° - Responsabilidad del Profesional reemplazante.

Artículo 129° - Retiro de firma.
Artículo 130° - Responsabilidad del Propietario, Const. y Empresa Constructora.
Artículo 131° - Responsabilidad del Director de Obra.
Artículo 132°: Gestores Administrativos.

CAPITULO III - INSPECCION DE LAS OBRAS

Artículo 133° - Derecho de inspección.
Artículo 134°- Inspección final.
Artículo 135° - Acceso de los inspectores a las fincas.
Artículo 136° - Uso de la fuerza pública
Artículo 137° - Presencia del Profesional en la obra.
Artículo 138° - Existencia de documentación en obra.
Artículo 139° - Inspección de la obra.
Artículo 140° - Conformidad de inspecciones parciales.
Artículo 141° - Suspensión de trabajos.
Artículo 142° - Casos de siniestros en obras.
Artículo 143° - Licencia de uso o habilitación.
Artículo 144° - Inspecciones periódicas de los predios, edificios y locales

TITULO 3 - INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 145° - Efectos de las penalidades.
Artículo 146° - Obras sin permiso.
Artículo 147° - Penalidades por Obras sin Permiso.
Artículo 148° - Demolición de obras o retiro de instalaciones en contravención.
Artículo 149° - Incumplimiento de la demolición de la obra y/ o retiro de las instalaciones o de los trabajos de seguridad intimados.
Artículo 150° - Demolición sin permiso.
Artículo 151°- Autoridad que aplica las penalidades.
Artículo 152° - Efectos de las suspensiones.
Artículo 153° - Iniciación de la denuncia por infracciones.
Artículo 154°.- Penalidades
Artículo 155° - Concepto sobre la aplicación de penalidades
Artículo 156° - Aplicación de apercibimiento
Artículo 157° - Aplicación de multa
Artículo 158° - Aplicación de suspensión
Artículo 159° - Pago de multas aplicadas a profesionales o empresas
Artículo 160° - Significado de la suspensión de la firma
Artículo 161°- Plazos para interponer reclamaciones

TITULO 4 - PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS

CAPITULO IV – RELACIÓN CON LA VIA PUBLICAY PREDIOS VECINOS

SECCION IX - VALLAS PROVISORIAS Y OCUPACION DE LA VIA PÚBLICA

Artículo 162° - Obligación de colocar vallas provisorias.
Artículo 163° - Ocupación de la vía pública.
Artículo 164° - Solicitud y Pago de los derechos de ocupación de la vía pública.
Artículo 165° - Ocupación de la vía pública con la valla provisoria mayor que la admitida normalmente.
Artículo 166° - Plazos de ocupación de la vía pública.
Artículo 167° - Protección de vía pública, predios linderos y personas o cosas.
Artículo 168° - Incumplimientos.
Artículo 169° - Retiro de la valla.
Artículo 170° - Depósitos de tierra y materiales en la vía pública.

SECCION X - LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

Artículo 171° - Obligación de colocar letreros al frente de las obras.

Artículo 172° - Características de los letreros al frente de las obras:

Artículo 173° - Letreros de subcontratistas y proveedores.

Artículo 174° - Letreros con leyendas en desacuerdo.

SECCION XI - ANDAMIOS

Artículo 175° - Generalidades sobre andamios.

Artículo 176° - Andamios especiales.

Artículo 177° - Montacargas en la vereda.

Artículo 178° - Tipos de andamios.

Artículo 179° - Protección de personas.

Artículo 180° - Protección de patios, claraboyas y aberturas.

Artículo 181° - Torres para grúas, guinches y montacargas.

SECCION XII- DEMOLICIONES

Artículo 182° - Precauciones generales en las demoliciones.

Artículo 183° - Demoliciones peligrosas.

Artículo 184° - Demoliciones en bloques.

Artículo 185° - Puntales de seguridad.

Artículo 186° - Aislamiento del polvo en las demoliciones.

Artículo 187° - Retiro de materiales y limpieza de las fincas linderas y la vía pública.

Artículo 188° - Chapas, marcas y soportes aplicados en edificios a demoler.

Artículo 189° - Disposiciones a adoptar en las conexiones de servicios públicos.

Artículo 190° - Demoliciones terminadas.

Artículo 191° - Demolición de muros divisorios.

Artículo 192° - Demoliciones paralizadas.

Artículo 193° - Prohibición de demoliciones.

Artículo 194° - Derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios y/o retiro de instalaciones eléctricas y/o electromecánicas.

Artículo 195° - Generalidades.

Artículo 196° - Autorizaciones especiales para efectuar demoliciones.

Artículo 197° - Demoliciones de edificios protegidos.

Artículo 198° - Caducidad de permiso.

Artículo 199° - Casos en que no es necesario tramitar permiso de demolición.

Artículo 200° - Obligación de cumplir con el "Procedimiento de la demolición".

Artículo 201° - Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas.

Artículo 202° - Peligro para el tránsito.

Artículo 203° - Procedimiento de la demolición.

Artículo 204° - Cercos y aceras en los casos de demolición de edificios.

SECCION XIII - TERRAPLENES Y EXCAVACIONES

Artículo 205° - Generalidades sobre relleno y nivelación de terrenos.

Artículo 206° - Ejecución del relleno.

Artículo 207° - Ejecución de relleno por administración.

Artículo 208° - Ejecución de los desmontes.

Artículo 209° - Excavaciones que afecten a linderos o a la vía pública.

Artículo 210° - Excavaciones peligrosas.

Artículo 211° - Protección contra accidentes en excavaciones.

Artículo 212° - Materiales provenientes de excavaciones.

SECCION XIV - LINEA MUNICIPAL, EL NIVEL, Y LAS OCHAVAS

Artículo 213° - Fijación de la Línea Municipal de edificaciones.

Artículo 214° - Fijación del Nivel.

Artículo 215° - Ochavas.

Artículo 216° - Ochavas curvas y poligonales.

Artículo 217° - Columnas en vértice de ochava.

CAPITULO V – CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS

SECCION XV - CIMENTACION

- Artículo 218° - Responsabilidad profesional.
Artículo 219° - Exigencias del Estudio de Suelos.
Artículo 220° - Perfil de los cimientos sobre la línea municipal.

SECCION XVI - CERCOS Y VEREDAS

- Artículo 221° - Obligación de construir y conservar cercos y aceras
Artículo 222° - Obligación de construir y conservar los cercos.
Artículo 223° - Característica de los cercos sobre la línea municipal.
Artículo 224° - Características de los cercos divisorios de predios.
Artículo 225° - Árboles y arbustos cercanos a ejes medianeros. Distancias reglamentarias.
Artículo 226° - Peligros y molestias de árboles y arbustos cercanos a ejes medianeros.
Artículo 227°- Alcances y limitaciones de las denuncias ante la Municipalidad.
Artículo 228° - Puertas en los cercos de terrenos baldíos.
Artículo 229° - Obligación de construir y conservar las veredas.
Artículo 230°- Veredas situadas en la Zona Comercial Administrativa.
Artículo 231° - **Veredas en bulevares de circunvalación y accesos principales.**
Artículo 232° - Veredas situadas fuera de la Zona Comercial Administrativa.
Artículo 233° - Veredas deterioradas por trabajos públicos.
Artículo 234° - De las veredas y aceras
Artículo 235° - Nivel y pendientes de las veredas.
Artículo 236° - Rampas en veredas para personas discapacitadas.
Artículo 237° - Veredas en calles con pavimentos nuevos.
Artículo 238° - Diferencia de nivel entre dos veredas contiguas.
Artículo 239° - Iluminación de sótanos a través de la vereda.
Artículo 240°- Acceso a los sótanos a través de la vereda.
Artículo 241°- Entradas de vehículos.
Artículo 242° - Rampas vehiculares a subsuelos y pisos altos.
Artículo 243° - Huecos o cazuelas para los árboles.
Artículo 244° - Celeridad en la construcción de veredas.
Artículo 245° - Interés público de los cercos y veredas.
Artículo 246° - Anchos mínimos de veredas

SECCION XVII - FACHADAS

- Artículo 247° - Composición arquitectónica de las fachadas.
Artículo 248° - Fachada principal detrás de la línea municipal.
Artículo 249° - Revoque obligatorio y líneas divisorias de fachadas linderas.
Artículo 250° - Tratamiento y pintura de fachadas y paredes medianeras.
Artículo 251° - Medidores en cercos y muros de fachada.
Artículo 252°- Salientes en la fachada.
Artículo 253° - Señas en la fachada principal.
Artículo 254° - Aplicación de chapas de nomenclatura y de señalización.
Artículo 255° - Carteles publicitarios
Artículo 256° - Carteles sobre el frente del edificio
Artículo 257° - Carteles salientes fijados al muro del frente
Artículo 258° - Carteles tipo bandera
Artículo 259° - Carteles no contemplados
Artículo 260° - Carteles existentes
Artículo 261° - Perfil de los toldos
Artículo 262° - Soportes de los toldos
Artículo 263° - Retiro de los toldos

SECCION XVIII - ALTURA DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 264° - Altura máxima de fachada.

SECCION XIX - TIPOLOGIAS PARA VIVIENDA

- Artículo 265° - **Tipologías de viviendas.**

SECCION XX - AMBIENTES, LOCALES Y DEPENDENCIAS

Artículo 266° - Definiciones: Ambiente – Primera clase (I):
Artículo 267° - Definiciones: Local húmedo – Segunda clase (II):
Artículo 268° - Definiciones: Local comercial, productivo y guarda – Tercera clase (III):
Artículo 269° - Definiciones: Dependencias transitorias y auxiliares – Cuarta clase (IV):
Artículo 270° - Definiciones: Salón de usos múltiples (S.U.M.)
Artículo 271° - Definiciones: Sótano, Semisótano y Entrepiso.
Artículo 272° - Estándares mínimos admisibles.
Artículo 273° - Atribución del D.O.P. para clasificar ambientes y locales.
Artículo 274° - Altura mínima de los ambientes y locales.
Artículo 275° - Forma de medir la altura libre.
Artículo 276° - Ancho de entradas, pasajes generales públicos o semipúblicos, corredores o pasillos cubiertos públicos o semipúblicos.
Artículo 277° - Ventilación e iluminación de ambientes y locales. Disposiciones generales:
Artículo 278° - Ventilación e Iluminación en ambientes de primera clase (I).
Artículo 279° - Ventilación e Iluminación en locales de Segunda Clase (II).
Artículo 280° - Ventilación e Iluminación en Locales de Tercera Clase (industrias y depósitos) (III).
Artículo 281° - Estándares mínimos admisibles para ventilación e iluminación.
Artículo 282° - Condiciones Excepcionales de Iluminación y Ventilación.
Artículo 283° - Ventilación por medios mecánicos.
Artículo 284° - Ventilación e Iluminación a la vía pública.
Artículo 285° - Ventilación e iluminación a través de partes cubiertas.
Artículo 286° - Ventilación e iluminación de edificios que se amplíen o refaccionen.
Artículo 287° - Aberturas próximas al eje medianero.
Artículo 288° - Intercepción de vistas.
Artículo 289° - Situaciones de los dinteles.
Artículo 290° - Distancia máxima a un vano de ventilación e iluminación.
Artículo 291° - Iluminación artificial de pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en casas de departamentos.
Artículo 292° - Prohibición de cubrir patios o espacios libres.

SECCION XXI - ESPACIOS LIBRES DE OCUPACION

Artículo 293° - Ocupación de suelo.
Artículo 294° - Espacios Libres de Ocupación.
Artículo 295° - Espacio Libre Urbano.
Artículo 296° - Espacio Libre Urbano Privado.
Artículo 297° - Centro Libre de Manzana.
Artículo 298° - Patios principales entre bloques.
Artículo 299° - Patios de Primera y Segunda clase.
Artículo 300° - Patio Apendicular.
Artículo 301° - Patio Bajo Cota de Parcela.
Artículo 302° - Forma de computar la superficie mínima de los patios.

SECCION XXII - SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION

Artículo 303° - Sistemas y materiales de construcción autorizados.
Artículo 304° - Sistemas, instalaciones y materiales de construcción nuevos.
Artículo 305° - Construcciones y materiales prohibidos.
Artículo 306° - Construcciones de madera.
Artículo 307° - Construcciones en bloques pre moldeados de hormigón.
Artículo 308° - Construcciones de hierro y hormigón armado.
Artículo 309° - Prohibición del uso de determinados materiales.
Artículo 310° - Experiencias a iniciativa de la Dirección de Obras Particulares.

SECCION XXIII - ESTRUCTURAS RESISTENTES

Artículo 311° - Reglamentación de las estructuras resistentes.
Artículo 312° - Estudio de suelo.
Artículo 313° - Nueva estructura.

SECCION XXIV - INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 314º- Reglamentación de las instalaciones eléctricas.
Artículo 315º - Servicios mínimos de salubridad.
Artículo 316º - Servicios de salubridad en radios que carezcan de redes de aguas corrientes y cloacas.
Artículo 317º - Servicio particular de reserva y bombeo de agua.
Artículo 318º - Doble circuito de agua y Cisterna.
Artículo 319º - Desagües pluviales.
Artículo 320º - Cumplimiento de la Ley Provincial Nº 5965.
Artículo 321º - Pozos de captación de aguas subterráneas.
Artículo 322º - Pozos sépticos e instalaciones para tratamiento de líquidos cloacales.
Artículo 323º - Constancia de servicios.
Artículo 324º - Disposiciones en materia de salubridad como complemento de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.
Artículo 325º- Generalidades sobre chimeneas.
Artículo 326º - Clasificación de chimeneas y fuentes productoras de calor.
Artículo 327º - Altura de una chimenea sobre el techo de los edificios.
Artículo 328º- Distancia de las chimeneas e instalaciones productoras de calor a los muros divisorios.
Artículo 329º - Piso incombustible delante de los hogares.
Artículo 330º - Instalaciones de gas.
Artículo 331º - Instalaciones que produzcan vibraciones y ruido.
Artículo 332º - Instalaciones que produzcan frío o calor.
Artículo 333º - Instalaciones que produzcan humedad.
Artículo 334º - Obligación de instalar pararrayos.
Artículo 335º- Obligación de instalar balizas.
Artículo 336º - Buzones para correspondencia.
Artículo 337º - Disposiciones sobre obras o edificios con usos especiales.

SECCION XXV - MUROS Y CERRAMIENTOS

Artículo 338º - Denominación de los muros según su ubicación y pertenencia.
Artículo 339º - Espesores mínimos de muros exteriores o portantes.
Artículo 340º - Muros divisorios.
Artículo 341º - Espesores mínimos de tabiques o paredes interiores.
Artículo 342º - Muros de materiales no cerámicos.
Artículo 343º - Protección de los muros contra la humedad.
Artículo 344º - Revoque y revestimientos en muros exteriores.
Artículo 345º- Distancia mínima entre un muro y los ejes divisorios.

SECCION XXVI - PISOS Y CONTRAPISOS

Artículo 346º - Obligación de colocar contrapisos y características del mismo.
Artículo 347º - Casos en los que no se requiere contrapiso.
Artículo 348º - Ejecución del contrapiso.

SECCION XXVII - TECHOS Y AZOTEAS

Artículo 349º - Cercado de techos transitables.
Artículo 350º - Acceso a techos intransitables.
Artículo 351º - Desagüe de techos y azoteas.
Artículo 352º - Cubierta de los techos.

SECCION XXVIII - ESCALERAS Y ASCENSORES

Artículo 353º - Generalidades sobre escaleras.
Artículo 354º - Escaleras principales.
Artículo 355º- Escaleras secundarias.
Artículo 356º - Escaleras en cines, teatros y edificios con concurrencia de público.
Artículo 357º - Altura mínima para la instalación de ascensores.
Artículo 358º - Ascensores. Número e instalación.

SECCION XXIX - ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO

Artículo 359º - Acceso y/o egreso vehicular en parcelas.
Artículo 360º - Movilidad y estacionamiento de vehículos automotores.

Artículo 361º - Medios de entrada y/o salida de vehículos.
Artículo 362º - Alturas mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos automotores.
Artículo 363º - Iluminación y ventilación de los lugares de estacionamiento.
Artículo 36º - Precauciones contra incendios en lugares de estacionamiento.

SECCION XXX - CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO EN GENERAL

Artículo 365º - Disposiciones generales.
Artículo 366º - Definición de panteones, bóvedas y sepulcros individuales.
Artículo 367º - Características de los panteones y bóvedas.
Artículo 368º - Características de los sepulcros individuales.
Artículo 369º - Plazo para la construcción de panteones, bóvedas o sepulcros individuales.

CAPITULO VI – ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

SECCION XXXI - ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS

Artículo 370º - Generalidades.
Artículo 371º - Definición de barreras arquitectónicas, adaptabilidad, practicabilidad y visibilidad.
Artículo 372º - Ámbito de aplicación.
Artículo 373º - Obra nueva o remodelación de edificios.
Artículo 374º - De la Reglamentación para la construcción de accesos, medios de circulación interna e instalaciones de servicio para personas discapacitadas.

TITULO 5 - PREVENCIONES CONTRA INCENDIO

Artículo 375º - Normas a aplicar en materia de prevenciones contra incendio.
Artículo 376º - Responsabilidades de los Profesionales, Constructores y Propietarios en materia de prevenciones contra incendio.
Artículo 377º - Exigencias en materia de prevenciones contra incendio en edificios en altura según la cantidad de niveles.
Artículo 378º - Protección contra incendios.
Artículo 379º - Visación de planos por el cuerpo de Bomberos.
Artículo 380º - Documentación a presentar en materia de prevención contra incendio en los trámites de Aprobación de Proyectos, Permiso de Obra y Final de Obra.
Artículo 381º - Revisación e inspección de las condiciones de diseño por parte de la Dirección de Obras Particulares en los trámites de Aprobación de proyecto, Permiso de Obra y Final de Obra.
Artículo 382º - Obligación de adecuación.
Artículo 383º - Obligación de mantener y conservar las instalaciones contra incendio.
Artículo 384º - Vivienda para mayordomo.
Artículo 385º - Dispositivos de corte de servicios.
Artículo 386º - Conductores de energía.
Artículo 387º - Vías de escape.
Artículo 388º - Maquinarias y calderas.
Artículo 389º - Locales para industrias y depósitos.
Artículo 390º - Extinguidores de incendio.

TITULO 6 - DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO VII - CONSERVACION

SECCION XXXII - GENERALIDADES

Artículo 391º - Obligación de los propietarios relativa a la conservación de los edificios y sus instalaciones complementarias.
Artículo 392º - Denuncia de linderos.

SECCION XXXIII - REGIMEN DE VERIFICACION, MANTENIMIENTO Y CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO

Artículo 393º - Creación del Régimen de Verificación, Mantenimiento y Certificación de Cumplimiento.

Artículo 394º - Clasificación de las edificaciones y elementos a verificar.
Artículo 395º - Intervención Profesional.
Artículo 396º - Informe de Verificación Técnica Edilicia.
Artículo 397º - Registro de inmuebles sujetos al régimen de Verificación, Mantenimiento y Certificación.
Artículo 398º - Plazo para la presentación del primer Informe de Verificación Técnica Edilicia.
Artículo 399º - Extensión del Certificado.
Artículo 400º - Periodicidad del Informe de Verificación Técnica Edilicia.
Artículo 401º - Mantenimiento de ascensores.

SECCIÓN XXXIV - INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Artículo 402º - Obligación de instalar ascensores.
Artículo 403º - Reglamento de ascensores y montacargas.
Artículo 404º - Instalación de ascensores y montacargas.
Artículo 405º - Caja de ascensores - dimensiones y características.
Artículo 406º - Alturas de las cajas de ascensores.
Artículo 407º - Medidas de seguridad.
Artículo 408º - Especificaciones edilicias para los cuartos de máquinas.
Artículo 409º - Características de las cabinas.
Artículo 410º - Materiales y ubicaciones de los ascensores.
Artículo 411º - Cantidad de ascensores.
Artículo 412º - Características de los ascensores.
Artículo 413º - Características de las cajas de ascensores.
Artículo 414º - Dimensiones de las cabinas de los ascensores.
Artículo 415º - Dimensiones de las puertas y accesos a cabinas de los ascensores.
Artículo 416º - Prohibición de colocar elementos ajenos.

SECCIÓN XXXV - LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES.

Artículo 417º - Locales para calderas y otros dispositivos térmicos.
Artículo 418º - Locales para medidores.

SECCION XXXVI - INMUEBLES ABANDONADOS

Artículo 419º - Obligación de mantenimiento.
Artículo 420º - Convenios para el uso comunitario.
Artículo 421º - Uso por parte de entidades de bien público.
Artículo 422º - Incorporación al Patrimonio Municipal.

SECCION XXXVII - CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE

Artículo 423º - Construcciones en peligro de derrumbe.
Artículo 424º - Procedimientos a seguir en el caso de construcciones en peligro de derrumbe.

SECCION XXXVIII - AFECTACIÓN A LINDEROS

Artículo 425º - Intercepción de vistas.
Artículo 426º - Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio

SECCION XXXIX - EVACUACION DE RESIDUOS DOMICILIARIOS PREVISIONES RESPECTO DE LOS RESIDUOS DOMICILIARIOS

Artículo 427º - Alcance de la presente norma según la clasificación de los residuos.
Artículo 428º - Necesidad de contar con previsiones respecto de los residuos dentro de los predios generadores.
Artículo 429º - Clasificación de los generadores de residuos domiciliarios.
Artículo 430º - Generadores individuales.
Artículo 431º - Capacidad de almacenamiento los Generadores Especiales de residuos domiciliarios.
Artículo 432º - Equipamiento para depósitos transitorios por nivel.
Artículo 433º - Autorización de efectuar cestos para depósito de los residuos en la vía pública frente a los predios generadores.

SECCION XL - DEPOSITOS DE COMBUSTIBLES

Artículo 434º - Depósito de combustibles

SECCION XLI – REFORMAS Y AMPLIACIONES

Artículo 435º - Locales

Artículo 436º - Mamparas de subdivisión

TÍTULO 7 - DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

CAPITULO VIII - GLOSARIO

Artículo 437º - Definiciones:

Artículo 438º - Abreviaturas.

CAPITULO IX - DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

Artículo 439º - Interpretación de este Código.

Artículo 440º -Casos no previstos en este Código.

Artículo 441º - Aplicación de las disposiciones del Código Civil y Leyes Provinciales vigentes.

Artículo 442º - Publicación de este Código.

Artículo 443º - Actualización de este Código.

Artículo 444º - Vigencia de este Código.

Artículo 445º - Anulación de Ordenanzas anteriores.

PRÓLOGO

El presente **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN** es una respuesta a las necesidades que se presentan en la ciudad de Tres Lomas y las demás localidades del partido del mismo nombre en el campo de las construcciones particulares y públicas.

En el último lustro ha crecido exponencialmente en ella la cantidad de obras nuevas, reparaciones, reformas y ampliaciones de otras existentes, pero la gran mayoría de las mismas no ha sido registrada ante la autoridad de control, observándose que por ignorancia, costumbre o intencionadamente cada actor lleva a cabo las obras siguiendo sus propios preceptos, mostrando escaso interés en las obligaciones para con sus pares y haciendo uso de los derechos propios sin reconocer los de sus convecinos.

El municipio, como autoridad de control, ha estado ausente casi siempre en este campo de acción, y en los recientes intentos de ordenamiento se ha llegado a la conclusión que no sólo con la eficacia y la capacidad de las personas a cargo de las tareas públicas se logra el objetivo buscado. La necesidad de contar con un reglamento claro y que abarque por ampliación lo que atañe a las obras está en boca de todos, y se ha constituido en un reclamo silencioso del pueblo treslomense.

Servirá el presente **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN** como instrumento para definir el rol del estado municipal como autoridad de control, y como asistente en los casos que no puedan ser resueltos por los particulares. Le permitirá al municipio controlar, permitir, inspeccionar, paralizar, clausurar, aprobar, habilitar, construir, alterar, modificar, remover, refaccionar y demoler obras particulares y públicas, tanto en terrenos privados como en el espacio público. También le permitirá reglamentar la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios, estructuras e instalaciones.

Toda obra deberá, a partir del presente conjunto de normas, contar con la propuesta inicial de los interesados, luego el estudio seguido del permiso municipal, y finalmente, una vez ejecutada, la habilitación de la misma.

Toda modificación que realice el hombre sobre la superficie del suelo, bajo éste y en el espacio aéreo será abarcada por la normativa vigente.

Este código persigue como objetivo único el “permitir hacer”, estableciendo pautas y condiciones para ordenar las construcciones, sin que ello represente un instrumento restrictivo por excelencia. En él se fijan las denominaciones, las tareas, los alcances, las responsabilidades, las condiciones generales y particulares para la ejecución de obras. También se establecen los roles y responsabilidades de los propietarios de las obras, los profesionales y del municipio.

Se establecen los casos donde podrán realizarse construcciones bajo “Permiso de Obra” o “Aviso de Obra” y en cuáles podrá realizarse “Consulta Previa”. Y se da especial importancia y protagonismo de

éstos dos últimos con el objetivo de agilizar la gestión responsable de aquellas tareas que puedan ser resueltas con trámites simples, con un profesional idóneo y con incumbencias legales en las tareas que se pretendan llevar a cabo.

Será de aplicación progresiva y su vigencia será a partir de la fecha de publicación de la ordenanza en el Boletín Oficial.

Para la elaboración del presente conjunto de reglas se estudiaron experiencias similares de otras ciudades de la provincia de Buenos Aires (Trenque Lauquen, Tandil, Olavarría, Quilmes, San Isidro, La Plata y Mar del Plata), de otras provincias (San Salvador de Jujuy, Rosario y Córdoba) y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. También se cotejaron las mismas in situ, verificando la viabilidad de las mismas de acuerdo a su marco contextual. Y se evaluaron los resultados obtenidos.

Toda norma que aquí se exprese, por su carácter, será de aplicación local y no podrá ser antepuesta a otras de mayor jerarquía (leyes nacionales y/o provinciales).

TÍTULO 1 – GENERALIDADES

SECCION I - TÍTULO, OBJETO, ALCANCES, APLICACIÓN Y OBLIGACIONES

Artículo 1º - Título.

Esta ordenanza será denominada y citada como el “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN PARA EL PARTIDO DE TRES LOMAS”, y regirá en todo el ámbito del Partido de Tres Lomas.

Artículo 2º - Objeto y alcance de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Las disposiciones del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

La gestión, construcción, ampliación, reforma, refacción, demolición, registro, inspección, ocupación, uso, habilitación y mantenimiento de predios, estructuras y edificios, cualquiera sea su destino y sus instalaciones complementarias.

La prevención contra incendio aplicada a usos administrativos y de vivienda multifamiliar.

La seguridad edilicia.

Las responsabilidades de particulares, profesionales o empresas en las distintas etapas de tramitación y ejecución de obras.

Las disposiciones se aplicarán por igual tanto a las propiedades gubernamentales como a las particulares que se construyan en el partido de Tres Lomas. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 3º - Aplicación.

Este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN será de aplicación en TODO el Partido de Tres Lomas.

El presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN será complementario del Código de Zonificación aprobado por Ordenanza 1206/78 y sus ordenanzas modificatorias, y regirá para todo el partido de Tres Lomas.

Artículo 4º - Obligación de las autoridades municipales de velar por las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

El D.E., por intermedio de sus organismos, queda obligado a velar especialmente por lo dispuesto en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. Y deberá adoptar todas las disposiciones que tiendan a su cumplimiento.

Los funcionarios municipales, en ejercicio de sus funciones, deberán conocer lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y exigir el cumplimiento de las obligaciones y derechos que comprende el mismo. Quedarán sujetos a las responsabilidades y consecuencias que se derivan de su aplicación.

Artículo 5º - Idioma nacional y sistema métrico decimal.

Toda documentación que se relacione con el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para acotar las distancias y medidas de lotes y locales (largo, ancho, altura), y los espesores de muros. Para los casos de especificaciones técnicas en que el uso y las costumbres, así como las referencias comerciales las determinen en otro sistema se podrá utilizar indistintamente cualquiera de ambos.

Artículo 6º - **Condiciones.**

Las palabras y expresiones consignadas en este artículo tendrán para los fines de este código, los significados que aquí se dan, aclarando que:

Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.

Las palabras del género masculino incluyen el femenino.

El número singular incluye el plural.

Artículo 7º - **Nominalidad.**

A los fines del registro, empadronamiento y aprobación de planos según obra se aceptarán tolerancias razonables respecto de las medidas nominalmente expresadas en las normas que regulan el uso del suelo, la habitabilidad, seguridad e higiene de las obras de arquitectura. A tales efectos, será criterio del D.O.P. la evaluación de tales tolerancias, pudiendo acudir a dictamen de la C.E.A.C.E., cuando discrecionalmente así lo considere conveniente.

A título enunciativo -no limitativo- se establecen cuantificaciones, en el orden de su magnitud referencial, equivalentes al 2 (dos) % para superficies, medidas lineales e indicadores urbanísticos.

Para la obtención de permisos de obra y cuando las dimensiones de la parcela o unidad funcional o necesidades del proyecto obliguen a ajustes del orden del 2% en una de las cotas de los locales, se podrá apelar al mismo criterio antes expresado, haciendo constar en planos la medida nominal adoptada sobre la línea de acotamiento simultáneamente con la cota que resultará real según mensura por debajo de ella, no aceptándose -para ésta última- tolerancia alguna.

SECCION II - ACTUALIZACIÓN, INTERPRETACIÓN Y PUBLICACIÓN

Artículo 8º - **Actualización e interpretación del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. Vigencia.**

Actualización: Las disposiciones del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN serán actualizadas constantemente para conservar la concordancia entre la reglamentación y las necesidades de la ciudad cabecera y demás localidades del partido, como así también los avances tecnológicos que se verifiquen apropiados para su incorporación. El estudio y la revisión permanente estarán a cargo de la Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y de la Comisión de Revisión Normativa que el D.E. promueva a tales efectos.

Interpretación: Asimismo, esta Comisión Honoraria oficiará en la interpretación del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, asesorando al D.E. a fin de poder dictar una resolución final con equidad, en aquellas circunstancias que el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN no contemple determinadas situaciones relacionadas con la construcción de los edificios o de la materia que trata en general, o por cualquier razón que lo justifique a juicio de cualquiera de sus integrantes.

Los casos especiales de interpretación, como también la actualización periódica y/o las modificaciones de uno o más puntos del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN para incorporar o suprimir alguna de sus disposiciones o modalidades que hagan a necesidades o conveniencias de cambios de las estructuras, el estudio de la actualización estará a cargo de la "Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN" nombrada al efecto por el D.E., para luego ser analizados por la S.O.S.P. y cuyo resultado será elevado por el D.E. al H.C.D.

Las actualizaciones que se introduzcan al Reglamento, estarán en vigencia a los TREINTA (30) días de su publicación en el Boletín Municipal, salvo que se establezca una fecha distinta.

Vigencia: El presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN tendrá fecha de entrada en vigencia a los TREINTA (30) días de su publicación en el Boletín Municipal, salvo que se establezca una fecha distinta.

Artículo 9º - **Formación, objetivos, constitución y funcionamiento de la Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN (C.E.A.C.E.).**

En lo referido a la actualización de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, al menos una vez al año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, esta Comisión propondrá el resultado de sus estudios al D.E. para que este lo eleve al H.C.D. Las actualizaciones que

se introduzcan al CÓDIGO DE EDIFICACIÓN entrarán en vigencia a los treinta (30) días corridos de su publicación en el Boletín Oficial, salvo que en cada caso se establezca una fecha distinta.

En lo que atañe a la labor de interpretación el D.E. deberá convocar a la Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN en todos aquellos casos de dudosa interpretación de la norma, y a su vez deberá integrarla a las estructuras permanentes de revisión y aprobación de documentación que por ante ella se gestione. También se podrá tener acceso al tratamiento de temas y expedientes, a través de solicitud de un miembro de la propia Comisión o incluso a requerimiento del Profesional interviniente en el expediente.

Esta comisión se reunirá cotidianamente tantas veces como sea necesario. Las resoluciones emanadas del tratamiento de los temas que se atiendan serán compiladas en un Registro de Antecedentes, y publicadas por los organismos municipales competentes en sus diferentes sedes y por los mismos medios que se establecen en el artículo 11º "Publicación de las Resoluciones y Disposiciones del Ejecutivo Municipal". Los dictámenes emitidos por la C.E.A.C.E., serán tenidos en cuenta por el D.O.P. y sus áreas de fiscalización a fin de capitalizarlos para la resolución de casos análogos.

9º.1 Facultades:

La C.E.A.C.E. podrá solicitar y utilizar los servicios ad-honorem de particulares e instituciones y con el consentimiento de la autoridad interesada, de aquellos funcionarios, empleados, equipos e información de cualquier oficina del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal, que considere útil para la realización de sus tareas.

9º.2 Funcionamiento y sede de la Comisión:

La C.E.A.C.E. tendrá su propio reglamento de trabajo, será necesario el voto concurrente de la mitad más uno de sus personas miembros para dictaminar sobre cualquier asunto. Llevará constancia escrita de sus actuaciones en un libro de actas, donde se indicará el voto de cada miembro, así como sus abstenciones y ausencias. Contará con registros y archivos de sus estudios y de toda clase de acción oficial.

Las reuniones se realizarán al llamado de cualquiera de los miembros, con la presencia de la mitad más uno de estos y en las demás circunstancias que la comisión así lo determine.

Su sede será en dependencias de la Municipalidad de Tres Lomas.

9º.3 Reglamento de la Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN (C.E.A.C.E.):

9.3.1) Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN:

Se fija la existencia de la Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN que determinará con respecto a las dudas de interpretación y salvará las omisiones que pudieran existir en este Reglamento como asimismo lo actualizará, por lo menos quinquenalmente teniendo en cuenta la experiencia administrativa y profesional que surja de la aplicación de sus disposiciones.

9.3.2) Colaboración de servicios ad-honorem de particulares y funcionarios municipales en la comisión:

La Comisión podrá solicitar y utilizar los servicios ad-honorem de particulares, y con el consentimiento de las autoridades interesadas, la de aquellos funcionarios municipales cuya colaboración considere útil para la realización de sus tareas.

9.3.3) Dictamen de la C.E.A.C.E. sobre problemas relacionados con este reglamento:

Esta Comisión dictaminará y asesorará, cada vez que le sea requerido, sobre cualquier problema relacionado con la aplicación e interpretación de este reglamento, en su faz ética, técnica y estética.

9.3.4) Constitución de la Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN:

Los integrantes de la C.E.A.C.E. serán:

a) El Secretario de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Tres Lomas.

b) El Secretario de Planeamiento Urbano, o el Director de Planeamiento Urbano, (en caso de existir la Secretaría o Dirección, si existiese el cargo) o el representante de ese departamento.

- c) El Director de Obras Particulares de la Municipalidad de Tres Lomas (si existiese el cargo) o el representante de ese departamento, quien ejercerá la presidencia.
- d) El Jefe de la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Tres Lomas.
- e) Un Arquitecto representante de la Delegación local del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
- f) Un Ingeniero Civil representante del Centro de Ingenieros local.
- g) Un Agrimensor representante del Centro de Agrimensores local.
- g) Un Técnico constructor representante de la Delegación local del Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires.

9.3.5) Presidencia de la comisión y sus funciones.

En la C.E.A.C.E. actuará como presidente el Director de Obras Particulares o quién se indica en el punto 9.3.4) c), en ausencia de éste será el Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Sus funciones son:

- 1) Hacer citar a los miembros a sesión, declarar la apertura y presidir la misma, dirigir el debate, proponer las votaciones y hacer saber los resultados.
- 2) Determinar los asuntos que componen el "orden del día".
- 3) Notificar a las entidades representadas de las inasistencias de sus representantes respectivos.

9.3.6) Funcionamiento de la comisión.

9.3.6.1) De las sesiones:

1.- En la primera sesión del año la C.E.A.C.E. fijará los días y horas en que se realizará las respectivas sesiones ordinarias pudiendo ser cambiadas las mismas cuando se estime conveniente.

En esta reunión los delegados deberán presentar la constancia por escrito de la Entidad que representan.

2.- Las sesiones de la C.E.A.C.E. deberán realizarse como mínimo una vez al año.

3.- Las sesiones de la C.E.A.C.E. son ordinarias y se celebran en día y horas preestablecidas y son extraordinarias si se celebran cuando:

- a) Las convoca el presidente para tratar asuntos urgentes.
- b) Sean resueltas en sesión ordinaria.
- c) A pedido de cinco miembros.

4.- A cada miembro se le hará llegar con 48 horas de anticipación a cada sesión, junto con el orden del día la nómina de asuntos a tratar.

5.- En caso de que no pueda realizarse la sesión por falta de quorum, en la nota correspondiente, se dejará constancia del nombre de los representantes y delegados ausentes y presentes con o sin aviso y con licencia.

6.- Declarada abierta la sesión, el presidente informará los asuntos entrados u otras cuestiones de interés y pondrá a consideración el Acta de Sesiones anteriores

9.3.6.2) Del quorum:

La Comisión deberá sesionar con la mitad más uno de sus miembros como mínimo. De este quorum la mitad más uno deberán ser representantes de las Oficinas Técnicas Municipales.

9.3.6.3) De las interpretaciones:

De los asuntos solo se someterán a consideración de la C.E.A.C.E. aquellos asuntos que ofrezcan dudas de interpretación informadas y fundamentadas por la Oficina Municipal respectiva.

9.3.6.4) De los dictámenes:

El dictamen será nominal, fundamentado y por mayoría. En caso de disidencia, se elevará cada uno de las ponencias con la nómina de los miembros que la votaron.

9.3.6.5) De las votaciones:

Los dictámenes deben tomarse por simple mayoría de votos y en caso de empate el presidente tendrá doble voto.

9.3.6.6) De las actas:

La C.E.A.C.E. tendrá un libro de Actas donde constan los temas tratados, el mismo será responsabilidad directa del presidente.

9.3.7) **Publicación del reglamento:**

El presente Reglamento debe ser publicado por la Municipalidad. En las sucesivas ediciones no puede ser alterada la continuidad de su articulado.

Toda modificación a determinados artículos debe redactarse íntegramente sin reemplazar a los artículos sustituidos o modificados.

Cada año deben ser publicadas las hojas que corresponden a modificaciones del presente Reglamento practicadas al 31 de diciembre del Reglamento anterior.

Artículo 10º - Publicación del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y sus actualizaciones.

El D.E. dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN en forma de libro o folleto y en Internet en la página Web que considere adecuado.

Cualquiera sea la forma en que se publique el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN se mantendrá inalterada la continuidad de su articulado.

Cada año el D.E. actualizará la página Web mencionada y podrá ordenar la publicación en fascículos las hojas que correspondan a la actualización del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN que entran en vigencia en esa fecha.

Artículo 11º - Publicación de las Resoluciones y Disposiciones del D.E.

Toda Resolución, disposición, o comunicación que en uso de sus atribuciones dictara el D.E. en relación a la aplicación del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, será publicada en Internet y comunicada a los Colegios Profesionales integrantes de la Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN quienes serán los encargados de difundirlas entre sus matriculados.

Artículo 12º - Obligaciones y funciones generales del D.E. emanadas de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Son sus obligaciones y funciones:

a) Promover el desarrollo edilicio de acuerdo a las disposiciones del C.O.T. y del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

b) Mantener un registro actualizado de las edificaciones y su estado de habitabilidad, conservación y mantenimiento, a través de los informes técnicos aportados por los profesionales vinculados a los expedientes.

c) Aprobar los proyectos presentados a construir, ampliar, demoler y/o a refaccionar, certificando el cumplimiento de la normativa vigente.

d) Autorizar la construcción cuando la misma se ajuste a las normativas vigentes.

e) Aprobar la obra, una vez finalizada siempre que la misma cumpla con las prescripciones establecidas por el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

f) Registrar las obras construidas sin permiso y aquellas que lo hubiesen tenido y se apartaren de los términos generales del procedimiento administrativo.

g) Calificar y categorizar las edificaciones en virtud de pautas de confort, habitabilidad, e indicadores urbanísticos y de toda otra normativa vigente aplicable.

h) Velar por la seguridad pública, en todo aquello que estuviera relacionado con la edificación pública o privada incluyendo problemas de vereda, ejecución y/o mantenimiento de cornisas, balcones, molduras, carteles, marquesinas, muros sobre Línea Municipal, ascensores, seguridad contra incendios y toda otra cuestión análoga.

i) Controlar la dinámica de crecimiento de la ciudad, a partir de la tarea de inspección y verificación.

j) Prevenir, detectar e impedir obras clandestinas, intimando a su regularización en los casos que correspondan.

Artículo 13º - Coordinación de funciones entre la Municipalidad y las empresas prestatarias de los servicios públicos.

El D.E. celebrará los acuerdos necesarios con las empresas prestatarias de los servicios de electricidad, gas, obras sanitarias, telefonía, televisión por cable y satelital e Internet supervisados por los

Entes Reguladores respectivos -quienes dictan las normas a seguir para cada tipo específico de actividad y otorgan matrícula habilitante - a fin de evitar superposición de funciones e inspecciones.

Artículo 14º - Certificados de escribanos.

Los Certificados que los señores Escribanos gestionan ante la Municipalidad deberán ser informados por el D.O.P., el cual, mediante inspección a la finca, comprobará si la misma se halla de acuerdo a los planos existentes de fecha más reciente en el Archivo del D.O.P. Si no hubiera coincidencia entre plano y edificio, se expedirá el certificado con las observaciones del caso; el D.O.P. intimará al Propietario lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de los CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y C.O.T. Asimismo, informará sobre las concesiones de carácter precario otorgadas y todas aquellas restricciones que se hayan establecido al dominio completo del inmueble. Si la finca motivo del Certificado no tiene plano en el Archivo citado más arriba, no se aplicará el presente artículo.

TITULO 2 – ADMINISTRACION

CAPÍTULO I - TRAMITACIONES

SECCION III - PROCEDIMIENTO DE CONSULTA PREVIA

Artículo 15º - Objeto del procedimiento de Consulta Previa y documentación mínima a presentar.

Establézcase un procedimiento de Consulta Previa no obligatoria para la ulterior tramitación de Aprobación de Proyecto u obtención de un Permiso de Obra a construir, ampliar y/o refaccionar, que incluya o no superficies existentes, tendientes a sentar pautas generales del proyecto respecto a la normativa vigente.

A requerimiento de los Profesionales con incumbencia, el D.O.P. analizará la documentación de obra que se presente en lo atinente a su definición arquitectónica y su relación con la normativa vigente aplicable al caso en materia de indicadores, volumetrías, alturas, implantación y usos, y toda otra condición que pueda indicarse a partir de la definición preliminar que se acompañe.

La documentación mínima que deberá presentarse para su análisis y evaluación por la D.O.P. consistirá en:

- Plano con formato municipal en escala 1:100, consignando datos de ubicación, zona urbanística, cálculo de indicadores, medidas y superficie de parcela, retiros, plantas, cortes y fachadas y/o volumetrías de modo tal que permitan la interpretación de la propuesta y todo otro dato que el proyectista considere oportuno graficar a fin de revelar la intención proyectual.
- Datos del Profesional actuante y firma autógrafa en las copias y demás elementos elaborados.
- Original del plano de antecedente emitido por el archivo del D.O.P. en caso que los inmuebles no fueran baldíos.

Artículo 16º - Plazo para la respuesta de la Consulta Previa y entrega de la documentación intervenida.

El D.O.P. emitirá su respuesta, previo análisis y evaluación, en un plazo no mayor a los cinco días (5) hábiles, contados a partir de la fecha de ingreso a la M.E. de la documentación mínima establecida en el artículo número 15º.

Si la documentación aportada no cumpliera con la condición tal que permitiera su evaluación integral, se tomará como fecha de inicio de la tramitación aquella en la cual se considere que se ha cumplimentado con la totalidad de la documentación y de los recaudos exigidos para poder ser analizada y evaluada.

Antes de expedirse el D.O.P. podrá requerir opinión o asistencia de otros organismos, dependencias municipales y/o comisiones asesoras, quedando facultada en tal supuesto a ampliar el plazo previsto en el presente artículo, el que comenzará a contarse a partir del o los informes producidos por dichos organismos, dependencias o comisiones asesoras. El D.O.P. entregará la documentación intervenida por sus agentes, indicando en planos e informe adjunto aquellas observaciones –sean de fondo o de forma- que el anteproyecto hubiera merecido.

En caso que las correcciones fueran solo de forma y no afectaran la viabilidad de lo pretendido, podrá emitirse el informe pertinente, debiendo el Profesional adecuar los elementos que se señalaran, en las presentaciones posteriores.

Artículo 17º - Caducidad y archivo de las actuaciones del procedimiento de Consulta Previa.

Dentro del plazo de noventa (90) días corridos, a partir de la fecha de entrega de los planos e informe emitido por la D.O.P., quienes tengan derecho a solicitar la Aprobación del Proyecto y/o Permiso de Obra para construir, deberán validar lo actuado, iniciando los trámites administrativos pertinentes y cumplimentar la agregación de la totalidad de la documentación necesaria, con los alcances y en los términos establecidos en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Transcurrido dicho plazo, sin que exista actividad alguna en dichas actuaciones, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado, originándose de oficio el archivo de las actuaciones.

Operada la caducidad, los interesados podrán reiniciar las tramitaciones en un nuevo expediente y no podrán valerse de lo actuado en las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubieren incorporado.

Artículo 18º - Alcance de la Consulta Previa.

Los informes y/u opiniones emitidas por el D.O.T., como respuesta a toda Consulta Previa, no generan derecho alguno a favor de los recurrentes respecto a autorizaciones para inicios de obra ni para iniciar cualquier tipo de trabajos, ni obligan al propietario del bien, sobre el que recayó el análisis, a la contratación posterior del profesional que la hubiera iniciado.

SECCION IV - REQUERIMIENTOS PARA PERMISOS DE OBRA

Artículo 19º - Obligación general de los Propietarios, Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas.

Los Propietarios o poseedores, Profesionales (sean estos Proyectistas, Directores Técnicos, Directores Ejecutivos o Representantes Técnicos), Ejecutores, Instaladores o Empresas Constructoras por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN conocen las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Competen asimismo a las personas citadas en este artículo los preceptos de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y tratar 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 técnica referida a la obra a ejecutar hasta el momento de la obtención del permiso de edificación es el Proyectista, luego de adjudicado el permiso el Director Técnico y a falta de ambos el Propietario.

Podrán delegar en tercera personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permisos, cada autorización será expedida en papel sellado municipal que corresponda, será registrado por la D.O.P. (Artículo 74º).

Artículo 20º - Trabajos que requieren "Permiso de Obra".

La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requiere Permiso de Obra (P.O.), a saber:

- a) Construir nuevos edificios.
- b) Ampliar, refaccionar, modificar o demoler lo ya construido.
- c) Cerrar o abrir vanos al frente o en las medianeras.
- d) Cambiar o refaccionar estructuras de techos, cambio de materiales de cubierta en grandes superficies.
- e) Construir piletas de natación y/o piscinas.
- f) Efectuar aquellas demoliciones que no estén prohibidas por lo dispuesto en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN o en el C.O.T.
- g) Efectuar demoliciones totales o parciales en edificios declarados o clandestinos.
- h) Desmontar, excavar o terraplenar terrenos.
- i) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios conforme a lo establecido en la Ordenanza que regula la publicidad en la vía pública.
- j) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.
- k) Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- l) Ampliar, refaccionar o transformar las precitadas.

- m) Construir, ampliar o refaccionar playas de estacionamiento
- n) Construir ampliar panteones, bóvedas o sepulcros individuales en el cementerio.
- o) Construir, modificar, reparar, refaccionar, demoler, reemplazar redes de servicios públicos y/o privados en la vía pública, aéreos o subterráneos Abrir aceras o calzadas (pasos de cañería, instalaciones de servicios públicos, etc.);
- p) Construcción de alcantarillas de acceso y salida de Fincas. El permiso será incorporado al procedimiento de Consulta Previa (Artículos 14° a 17°);
- q) Realizar renovaciones de fachadas y carpinterías en obras sujetas a normas nacionales, provinciales o municipales de preservación patrimonial.
- r) Registrar construcciones existentes no declaradas en Empadronamientos.
- s) Registrar modificaciones no declaradas en obras existentes aprobadas que no representen modificaciones en superficie, ubicación, usos y/o estructura de techo "Conforme a Obras"
- t) Abrir vías públicas;
- u) Mensurar predios y modificar el estado parcelario;
- v) Plantar, podar y/o extraer árboles. Se deberá cumplir con lo establecido en la t) t) Ordenanza vigente respecto del programa de "Protección del arbolado Público".
- w) Realizar renovaciones de fachadas y carpinterías en obras sujetas a normas nacionales, provinciales o municipales de preservación patrimonial;

Ver ANEXO II – TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISOS DE OBRA

Artículo 21° - Trabajos que requieren "Aviso de Obra".

La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requiere Aviso de Obra (A.O.), a saber:

- a) Construcción de veredas en el Casco Urbano.
- b) Modificar el cordón de pavimento;
- c) Cercar el frente;
- d) Ejecutar trabajos que no requieren permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales;
- e) Instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en vía pública;
- f) Pintar o cambiar la coloración de los muros divisorios de frente, contra frente o cualquier otro visible desde la vía pública.
- g) Ejecución sobre línea municipal o espacio público de revoques, reparación de frentes, trabajos de pintura o limpieza en edificaciones mayores a Planta Baja y 1° Piso y cuando se sitúen por sobre los 6.00 m. de altura.
- h) Realizar tabiques divisorios internos fijos y permanentes
- i) Levantar tabiques divisorios destinados a un uso ocasional (boxes de oficinas, muros no estructurales, etc.)
- j) Abrir, cerrar o modificar vanos;
- k) Ejecutar solados;
- l) Cambiar el material de cubierta de techo;
- m) Ejecutar cielorrasos;
- n) Terraplenar y rellenar terrenos;
- o) Ejecutar modificaciones de poca importancia en las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables;

La comunicación de estos trabajos deberá efectuarse a través de formularios provistos por el D.O.P. donde se transcribirán las normas que los regula y las prevenciones a tomar en materia de seguridad pública.

Cuadro resumen de documentación necesaria para dar A.O.

Ver ANEXO III – TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

El A.O. será suscripto por el propietario en formulario aprobado (ANEXO II) dirigido a la S.O.S.P. que podrá exigir, no obstante, que se solicite "Permiso de Obra" en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

El A.O. se efectuará con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la iniciación de los trabajos, firmada por el propietario.

El municipio deberá dar respuesta a dicho aviso antes de las 48hs. de recibido el A.O. con el anexo de las indicaciones que estime que correspondan al caso particular para luego dar orden de inicio a los trabajos indicados en el A.O.

No podrá iniciarse ningún trabajo hasta tanto exista conformidad de la S.O.S.P.

Artículo 22° - Trabajos que no requieren “Permiso de Obra” ni “Aviso de Obra”.

No requieren permiso ni aviso de obra los siguientes trabajos, siempre que los mismos se ejecuten de acuerdo a las normativas vigentes:

- a) Ejecución de revoques.
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos, salvo en el frente o en medianeras.
- d) Refacción de panteones, bóvedas o sepulcros individuales existentes.
- e) Cambio del material de cubierta de techos en obras menores.
- f) Ejecución de solados.
- g) Ejecución de cielorrasos.
- h) Limpieza y pintura en general, salvo cuando ello sea parte de una obra que requiera permiso.
- i) Renovación de carpintería salvo cuando ello sea parte de una obra que requiera permiso.
- j) Vidriería.

En todos los casos citados en el presente Artículo no será necesario el “Permiso de Obra” ni el “Aviso de Obra”, salvo cuando ellos sean parte de una obra que requiera permiso.

Artículo 23° - Documentación necesaria para tramitar el Permiso de Obra.

1. Para ejecutar cualquiera de los trabajos que requieran Permiso de Obra según el Artículo 20° - incisos a) b) y m), el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

Carpeta Oficial: Los trámites necesarios para obtener el Permiso de Obra para la ejecución de trabajos indicados en el Artículo 20° ante el D.O.P. se iniciarán adquiriendo al efecto en la Tesorería Municipal la carpeta oficial a la cual se fijará la documentación requerida en el ARTÍCULO 23°.1.II, III, IV, V y VI, y cumplimentando los visados correspondientes de la O.C., Departamento de Tributos y D.O.T.

La carpeta oficial es un documento y como tal debe completarse con el cuidado requerido y ser conservado en buen estado, para su posterior archivo y anexión de toda otra documentación de ampliación y/o reformas referida al inmueble.

I. Carpeta Oficial en la que conste:

Nombre, apellido y domicilio real y legal del Propietario o Recurrente que solicita el permiso.

Objeto de la obra a realizarse.

Datos de la parcela: ubicación de acuerdo a calles, distancia a esquina, datos catastrales, dimensiones.

Nombre, apellido, domicilio del Proyectista y del Director Técnico con sus respectivos números de registros municipales y provinciales. Estos datos podrán ser volcados con posterioridad a la aprobación del Proyecto.

Nombre, apellido, domicilio del Constructor, Empresa Constructora y/o Representante Técnico y sus respectivos registros municipales. Estos datos podrán ser volcados con posterioridad a la aprobación del Proyecto.

Informes de dominio y de restricciones al mismo – en caso de que las hubiere – expedido por la O.C.

Direcciones electrónicas de todos los intervinientes (Propietario, Director Técnico, Empresa Constructora, etc.)

II. Documentación técnica.

Documentación común a todos los casos:

- a) Una (1) copia de plano municipal de arquitectura intervenida por los respectivos Colegios Profesionales como certificación de cumplimiento de las obligaciones Colegiales y/o Previsionales. Deberán significarse claramente las superficies cubiertas, semi-cubiertas, piscinas y otras de interés. A los efectos de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. los techos practicables no computan superficie para el cálculo de los indicadores urbanísticos.
- b) Informes de archivo de la D.O.P.

- c) Dos (2) copias de plano municipal de arquitectura.
- d) Planilla de Estadística suministrada por la Municipalidad firmada por el Proyectista.
- d) Certificado de Nomenclatura Catastro expedida por O.C.
Documentación complementaria según corresponda al caso:
- a) Factibilidad Preliminar emitida por la D.O.P. o de D.O.T. en caso que se haya gestionado con anterioridad.
- b) Informe de Vialidad Provincial cuando existan restricciones de su competencia.
- c) Informe de la A.D.A. (Autoridad del Agua) o de la autoridad provincial competente en materia de recursos hídricos cuando la parcela se encuentre lindera a cursos de agua de su jurisdicción o los reglamentos provinciales lo exijan.
- d) Planos, planillas u otra información relativa a medidas anti siniestros detalladas en el Artículo correspondiente del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.
- e) Factibilidad de Localización, Técnica, Estudio de Impacto Ambiental u otras certificaciones, o tramitaciones previas al permiso de edificación emanados del C.O.T.
- f) Certificación colegial del costo de obra, o planilla anexa o copia del contrato profesional en los casos de refacciones.
- f) Certificado de Deslinde y Amojonamiento, cuando el C.O.T. lo determine.

III. Constancia del pago de los derechos de construcción

IV. Certificado de libre deuda municipal.

Por Tasa de Servicios Urbanos Municipales, Agua Corriente, Convenios Municipales, Contravenciones, etc. En el caso de los planes de pagos vigentes deberán encontrarse sin deudas al día de la fecha de aprobado el permiso, el final de obra y cualquier otra gestión enmarcada en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

V. Nota sobre estructuras e instalaciones complementarias:

Debidamente refrendadas por el profesional actuante y el propietario, como documento obrante en las actuaciones y en los planos municipales que se agreguen para la tramitación de la mencionada licencia. La misma, no exime al profesional -al concluir los trabajos- de aportar la documentación técnica correspondiente, la cual será confeccionada conforme a obra y entregada en forma previa a la Inspección Final, conjuntamente con los documentos exigidos para la obtención del Certificado Final de Obra.

VI. Soporte informático.

CD (u otro soporte informático actualizado) conteniendo la información del o los planos requeridos para el permiso de edificación según formato establecido por el D.E.

VI. Formulario de solicitud de ocupación de la vía pública si correspondiera.

2. Para poder ejecutar cualquiera de los trabajos indicados en el artículo 20° incisos a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, l, n, o, p y q el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Nota de solicitud especificando el trámite requerido.
- b) Certificación urbanística con información catastral y de dominio expedida por la O.C.
- c) Dos (2) copias de planos escala 1:100 de las obras y/o partes a afectar.
- d) Informes de archivo de la D.O.P. Una 1 copia de plano de arquitectura intervenida por los respectivos Colegios Profesionales como certificación de cumplimiento de las obligaciones colegiales y/o previsionales en los casos que hubiere intervención profesional.
- e) Constancia del pago de los derechos de construcción si correspondiere.
- f) Constancia de contratación de Seguro de Responsabilidad Civil para ejecutar las demoliciones, si correspondiera.

3. Cuando a juicio de la D.O.P. los trabajos comprendidos en los incisos e, f, g, h, i, k, p y q del Artículo 20° revistiesen poca importancia, podrá obviarse la presencia del profesional asumiendo los compromisos el propietario.

Artículo 24° - Otorgamiento del Permiso de Obra.

Cuando la documentación y los requisitos detallados precedentemente estuvieran cumplidos, el D.O.P. los recibirá y dejará constancia de ello en las planillas o formularios que disponga a

tal fin, quedando el Propietario y Director Técnico autorizados automáticamente a iniciar las obras sin necesidad de la "Aprobación de Proyecto" -según Artículo 25º del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - y bajo su exclusiva responsabilidad. En este caso, se deberá comunicar al D.O.P. el inicio de las mismas según las formalidades que disponga.

En caso de comprobarse apartamientos respecto de las normas vigentes, la D.O.P. procederá a la paralización de la obra hasta la regularización de las anomalías, pudiendo exigir la remoción de las partes en contravención sin que ello genere derecho a reclamo alguno por parte del propietario.

El permiso de obra se considerará definitivo (siempre que haya sido comunicado previa y oficialmente el inicio de los trabajos) en tanto y en cuanto el D.O.P. no disponga ni comunique la paralización de las obras por observaciones insalvables del proyecto en la etapa de "Aprobación de Proyecto".

Artículo 25º - **Aprobación del Proyecto.**

El D.O.P. corroborará el ajuste del proyecto presentado a las reglamentaciones vigentes y entregará al interesado una de las copias del plano municipal con el sello de "**Proyecto Aprobado (no habilita el inicio de las obras)**" siempre que no se hubieran efectuado observaciones que invaliden el mismo. Toda observación se hará constar en planilla o cédula adjunta, la que se notificará al interesado personalmente o mediante correo electrónico.

La **Aprobación de Proyecto** será condición indispensable para el ingreso de los Planos Definitivos. El Proyecto aprobado caducará a los 180 días contados a partir de la fecha impresa en sellos de su carátula siempre que nuevas disposiciones reglamentarias en materia técnico-urbanística se contrapongan a las aprobadas. En todos los demás casos, su validez no tendrá caducidad durante un lapso de 5 años, en tanto no se modifiquen las condiciones de su diseño y las referencias catastrales y de dominio relativas al predio. El proyecto aprobado no habilita el inicio de las obras.

Artículo 26º - **Planos definitivos para el Permiso de Obra.**

El interesado deberá ingresar tres (3) copias del plano de arquitectura como mínimo de idénticas características que el **Proyecto Aprobado** -cuando lo hubiere tramitado- o idéntica cantidad en los casos que no se hubiese registrado actuación previa con ese objeto. Una copia integrará el expediente y las restantes serán entregadas el interesado.

Una vez rubricados por el Director o los agentes que el organismo determine y notificados alguno de los interesados, el P.O. será irrevocable.

Artículo 27º - **Casos que requieren intervenciones de otras dependencias municipales previas al Permiso de Obra.**

a) Obras consideradas bienes patrimoniales, emplazadas en Zonas de Preservación o Zonas Complementarias de Ensanchamiento Urbano según el C.O.T. o alcanzadas por normativas de protección patrimonial de orden nacional, provincial o municipal. En estos casos se deberá dar cumplimiento a los trámites previos que se establezcan en las citadas normas o en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

b) Otros casos contemplados en el C.O.T. y uso del suelo, a saber:

- Referente a "Retiro de fondo en parcelas pasantes y parcelas atípicas".

- "Casos Especiales."

- "Edificios monumentales o templos".

- "Limitaciones al volumen en parcelas de conformación y/o implantación especial".

- "Acciones de Recuperación funcional total o parcial".

- "Intervención en Zonas de Esparcimiento".

c) Proyectos de Urbanización.

d) Conjuntos de Vivienda.

e) Proyectos Urbanísticos integrales en área complementaria.

f) Club de Campo.

g) Cementerio privado.

h) Subdivisión en Zonas Industriales.

i) Parque Industrial y toda otra forma de agrupación industrial.

j) Proyectos Particulares.

Artículo 28º - **Disposiciones generales sobre documentos para la tramitación.**

Los documentos gráficos y técnicos deberán estar firmados por el Propietario o poseedor, Proyectista, Constructor o Empresa Constructora que intervengan, según el tramo de las tramitaciones a que correspondan, no pudiendo llevar otras firmas o nombres. Para cada uno de aquellos aspectos de la obra donde intervenga un especialista, la documentación referida a ellos deberá llevar su firma y N° de matrícula expedida por el organismo competente.

No podrán agregarse más leyendas, sellos o dibujos que los ilustrativos del destino de la obra quedando expresamente prohibida cualquier clase de propaganda comercial.

Cuando sea imprescindible recurrir al corrimiento de una columna de alumbrado público, por motivos inherentes al proyecto de obra se solicitará autorización a la S.O.S.P., agregando constancia de la gestión emprendida o plano Aprobado, plano Según Obra, Empadronado y/o Registrado por la D.O.P.

El costo de ese traslado será solventado por el propietario o recurrente atento lo dispuesto en la ordenanza fiscal impositiva vigente.

Artículo 29° - Adecuaciones tecnológicas.

El D.O.P implementará las adecuaciones apropiadas a los cambios tecnológicos actuales o futuros incorporando el uso de archivos, documentos y planillas electrónicas u otros medios apropiados que se pudieran crear. Asimismo incorporará al archivo un sistema de grabado de la documentación en soporte electrónico que permita el armado de expedientes con ese soporte para guardar toda la información de cada expediente, su consulta o la impresión de los mismos en el caso de que sea necesario.

Este objetivo se cumplirá en dos etapas que serán:

Primera etapa:

Renovación del sistema de archivo por medio de la incorporación de la tecnología más actualizada.

De esta manera la presentación de la documentación se hará sólo en originales que serán copiados por medio de los sistemas adoptados quedando dichos originales en manos de los interesados.

Segunda etapa:

Determinación del sistema a adoptar para la presentación en medios del tipo soporte electrónico u otros que los complementen o reemplacen y sean compatibles con el sistema de archivo adoptado y su permanente actualización. A partir del cumplimiento de esta etapa la presentación se hará bajo el sistema adoptado.

Artículo 30° - Disposiciones sobre la presentación de planos.

Los originales de la documentación presentada serán nítidos y se presentarán en material de calidad tal que asegure su perdurabilidad.

Los planos deberán ser dibujados en el sistema que el D.E. determine por vía reglamentaria, de tal forma que, impresos en la escala indicada en cada caso, quede en el ángulo inferior derecho una carátula (Anexo VI) con las características que se describen más adelante.

30°.1 - Disposiciones generales para la tramitación

No se admitirá en la documentación que deba presentarse, más leyendas, sello o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra; ni más nombres y firmas que las del propietario, profesionales y empresas que intervengan en la solicitud de permiso.

30°.2 - Aplicación de estas normas

El D.O.P. es el organismo municipal a cargo de la aplicación de lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN en el aspecto edilicio, recayendo en el funcionario responsable del mismo la potestad de convalidar o rechazar la documentación presentada, la cual será previamente visada por el D.O.T., el cual verificará el cumplimiento de aquellos aspectos urbanísticos vigentes, relativos a factores de población y ocupación, espacios libres, equipamiento, infraestructura, estacionamientos, retiros obligatorios, planos límites, u otros que afecten al interés general comunitario."

30°.3 - Carpeta oficial

Los trámites necesarios para obtener el Permiso de Obra para la ejecución de trabajos indicados en el Art. 1.1.1.1. ante el D.O.P. se iniciarán adquiriendo al efecto en la Tesorería Municipal la carpeta oficial a la cual se fijará la documentación requerida en el Art. 1.1.2.3. y cumplimentando los visados correspondientes de la O.C., Departamento de Fiscalización (D.F.) y D.O.T. La carpeta oficial es un documento y como tal debe completarse con el cuidado requerido y ser conservado en buen estado,

para su posterior archivo y anexión de toda otra documentación de ampliación y/o reformas referida al inmueble.

30°.4 - Documentación necesaria para la tramitación de obra nueva, ampliación y/o modificación.

Se entiende como obra nueva a toda aquella construcción que se inicie una vez aprobados los planos y/o que no pueda ser habilitada.

Serán imprescindibles los siguientes documentos:

- a) Carpeta Oficial
- b) Solicitud de Permiso de Obra según formulario proforma.
- c) Cuatro (4) copias de plano general en papel blanco, conteniendo planta, dos cortes y fachada con balance de superficie, estudio de incrementos y premios respecto de los indicadores urbanísticos, planilla de iluminación y ventilación.
- d) Tres (3) copias de planos complementarios (Instalación sanitaria, instalación eléctrica, planos de detalles).
- e) Estudio de suelos para los casos previstos en el artículo 106°.
- f) Tres (3) copias en papel blanco de plano general esquemático de estructuras acompañado de cálculo de estabilidad y eventualmente una memoria descriptiva del cálculo. (Solo casos necesarios y edificios de más de una planta a pedido de la S.O.S.P.).
- g) Planilla antecedentes o planilla de revalúo actualizadas selladas por ARBA.
- h) Certificación de Nomenclatura Catastral.
- i) Plano de antecedentes municipales.
- j) Fotocopia de escritura o certificado de la misma en trámite.
- k) Estado parcelario o croquis de deslinde y amojonamiento vigente. O en su defecto el plano de mensura de anexo con unificación, subdivisión o propiedad horizontal según corresponda.
- l) Planos de detalle cuando así lo exija la D.O.P. o la S.O.S.P.
- m) Una copia en soporte eléctrico del plano general original.
- n) Comprobante de pago del derecho de construcción indicado en la Ordenanza Fiscal-Impositiva vigente.
- o) Constancia de libre deuda de Tasas y Contribuciones por mejoras Municipales.
- p) Fotocopia de contrato de locación de servicios profesionales visada por el Colegio Profesional correspondiente.

30°.5 - Documentación necesaria para la tramitación de modificación de obras en construcción de edificios anteriormente aprobadas.

Cuando en obras en ejecución se proyecten realizar modificaciones y/o ampliaciones que alteren el proyecto originario se presentarán: a) Nuevos juegos de planos. b) Certificado de Uso Conforme emitido por la D.O.T. c) Grafico y cómputo de superficies y comprobante de pago efectivizado de los derechos respectivos, todo ello de conformidad a lo prescripto por "Documentos necesarios para tramitar P.O. y A.O." (Artículos 20° a 27°).

30°.6 - Documentación necesaria para la tramitación de declaración de edificios conforme a obras.

Se entiende como conforme a obra a todo plano de obra destinado a registrar modificaciones en obras aprobadas y/o ya construidas que puedan ser habilitadas, que registren modificaciones que no afecten su superficie, uso, ubicación y/o estructura.

Serán imprescindibles para la corrección en primera instancia los siguientes documentos:
Ídem artículo 19.1 excepto d), e) y f).

30°.7 - Documentación necesaria para la tramitación de Final de obra de edificios

Previo a la solicitud de final de obra, deberá presentarse el estado real y definitivo de la obra.

En caso de modificaciones con respecto al plano aprobado para la construcción se deberá presentar un Plano de "Conforme a Obra" (Artículo 88° - Final de Obra) junto a la solicitud de la inspección final de la que resultará según determine el D.O.P.:

- a) Conforme a Obra: si cumple indicadores urbanísticos, si no modifica destino; si no modifica superficie y/o estructura, en caso de rectificación de ubicación cumpliendo todos los demás indicadores urbanísticos: "**Aprobado**". Se agregará al expediente tramitado para el P.O. del que se pretende dar Final de Obra.

- b) A Empadronar: superficie ampliada; si cumple indicadores urbanísticos, si no modifica destino; si no modifica y/o estructura: **"Empadronado"**. Se agregará al expediente tramitado para el P.O. del que se pretende dar Final de Obra.
- c) A Empadronar al solo efecto de incorporarlo al catastro municipal: En el caso que amplia o reduce la superficie existente o aprobada; cuando no cumple indicadores urbanísticos, y/o modifica destino; y/o modifica estructura: **"Incorporado al catastro municipal"**. Se agregará al expediente tramitado para el P.O. del que se pretende dar Final de Obra.

30°.8 - Documentos necesarios para tramitar propuesta de apertura de vías públicas, mensuras y modificaciones parcelaria.

Para tramitar la apertura de vías públicas, mensura, modificaciones parcelarias es imprescindible la presentación de la siguiente documentación:

Carpeta profesional, la solicitud, la certificación de nomenclatura catastral, el Certificado de Encomienda de Tareas Profesionales, extendido por el Colegio Profesional respectivo, el Certificado de Uso Conforme, cuando sea exigible según lo dispuesto en el C.O.T.

El D.O.P. exigirá oportunamente la agregación de los planos del proyecto definitivo, resultante del anteproyecto. Estos planos (telas, copias, cálculos, memorias) se confeccionarán de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Mensura.

30°.9 - Documentación necesaria para tramitar permisos de instalaciones de vitrinas, toldos, carteleros y anuncios simples:

El permiso será incorporado al procedimiento de Consulta Previa (Artículos 15° a 17°).

Serán imprescindibles los siguientes documentos:

- a) La solicitud.
- b) El plano general papel en fondo blanco con rotulo tipo. (**ANEXO IV**).
- c) Detalles que exija la Dirección de Obras Particulares, según la importancia de las instalaciones.
- d) Los planos, notas, memorias e informes contarán con la firma de un profesional idóneo con **matrícula municipal**.

Ver ANEXO IV – PLANO GENERAL DE OBRAS PARTICULARES

Ver ANEXO V – PLANO DE OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA Y COMPLEMENTARIOS

30°.10 - Documentación necesaria para tramitar permisos de Construir, modificar, reparar, refaccionar, demoler, reemplazar estructuras, redes de servicios públicos y/o privados en la vía pública, aéreos o subterráneos.

Serán imprescindibles los siguientes documentos:

Ídem artículo 19.1 excepto d). Será solicitado por el D.O.P. sólo en caso de ser necesario: e), f), g), h) y k). Además:

- a) Certificado de interferencia de redes de servicios.
- b) Cronograma de obra.
- c) Certificado de domicilio legal en la ciudad de Tres Lomas.
- d) Constancia de Inscripción de la Empresa Constructora en el registro municipal del D.O.T.
- e) Constancia de Inscripción del R.T. de la empresa constructora en el registro municipal del D.O.T. y el colegio profesional respectivo.

30°.11 - Documentación necesaria para tramitar permisos de Construir edificios (bóvedas, nichos, sepulturas, nichos, etc.) en el cementerio local.

Serán imprescindibles los siguientes documentos:

Ídem artículo 19° excepto d), e) f), g) y k).

30°.12 - Documentos necesarios para tramitar permisos de demolición total o parcial de edificios.

Para tramitar permisos de demolición total o parcial de edificios, serán imprescindibles los siguientes documentos:

Ídem artículo 19° excepto c), d), e) f), g) y k). Además:

- a) Cuatro (4) copias de plano general en papel blanco, conteniendo planta, dos cortes y fachada con balance de superficie, estudio de indicadores urbanísticos. Se marcarán

sobre él las partes a demoler y las que quedarán subsistentes según si indica más adelante.

- b) Copia aprobada del plano del edificio que reemplace al que se demuele. Puede unirse al proyecto definitivo en el trámite de obra a construir (Se tramita bajo este último).
- c) Detalles particulares y memoria descriptiva cuando así lo solicite la Dirección de Obras Privadas.
- d) Memoria descriptiva del proceso de demolición (cuando lo exija la S.O.S.P.).
- e) Si los edificios o lugares están declarados como Patrimonio Cultural, no se podrán demoler.
- f) Certificado de libre de plagas (desratización y control de plagas) expedido x la dependencia municipal correspondiente.

30°.13 - Documentos necesarios para tramitar permisos de Abrir Aceras o Calzadas (pasos de cañería, instalaciones de servicios públicos, etc.).

El permiso será incorporado al procedimiento de Consulta Previa (Artículos 15° a 18°).

Serán imprescindibles los siguientes documentos:

Ídem artículo 19.1 excepto d). Será solicitado por el D.O.P. sólo en caso de ser necesario: e), f), g), h) y k). Además:

- a) Certificado de interferencia de redes de servicios.
- b) Cronograma de obra.
- c) Certificado de domicilio legal en la ciudad de Tres Lomas.
- d) Constancia de Inscripción de la Empresa Constructora en el registro municipal del D.O.T.
- e) Constancia de Inscripción del R.T. de la empresa constructora en el registro municipal del D.O.T. y el colegio profesional respectivo.

30°.14 - Construcción de alcantarillas de acceso y salida de Fincas.

El permiso será incorporado al procedimiento de Consulta Previa (Artículos 15° a 18°).

Serán imprescindibles los siguientes documentos:

- a) La solicitud.
- e) El plano general papel en fondo blanco con rotulo tipo (**ANEXO VII**).
- b) Detalles que exija el D.O.P., según la importancia de las instalaciones.
- c) Los planos, notas, memorias e informes contarán con la firma de un profesional idóneo con **matrícula municipal**.

30°.15 - Documentos necesarios para tramitar permisos de Realizar renovaciones de fachadas y carpinterías en obras sujetas a normas nacionales, provinciales o municipales de preservación patrimonial.

El permiso será incorporado al procedimiento de Consulta Previa (Artículos 15° a 18°).

Serán imprescindibles los siguientes documentos:

- a) La solicitud.
- f) El plano general papel en fondo blanco con rotulo tipo (**ANEXO VII**).
- b) Detalles que exija la Dirección de Obras Particulares, según la importancia de las instalaciones.
- c) Los planos, notas, memorias e informes contarán con la firma de un profesional idóneo con **matrícula municipal**.

30°.16 - Características del plano municipal

El plano municipal debe responder a las siguientes características:

30°.16.1 - Contenido de la carátula de los planos:

Dimensiones:

Los planos municipales tendrán dimensiones tales que impresos en la escala indicada en su carátula, su altura sea múltiplo de 0,30 m y su ancho múltiplo de 0,18 m, más un margen de 0,01m en sus bordes y una pestaña vertical de 0,025 m de ancho y 0,30 m de altura, en su borde izquierdo.

Leyendas:

Deben tener, en su extremo inferior derecho un espacio que impresos en la escala señalada en su carátula será de 0,18 m de ancho por 0,28 m de alto (sin incluir las pestañas) en el que se indicarán:

- Letra, número y año del expediente correspondiente.

- Tipo de plano: Construcción, Demolición, Obra Nueva, Ampliación, Remodelación, Empadronamiento, Conforme a Obra, Subsistencia;
- El número de partida de Contribución Territorial;
- Destino de la obra (Vivienda, local comercial, taller, depósito, etc.).
- Nombres completos de los titulares del dominio.
- La inscripción "Partido de Tres Lomas y localidad".
- Domicilio del lote indicando calles comprendidas.
- Ubicación catastral del predio.
- Croquis de ubicación en la manzana o bloque y orientación del lote. Se indicará la distancia a esquina, las dimensiones del mismo, ancho de calle frentista; número de lote y manzana según el Título de Dominio; nombres de calles sobre las que delimitan la manzana; el ancho y las características de aquellas calles sobre las que tuviera frente el predio y el Norte será colocado en el ángulo superior izquierdo del croquis.
- Los números de los expedientes que sirvan de antecedentes de la obra, si los hubiera.
- Escalas.
- Se colocará la siguiente inscripción: "La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca o locales, tampoco implica responsabilidad por parte del municipio sobre la labor del profesional actuante, quien es el único responsable de las estructuras e instalaciones".
- Firma de los propietarios del dominio y profesionales actuantes con la expresa aclaración de cada una de ellas y los domicilios de los mismos, los profesionales deberán aclarar además su categoría y los números de matrícula provinciales y municipales respectivas. Las firmas deberán ser originales en todos los documentos.
- Datos según título, inscripción de dominio, partida y nomenclatura catastral.
- Balance de las superficies consignando detalladamente el área del predio, superficies cubierta y semicubierta por piso (discriminándose en cada caso por uso y condición de edificación precaria o permanente.); cubierta total; superficie libre de edificación y de espejos de agua.
- Plazo de terminación.
- Referencias según cuadro (Artículo 34°).

Notas:

- a) Dentro del espacio reservado para leyendas y en su parte inferior se dejará una franja del ancho de la carátula por 0,06 m de alto; reservado para la aprobación municipal (incluyendo el espacio destinado a final de obra) y en el que se ubicarán las leyendas indicadas en el plano tipo; el espacio en blanco se destinará al sello de aprobación del proyecto, permiso para construir, aprobación o registro de la obra según el caso.
- b) Cuando se trate de croquis, éstos deberán llevar las leyendas suficientes para aclarar el objeto de la obra, su ubicación y domicilio del Propietario y Profesional que intervengan en la tramitación.
- c) Escritura. Las leyendas deberán ser perfectamente legibles, de modo que no den lugar a interpretación errónea.
- d) Escalas. En los planos generales deberán utilizarse obligatoriamente las siguientes escalas;
 - I) Planos de planta, corte y distribución general, 1:100.
 - II) Planos de fachada, 1:100 o 1:50.
 - IV) Planos para construcciones funerarias, 1:20.
 - V) Planos de anuncios, vitrinas e instalaciones escala 1:50.
 - VI) Otras escalas: eventualmente cuando en un predio de grandes dimensiones fueran a ejecutarse distintos cuerpos de edificación, podrá presentarse un Plano General de ubicación en escala 1:200 o 1:500, según la magnitud de aquél, y en escala 1:100 y en láminas independientes el plano de cada uno de los distintos cuerpos.
 - VII) Detalles: a criterio del D.O.P. en escala 1:100; 1:50; 1:25; 1:20; 1:10.-
- e) Referencias.

I) Grafismos convencionales: Establézcanse los grafismos convencionales según se indican en el Artículo 34º, que deberán ser fijados en el plano original.

II) Señalamiento de ambientes, locales y dependencias: serán señalados del siguiente modo:

Por condición: Los ambientes de Primera, locales de Segunda, Tercera y Cuarta clase serán graficados con números romanos en I, II, III y IV, respectivamente.

II.1 En el piso bajo: todos los ambientes, locales o dependencias se designarán con la letra B, seguida del número de orden a partir del 1.

II.2 En los pisos altos: en el primer piso se designarán con un 1, seguido del número de orden a partir del 1, separados por un guion. En los demás pisos se designarán con 2, 3, etc. (según el piso), seguido del número de orden a partir del 1, separados por un guion. En los casos de planta tipo se indicarán con la letra T seguido del número de orden.

II.3 En sótanos: todos los locales del primer sótano se designarán con la letra S, seguida de un número de orden, a partir del 1; todos los locales de los demás sótanos se designarán con SS, SSS, etc., seguido del número de orden a partir del 1. Se entenderá como primer sótano al más inmediato al nivel de la vereda.

Para entresijos y semisótanos se seguirá el mismo procedimiento anteponiendo las siglas E y SM, respectivamente.

En todas las plantas la numeración será correlativa, aun cuando el destino de dos o más ambientes locales o dependencias sean idénticos.

a) Acotaciones: los planos y croquis deben estar perfectamente acotados indicándose las dimensiones del lote, patios y locales, espesor de muros, altura de los techos y cielorrasos, distancias a ejes medianeros y línea municipal, etc.

b) Cortes: deben individualizarse en las plantas con líneas de rayas, con letras mayúsculas y dirección correspondiente.

c) Implantación: Se deberá consignar la ubicación de la obra dentro del lote graficada como planta de techos y con sus correspondientes distancias a ejes medianeros y línea municipal. Escala 1:200.

d) Los planos de estructuras resistentes y de fundaciones: deben tener las características de los planos generales en lo referente a sus dimensiones, las escalas, referencias y acotaciones necesarias para obtener una correcta interpretación. Las leyendas deben ser las suficientes para individualizar la obra a que corresponden, debiendo quedar claramente indicados los nombres y domicilios del Propietario, Constructor y Proyectista que actúe como Proyectista y el del Director Técnico. Cuando se trate de cálculos sencillos de estructuras o fundaciones, pueden agregarse a los planos generales, siempre que no afecten la claridad de éstos.

En los planos de estructuras resistentes deberán constar: Planta de la distribución general de la estructura.

En los de fundaciones: Planta de distribución de bases y cimientos, indicando las profundidades relativas al terreno natural o a los desmontes o excavaciones proyectadas.

e) Plano de escalera: Deben tener las características de los planos generales en lo referente a dimensiones, referencias y acotaciones, la escala debe ser 1:20. Las leyendas deben ser las suficientes para individualizar la obra a que correspondan, debiendo quedar claramente indicados los nombres y domicilios del Propietario, Constructor y Profesional que actúe como Proyectista y el del Director Técnico.

f) Planos eléctricos: Serán los que correspondan a la obra terminada como "Según Obra" y firmados por el matriculado interviniente ante la empresa prestataria del servicio eléctrico.

La indicación de futuras ampliaciones se tomará solamente como dato ilustrativo y no tendrá ningún valor desde el punto de vista de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Sobre estas futuras superficies no se cobrará ningún derecho.

Ver ANEXO VI – CARATULA DE LOS PLANOS DE OBRAS PARTICULARES

**Ver ANEXO VII – CARATULA DE LOS PLANOS DE OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA Y
COMPLEMENTARIOS**

30º.16.2 - Elementos que contendrán los planos de Obras.

Los planos de obra exigidos contendrán los datos que permitan identificar e interpretar el proyecto o la obra existente. Se designarán conforme a su uso. Se acotarán los muros, los locales, tabiques, parapetos, chimeneas y conductos. Los dibujos se colocarán en la lámina, de acuerdo al siguiente orden:

- a) Carátula oficial, debidamente cumplimentada según norma IRAM.
- b) Plantas de todos los niveles, con designación según destino real y numeración de locales; cotas de nivel; dimensiones acotadas de todos los locales; proyección de aleros y/o salientes de cualquier tipo; indicación de vanos; indicación de sectores existentes, a construir y/o demoler con la simbología correspondiente; etc. En Planta Baja se incluirá la acera indicando solado artificial y suelo natural, materiales, niveles, desniveles, arbolado con los datos de sus características y medidas en escala idéntica al resto de la planta. Se indicará la ubicación (con cotas) de los ejemplares del arbolado público existentes o a plantar, tanto como la especie de éstos. Se determinarán los ejes divisorios entre predios (línea de punto y raya), la Línea Municipal, las dimensiones del predio, y ángulos del mismo, nombre de la calle del frente, línea de fondo y de retiro de fachada si la hubiera, el cuerpo del edificio, si se hiciera una perforación de agua se acotará a Línea Municipal y un eje divisorio de predio, se marcarán las conexiones de agua corriente y cloacas.
- c) Subsuelos, sótanos, pisos altos, entresuelos, plantas, plantas tipo y variantes de las mismas.
- d) Planta de azotea o de cubierta. Se indicará el vacío de patios, dependencias, salidas de escaleras, tabiques, chimeneas, conductos y forma de desaguar.
- e) Cortes del edificio, en cantidad no inferior a 2 (dos) perpendiculares entre sí, efectuados por las partes más significativas, indicándose cotas de solados, altura de locales, etc. y todo detalle necesario para la mejor interpretación de lo proyectado. Se señalarán en las plantas con líneas individualizadas con letras mayúsculas correlativas, y en orden tal que indiquen el sentido de la sección. Se acotará la altura de locales, tanques, parapetos, chimeneas, conductos y veredas. Se indicará el nivel de cada solado respecto al nivel cero.
- f) Fachadas, con sombras convencionales e indicación de materiales de terminación. Cuando las edificaciones se encuentren en terrenos de esquinas y las mismas importaren las correspondientes Líneas Municipales, se dibujarán las dos vistas, cada una de las calles sobre las que tenga frente el predio.
- g) Silueta real de la parcela y de los edificios, en escala 1:200 (o la adecuada de acuerdo a la complejidad de la obra), con indicación del A.L.O., retiros obligatorios (o voluntarios), y eventuales restricciones que la afecten, con individualización de sectores correspondientes a trámites anteriores, mencionando el objeto de cada uno.
- h) Cuadro con balance de superficies cubiertas, discriminando las correspondientes a F.O.S. y a F.O.T.
- i) Plantas de techos, con indicación de sus elementos constitutivos y pendientes.
- j) Planilla de iluminación y ventilación de locales (Anexo VIII).
- k) Los planos de estructura tendrán esquematizada la misma, conjuntamente con las planillas de cálculo, el que será de responsabilidad absoluta del profesional proyectista.
- l) Los de instalaciones eléctricas o electromecánicas contendrán la indicación esquemática de los circuitos, conductos, canalizaciones, etc., con la simbología convencional de los distintos elementos de maniobra, protección o artefactos necesarios, como asimismo el cuadro de cargas y detalle de tableros, y los de instalaciones sanitarias consignarán la ubicación de pozos absorbentes y/o perforaciones existentes, diámetro, profundidad, encamisado, etc.
- m) La numeración de los locales se realizará considerando cada unidad funcional independiente, en forma correlativa sin repetición de números, siguiendo un recorrido circulatorio iniciado en la entrada principal de la misma, y por cada planta del edificio.
- n) En recuadro en el ángulo inferior derecho de la planimetría deberá consignarse la tecnología utilizada, según lo expresado en el Artículo 4.7.1.1.

Ver ANEXO VIII – PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION

Artículo 31º - Pormenores técnicos para planos de edificaciones de piscinas.

Planos de piscinas: se exigirá planta, dos cortes perpendiculares entre sí, esquema de sistema de llenado y vaciado y se indicarán cotas de nivel, espesores de muros desniveles, etc. También se describirán las características constructivas.

Artículo 32° - Planos de estructura e instalaciones.

En planos de estructura se definirán los elementos existentes en planta con la nomenclatura que servirá para definir el tratamiento estructural desarrollado en las planillas de cálculo, definiendo en éstas con claridad la solución estructural, cuantificada y perfectamente determinada. Deberá cumplir las reglamentaciones y normas vigentes.

Los planos de instalaciones deberán estar sujetos a las reglamentaciones y normas vigentes incluyendo la conexión a la red de servicio de agua corriente y el pozo de captación de agua desde la napa.

Esquemas de dimensionado de bases, columnas, losas y vigas (todas) con firma del profesional responsable.

Si el firmante no coincide con el responsable del expte deberá visar el plano en el colegio correspondiente.

Artículo 33° - Confección de planos.

Los planos serán confeccionados con la prolijidad y claridad que merece un documento público, no admitiéndose documentación que no reúna dichos requisitos, como asimismo con enmiendas o agregados que desmerezcan su presentación. Los originales serán confeccionados en papel transparente, indeformable, a tinta, a fines de asegurar su conservación en el archivo del D.O.P.

Artículo 34° - Colores y leyendas.

TIPO DE OBRA	TIPO DE DIBUJO
OBRA NUEVA	MURO EN ROJO
OBRA EXISTENTE CON FINAL DE OBRA	MURO EN NEGRO
OBRA APROBADA SIN FINAL DE OBRA	MURO EN NEGRO Y SUPERFICIE RAYADA A 90° EN NEGRO
SUBSISTENCIA	CUADRICULADO NEGRO A 45°
DEMOLICIÓN	MUROS EN AMARILLO Y SUPERFICIE RAYADA A 45° EN AMARILLO
EMPADRONAMIENTO	MURO EN NEGRO Y SUPERFICIE RAYADA A 45° EN NEGRO

Artículo 35° - Tamaño y plegado de planos

- a) Carátula: Será dibujada en el ángulo inferior derecho de la lámina siendo su formato de 18,5 cm. de ancho por 29,7 cm. de alto. El diseño de la misma se ajustará al indicado en el ANEXO V: Cambia solo una caratula, se agrega rotulo p/permisos de obra y p/ permiso de demolición.
- b) Plegado de planos: Sea cual fuera el formato de la lámina, una vez plegado deberá tener sin incluir la pestaña que quedará libre, la medida libre de carátula, es decir 18,5 cm. de ancho por 29,7 cm. de alto, con ésta al frente.

Artículo 36° - Documentación mediante croquis.

El D.O.P., la O.C. las Dependencias de Comercio e Industria o Producción, podrán admitir -como paso intermedio y hasta la regularización definitiva- documentación técnica consistente en croquis y memoria técnica descriptiva de los ámbitos de vivienda y de aquellos en los cuales se pretendan habilitar actividades que requieran intervención municipal. La documentación mínima referida tendrá carácter de declaración jurada, debiendo consignarse en ella las condiciones físicas y espaciales que definen los lugares a declarar, incluyendo medidas lineales, alturas, superficies y condiciones básicas de habitabilidad y confort.

La declaración de tales obras no implicará registro ni aprobación en los términos de lo prescripto en el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, debiendo los interesados completar las gestiones tendientes a regularizar la situación administrativa según lo normado al respecto y en los términos que disponga el D.E., según la magnitud y escala de lo revelado. Los croquis deberán ser firmados por profesionales de la

Ingeniería, Arquitectos, Técnicos Maestros Mayores de Obras, quienes confeccionarán la documentación y certificarán sus condiciones espaciales mínimas, según las formas que dispondrán las Direcciones Municipales involucradas.

Los croquis sobre los cuales se alude en este artículo podrán servir como documentación soporte para la adjudicación de números de puerta en viviendas precarias o no incorporadas a los padrones municipales en el momento de la solicitud. Las D.O.P. y la O.C. evaluarán la condición de tales peticiones mediante las cuales se pretende el otorgamiento de esta información certificada, pudiendo rechazar aquellos casos en los cuales no se evidencien justificativos para su concesión.

Artículo 37º - Documentación correspondiente a obras oficiales.

La documentación correspondiente a obras que se ejecuten por cuenta de los gobiernos Nacionales o Provinciales o de sus Reparticiones descentralizadas y autárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN para los casos de obras por cuenta de particulares. La D.O.P. podrá disponer de una alternativa de presentación de documentación mínima cuando por razones de interés público lo amerite, dictando disposiciones específicas para el fin requerido.

Artículo 38º - Modificaciones de obras en construcción.

Cuando en una obra en construcción deban introducirse modificaciones, se considerarán los siguientes casos:

- a) Modificaciones de importancia que alteren fundamentalmente el proyecto original.
- b) Modificaciones de importancia que aumenten la superficie cubierta, teniéndose en cuenta la escala del nuevo local.
- 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 elevarse al D.O.P. comunicación y croquis o planos a escala que se agregarán al expedientillo de obra y se procederá a su aprobación o rechazo con constancia y sellos en planos, pudiéndose iniciar las modificaciones bajo la exclusiva responsabilidad del Director Técnico y del Proyectista aún sin que se haya expedido la D.O.P. El incumplimiento de la presentación implicará considerar a la alteración sin permiso, haciéndose pasibles el Proyectista, Constructor y Director Técnico de las sanciones que establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

En todos los casos a la finalización de la obra, deberán presentarse los planos de acuerdo a lo existente y llevarán la leyenda "**Planos según obra**".

SECCION V - TRAMITES PARA LA CONCESION DEL PERMISO DE OBRA

Artículo 39º - Primera presentación.

El curso grama ordenado del trámite para el visado del plano será el siguiente:

- a) Adquisición de la carpeta.
- b) Visación de la carpeta con una copia del plano, solicitud de P.O.
- c) Plano de antecedente municipal.
- d) Planilla de estadística.
- e) Certificación de Nomenclatura Catastral.
- f) Ingreso en mesa de entradas.

Artículo 40º - Plazos para la revisión inicial y la visación.

El D.O.P. dispondrá de 5 (cinco) días hábiles para la revisión del expediente. En caso de encontrarse completa la documentación y/o se coincidan los datos catastrales con los reales.

De ser necesario se exigirá una segunda corrección y otras sucesivas correcciones a costo total del propietario o profesional antes de liquidar los derechos de construcción que surjan de los planos.

Reingresado el mismo con las correcciones y/o modificaciones, en caso de haberlas, el D.O.P. realizará la Liquidación del derecho de Construcción y una vez completada la totalidad de la documentación exigida se realizará el visado del legajo en el término de tres (3) días hábiles en cada caso. No se dará curso si se encuentra incompleta la documentación no es suficiente para completar el trámite.

Artículo 41º - Aprobación de planos.

El cronograma ordenado del trámite para la aprobación del plano será el siguiente:

Completada la documentación según exigencias del presente código y las que indique la D.O.P. oportunamente, con la intervención del Colegio profesional correspondiente:

El profesional actuante deberá presentar la carpeta en la D.O.P., la que comprenderá el legajo completo de la obra según el Artículo 39°.

Cumplimentado esto el D.O.P. realizará la registración de la misma a través de un sellado, impresión o sticker en el que dirá:

- a) Si la obra es a construir (P.O.): Sello de **"APROBADO"**.
- b) Una vez concluida la obra y cumplido el Artículo 30°.7 el D.O.P. labrará el acta correspondiente y en caso de corresponder se otorgará el FINAL DE OBRA. Se liberarán los planos sellados una vez cumplimentada la documentación obligatoria y pagada la tasa correspondiente: Sello de **"FINAL DE OBRA APROBADO"**.
- c) Si la obra es a empadronar y cumple con el Decreto Ley 8912/77 y/u ordenanzas vigentes: Sello de **"EMPADRONADO"**.
- d) Si la obra es a empadronar y no cumple con el Decreto Ley 8912/77 y/u ordenanzas vigentes: Sello de **"Incorporado al catastro municipal - CONSTRUCCION ANTIRREGLAMENTARIA"**. Debiendo agregar la leyenda: "El presente plano de obra antirreglamentaria se incorpora al catastro municipal por única vez. No cumple con la normativa vigente. En caso de obra nueva de cualquier tipo deberá adecuarse a la reglamentación vigente. La superficie edificada antirreglamentaria deberá ser demolida en caso que el estado nacional, provincial y/o municipal así lo requiera a costo total del propietario y en el plazo que se lo ordene, sin derecho a indemnización de ninguna índole, desistiendo en este acto de cualquier acción y derecho que le pueda corresponder."

Artículo 42° - **Plazo para la aprobación.**

El D.O.P. dispondrá de 5 (cinco) días hábiles para expedirse sobre el expediente.

Artículo 43° - **Presentación de la documentación de obra.**

Cumplidos los requisitos establecidos por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, en lo que se refiere a la documentación necesaria a presentarse, y verificado la no existencia de antecedentes en trámite (permisos de obra anteriores sin Certificado Final), se considerará visado el expediente, procediendo a continuación el D.O.P. a liquidar los derechos de construcción, y de ocupación de la vía pública (esto último cuando corresponda).

Aun cuando la documentación presentada no satisfaga la totalidad de los requisitos exigidos antes de otorgar el P.O., el D.O.P. podrá liquidar los derechos que correspondan, si la documentación presentada es suficiente para efectuar la determinación de los mismos.-

Artículo 44° - **Pago de derechos de construcción.**

El pago de los derechos de construcción correspondientes no será suficiente para la convalidación técnica del expediente de obra, el que requerirá del estudio pertinente que verifique el cumplimiento de normas urbanísticas y edilicias.

Artículo 45° - **Plazo para el pago de derechos de construcción.**

Los derechos de construcción son a cargo del Propietario, quién -a través de su persona, del proyectista o tercero autorizado- retirará las boletas de liquidación para efectuar su pago.

Consecuentemente, presentará en la D.O.P. la constancia del mismo en cualquier momento desde el inicio del trámite hasta la entrega de la documentación requerida para la obtención de Planos Aprobados o el otorgamiento del P.O.

Cuando no hubieran sido abonados los Derechos de Construcción y por cambio de ordenanza Fiscal-Impositiva o por las causas que fueran, cambiarán los valores liquidados para el pago de los derechos de construcción, la liquidación obrante en el expediente tendrá treinta (30) días de vigencia a contar desde la fecha de publicación de la misma en el boletín oficial. Pasado ese plazo deberán ser actualizados según la nueva norma.

Artículo 46° - **Falta de pago de derechos.**

Cuando el pago no se hubiese realizado, dentro de los 15 días hábiles posteriores a su liquidación, el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiera aplicar de acuerdo a lo que prescribe este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y la Ordenanza Fiscal vigente.

Cuando no se hubieren pagado los derechos liquidados y/o completado el trámite de Permiso de Obra establecido por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y se hayan comenzado los trabajos, éstos se paralizarán, y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo establecido en el capítulo correspondiente a Penalidades de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 47º - Exención de los derechos de construcción.

Estarán exentos total o parcialmente del pago de los Derechos de Construcción, los inmuebles determinados por la Ordenanza Fiscal vigente a la fecha de presentación de los planos.

Artículo 48º - Viviendas económicas construidas bajo supervisión municipal.

Exceptuase del pago de los Derechos de Construcción a las casas nuevas que se edifiquen conforme a los planos tipo que a tal efecto proporcione el I.V.B.A. y/u otros organismos estatales provinciales o nacionales construidas por ejecución de la Municipalidad de Tres Lomas o de terceros bajo supervisión municipal.

Artículo 49º - Viviendas económicas construidas bajo gestión particular.

a) La construcción de viviendas encuadradas dentro de lo prescripto por la Ley Nacional 21.771 estará beneficiada por una reducción del cincuenta por ciento (50%) de los Derechos de Construcción.-

b) En los casos de pérdida de los beneficios previstos por la citada Ley, los beneficiarios deberán abonar el monto desgravado actualizado con los índices que surjan de aplicar la Ordenanza General Nº 178 o las disposiciones que la sustituyen.

c) Los beneficiarios de lo establecido por el punto a) del presente artículo deberán acreditar que la construcción está incluida dentro de las disposiciones de la citada Ley, presentando copia autenticada de la Declaración Jurada prevista en su artículo 5º.

d) La construcción de viviendas de tipo económico, que tenga por objeto constituir la vivienda propia única y de ocupación permanente del beneficiario, y que no supere los 60 m2 de superficie cubierta, no estará gravada con los Derechos de Construcción.

e) A los efectos del artículo anterior se entenderá por vivienda económica la que se encuadra dentro de las categorías "D" y "E" de las normas provinciales sobre revalúo.

f) Los beneficiarios de lo establecido por el punto d) deberán presentar una Declaración Jurada que demuestre que están incluidas dentro de sus disposiciones.-

Artículo 50º - Permiso de obra.

Convalidada la documentación de obra presentada y abonados los derechos de construcción se considera otorgado el "P.O.", computándose ese momento como "fecha de iniciación de la obra".

VER ANEXO IX – SOLICITUD PERMISO DE OBRA

VER ANEXO X – SOLICITUD AVISO DE OBRA

Artículo 51º - Entrega de documentos aprobados.

Una vez pagados los derechos que correspondieren y/o una vez cumplidas las formalidades que establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN para el otorgamiento del P.O. o Final de Obra, el D.O.P. entregará al Proyectista o al D.T. y a falta de ambos al Propietario, gestor o terceros autorizados, los documentos que le pertenecen, a excepción de una (1) de ellas la que se conservará en la Carpeta Oficial como constancia de la documentación y no será desglosable de la misma, mientras dure la construcción.

Artículo 52º - Permiso provisorio.

Cuando por causas debidamente justificables no se hubiera completado la documentación requerida en el Artículo 23º, pero habiéndose abonado los derechos de construcción correspondientes, el profesional autor del proyecto dispondrá de un plazo de 30 (treinta) días corridos contados desde la fecha de pago de los mismos, a fines de la presentación de lo faltante.

En estos casos, y a juicio exclusivo del D.O.P., podrá otorgarse un Permiso Provisorio de Obra (P.P.O.), el que caducará automáticamente a la finalización del plazo establecido, debiendo paralizarse los trabajos en obra hasta completar la documentación. Cumplido ese requisito, podrá obtenerse el Permiso de Obra.

El P.P.O. podrá otorgarse sólo si la documentación presentada incluye lo requerido en los incisos a), b), c), i), o), p), y q) del Artículo 23°.

Artículo 53° - Inexactitud en la Documentación.

Cuando la documentación mencionada en los artículos precedentes contenga inexactitudes o no se ajusten a un todo a lo establecido en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, aquella será devuelta para su corrección.

Las correcciones de la documentación podrán efectuarse en planos agregados, mientras no afecten la claridad, limpieza y conservación del material, debiendo en todos los casos ser autenticados por el Proyectista y ratificadas por el Propietario, cuando la D.O.P. la considere conveniente.

La D.O.P. podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad y legibilidad del documento.

Artículo 54° - Plazos para el otorgamiento de Aprobación de Proyecto y Planos Definitivos de Permiso de Obra.

Cuando la documentación presentada se encuentre de acuerdo a lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN la D.O.P. otorgará la aprobación dentro de un plazo máximo de diez días hábiles de presentada. Cuando para esta aprobación tuvieran que intervenir otras Direcciones, el plazo indicado se prolongará a razón de diez días hábiles por cada intervención de las distintas Direcciones. Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación, hasta la comparecencia del interesado.

Artículo 55° - Documentación incompleta, inexactitudes.

Si los documentos exigidos no estuvieran completos, presentando inexactitudes o fueran observados, el Profesional, o bien el Propietario en su caso será citado para que los aclare.

Artículo 56° - Plazo para corrección

El profesional actuante dispondrá de 90 (noventa) días corridos para efectuar las correcciones indicadas y cumplimentar con el Artículo 23°. En caso de incumplimiento, vencido el plazo, el expediente pasará a archivo.

Artículo 57° - Plazo de aprobación de planos.

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código, el D.O.P., en un plazo no mayor a 10 (diez) días hábiles, los aprobará.

Artículo 58° - Cartel de obra.

Es obligatorio en el cartel al frente de la obra, la inscripción del número del expediente de permiso, tal como se especifica en "Cartel de Obra" en el Artículo 172°.

Artículo 59° - Plazo de obra.

Todas las obras tendrán un plazo de cinco (5) años para su terminación, los que comenzarán a computarse a partir de la "fecha de iniciación" establecida en el Artículo 50°.

Si por el volumen o complejidad de la obra, fuera necesario establecer un plazo mayor, el profesional D.T. podrá solicitar por escrito al D.O.P. su otorgamiento, fundamentando tal requerimiento.

Cuando la obra sea declarada "paralizada", de acuerdo a lo establecido en el Artículo 39° se interrumpirá el plazo de obra durante el lapso que se mantenga la paralización.

Artículo 60° - Iniciación de la obra.

Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y cumplidos los recaudos administrativos establecidos en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN para el inicio de la misma. Salvo en los casos de otorgado el P.P.O. indicados debidamente en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, las obras no podrán iniciarse sin el P.O., bajo pena de considerar a la obra como "sin permiso" y correspondiendo al profesional D.T. la aplicación de las sanciones previstas.

Asimismo, toda obra deberá contar con una perforación para bombeo de agua desde pozo de captación al inicio de la misma, que deberá ser ubicado en un lugar de fácil acceso y será verificado por el inspector en caso de ingreso a la obra.

Artículo 61° - Certificado eventual de instalaciones eléctricas o electromecánicas.

Cumplidos los requisitos exigidos en el Artículo 23º, el profesional interviniente podrá solicitar un Certificado Eventual de Instalación eléctrica o electromecánica a fines de que la compañía de electricidad E.D.E.N. permita la utilización del servicio para los trabajos de obra.

Dicho certificado tendrá validez por un tiempo determinado por el D.O.P. conforme al "plazo de obra" establecido en el Artículo 58º.

Artículo 62º - Normas de presentación de planos de instalación eléctrica.

Los planos serán confeccionados de acuerdo a la reglamentación del E.N.R.E. y disposiciones generales y particulares de E.D.E.N.

La Municipalidad de Tres Lomas, adhiérase a la Reglamentación emitida por el Ente Nacional Regulador de la Electricidad de fecha 12 de Octubre de 1995 y sus posibles modificaciones dejando expresa constancia que este Municipio en ningún caso realizará inspecciones en obras privadas o estatales que no sean de su propiedad.

El estricto cumplimiento de lo estipulado en el párrafo anterior es exclusiva responsabilidad del Proyectista y Director Técnico.

Artículo 63º - Requisitos para solicitar el suministro de energía eléctrica.

En todos los casos de solicitud de conexión al servicio de energía eléctrica de un inmueble ante E.D.E.N. para el destino que se lo solicite, ya sea uso, habitación, mantenimiento, habilitación, construcción, reforma, demolición, etc., deberá acompañarse la solicitud con la constatación de ubicación catastral expedida por el municipio. Sólo una vez expedida la municipalidad, podrá autorizarlo o no la empresa prestataria de servicio.

Autorízase al D.E. a establecer convenios con la empresa prestataria del servicio de electricidad E.D.E.N. a efectos de reglamentar la solicitud de adhesión al servicio por parte de los particulares.

63º.1 - En caso de obras, a tal efecto se requerirá la siguiente documentación:

a) Planos de construcción aprobados conforme a obra.

b) Plano de Instalación eléctrica completo de acuerdo a la reglamentación E.N.R.E. y disposiciones generales y particulares de E.D.E.N., con la firma del o los matriculados Proyectista, Director Técnico y Propietario.

c) Para instalaciones existentes que no sean de uso masivo público se realizará un informe para la instalación existente con la ubicación de bocas únicamente sobre un plano de planta, bajo la exclusiva responsabilidad del propietario de acuerdo al modelo que se adjunta.

El Municipio en ningún caso realizará inspecciones en obras privadas o estatales que no sean de su propiedad, salvo la inspección de la instalación de la caja para el medidor y de la acometida.

Si a criterio del Municipio corre riesgo la seguridad pública, el mismo quedará facultado para exigir la desconexión del servicio.

63º.2 - En los casos no contemplados en el Artículo 63º se requerirá la siguiente documentación:

a) Planos de construcción aprobados actualizados y concordantes con lo edificado.

b) Solicitud de conexión al servicio eléctrico expedida por el municipio.

VER ANEXO XI – SOLICITUD DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 64º - Documentación de obras oficiales.

Las documentaciones correspondientes a obras que se efectúen por cuenta de los Gobiernos Nacional o Provincial o de reparticiones descentralizadas o autárquicas, deberán ser presentadas en la misma forma que establece este CÓDIGO DE EDIFICACION para los casos de obras por cuenta de particulares.

Artículo 65º - Edificios declarados de Patrimonio Cultural

Los Edificios o lugares declarados de Patrimonio Cultural, no deberán alterarse, solo se podrán modificar según lo establezca el H.C.D. Se realizará idéntico procedimiento al descrito en el Artículo 20º, debiendo el D.E. enviar el proyecto para su estudio por parte de la C.E.A.C.E.

Artículo 66º - Obras paralizadas.

Cuando se compruebe el no cumplimiento del plazo de terminación de obra establecido, o la interrupción de los trabajos autorizados por un plazo mayor a ciento ochenta (180) días corridos por causa no atribuible a la Municipalidad, sin que mediare solicitud de extensión del mismo debidamente justificada, y previa verificación, el D.O.P. los declarará **"Trabajos Paralizados"**. En estos casos se

dispondrá el archivo del expediente, previa inspección para determinar el avance y estado de los trabajos, de lo que se dejará constancia a través de acta de inspección y copia informada por el inspector actuante, en el respectivo expediente de obra.

El D.O.P. comunicará al propietario y profesionales intervinientes la declaración de "Obra Paralizada", siempre que éstos no lo hubieran comunicado por escrito

El propietario, Constructor y Profesional que intervinieron en el otorgamiento del permiso serán notificados de la resolución por la cual quedan los últimos desligados de la obra, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades que, en caso de infracción pudieran corresponderles, de acuerdo a lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y en el Código Contravencional (Ord. N° 68/90). En todos los casos y si correspondiera, deberá ser liberada la vía pública y ejecutar el cerramiento de la obra sobre L.M.

Deberá agregarse al expediente archivado una copia fiel del acta del estado del mismo donde conste la actuación respecto de los "**Trabajos Paralizados**", y quedará impedido de ser retirado del archivo por el profesional a cargo y/o el propietario hasta tanto se notifique del plazo otorgado por el D.O.P. para su regularización.

La Municipalidad se desliga de toda reclamación que pudiera suscitarse entre Propietario y Profesionales actuantes o Propietario y Constructor.

En los casos de trabajos paralizados, la no reanudación del trámite en los plazos establecidos en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción, mediante un nuevo expediente, tomándose sólo como antecedente válido lo que hubiere sido edificado, conforme lo asevere el estado de obra indicado por el inspector en acta y copia de plano informada al momento de declararse la mentada paralización.

Artículo 67° - **Desistimiento de la obra.**

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra, en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- b) Cuando el propietario, notificado de la liquidación de los derechos que correspondan, no abonara los mismos en el plazo establecido.
- c) Cuando transcurridos veinte (20) días hábiles desde la recepción por el profesional autor del Proyecto de la documentación "observada" para su corrección, no devolviera la misma con las modificaciones correspondientes, o no solicitara un nuevo plazo para su devolución.
- d) Cuando transcurridos los 12 (doce) meses desde la puesta a disposición del interesado –en el expediente de obra- observaciones, cédulas y/u otra notificación que demanden nueva presentación de documentación, y las actuaciones administrativas demuestren falta de impulso imputable al mismo.

Para ello se considera obligación inexcusable del Propietario, Proyectista o tercero autorizado encargado de las tramitaciones, tomar vista del expediente de obra en sede del D.O.P. y notificarse de cualquier cédula o comunicación que hubiere en el mismo en lapsos no mayores a los 3 (tres) meses desde el inicio de las actuaciones.

En estos casos, previa constancia en el expediente de que la obra no fue iniciada, la D.O.P. liquidará los derechos que correspondan en concepto de trámite de oficina, en el caso de no haberse abonado los derechos liquidados. Abonado este derecho de trámite, la D.O.P. archivará dicho expediente, debiendo cruzar previamente todas sus fojas, incluso planos originales y copias, con el sello "**obra desistida**".

Artículo 68° - **Devolución de los derechos.**

El Propietario que firma la documentación de la "obra desistida" puede solicitar la devolución de los derechos de construcción que hubiere pagado. En la misma forma puede proceder el C. o E.C. con respecto a los derechos de ocupación de la vía pública que hubiere abonado.

En ambos casos, la devolución debe solicitarse por nota, dirigida al Jefe del D.O.P. y el reintegro de lo abonado se efectuará por Tesorería Municipal, previa deducción del porcentaje que en concepto de gastos de tramitación establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva en vigencia.

Artículo 69° - **Retiro de vallas.**

Cuando una obra sea declarada como "paralizada" el D.O.P. intimará al propietario al retiro de la valla de protección hasta la Línea Municipal (L.M.), como asimismo la construcción del contrapiso

de vereda reglamentaria, y su adecuado mantenimiento, y la adopción de otras medidas de seguridad, ejecutando la Municipalidad los trabajos necesarios con cargo al propietario en caso de incumplimiento.

Artículo 70° - Retiro de profesionales.

Los profesionales actuantes, en una obra "paralizada" a su pedido podrán ser desligados de la misma, siempre que no existan infracciones imputables a ellos por su intervención en la misma.

Al efecto, el D.O.P. efectuará una inspección comprobando el estado de la obra, labrándose un acta que se adjuntará al expediente de obra.

Artículo 71° - Reinicio de obra.

Previo a la reiniciación de los trabajos en una "obra paralizada" los profesionales intervinientes deberán comunicar al D.O.P. tal intención con una anticipación no menor de cinco (5) días hábiles presentando nueva documentación si existieran modificaciones al proyecto original o cambio de uso.

Artículo 72° - Caducidad de Permisos de Construcción.

El permiso de obra será caduco cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de 12 meses corridos a contar desde la fecha de emisión de la referida licencia, la cual constará en sellos impresos en los planos, verificando la DOP el pago de los derechos de construcción correspondientes.

En tal sentido, se entenderá que la obra ha sido iniciada cuando posea la totalidad de la ejecución de sus fundaciones o cimientos.

En los casos en que la D.O.P. comprobare que las obras no se hubieren iniciado, dejará constancia de ello en el respectivo expediente de obra conforme lo informado por el inspector actuante a través del acta correspondiente y declarará caduco el permiso, notificando la resolución al Propietario, Constructor y Profesionales que hubieran intervenido en el otorgamiento del permiso. El expediente correspondiente será archivado, debiendo cruzarse todas sus fojas, incluso planos originales y copias con el sello de "permiso caduco".

Artículo 73° - Renovación de permisos.

Una vez caducado un permiso anterior y archivado el expediente de construcción, podrá iniciarse un nuevo trámite cumplimentándose las reglamentaciones vigentes y abonando nuevamente los derechos de construcción conforme a los valores establecidos por la Ordenanza Fiscal vigente.

Artículo 74° - Habilitación de Gestores Administrativos.

Los Gestores Administrativos pueden realizar todo trámite referente al otorgamiento de aprobación de planos, permisos de construcción, empadronamiento de propiedades, copias de planos, certificados, duplicados, con excepción de todos aquellos casos en que el D.O.P. considere conveniente la comparecencia del técnico que proyecta, dirige o construye la obra.

El Gestor Administrativo, más allá de lo que se indica en el presente Artículo y en el Artículo 132°, revistará el carácter mandatario del titular o poseedor que iniciara las actuaciones para petitionar los servicios municipales en la materia que compete a este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN autorizado.

Para ello bastará que acredite en la carpeta de obra, solicitud o nota, su condición de tal, con la debida autorización de sus mandantes (propietario, profesional o empresa interviniente) asentada en el expediente en el que intervenga, conforme las pautas establecidas en las normas de procedimiento vigentes.

Artículo 75° - Iniciación del expediente.

La iniciación de un expediente de P.O. puede ser efectuada con la sola firma del Proyectista y/o Prop. Dicho permiso no se considerará acordado, ni los trabajos podrán comenzarse, hasta tanto no se proponga y sea aceptado el C. que se hará cargo de la obra.

Artículo 76° - Permiso Provisorio.

El D.O.P. podrá otorgar permisos provisorios siempre que medien circunstancias que los justifiquen, particularmente en casos especiales dada la singularidad del objeto de la obra que se pretenda ejecutar. Los mismos deberán ser debidamente justificados y serán válidos únicamente por el plazo que en cada caso fije el D.O.P., pudiendo ser renovados al finalizar el mismo, cuando no se hubiere regularizado la situación general del Expediente de Obra iniciado.

Artículo 77º - Permiso Provisorio Especial.

El D.O.P. podrá autorizar Permiso Provisorio Especial, como trámite destinado al inicio de obras bajo responsabilidad solidaria de Prof. con incumbencia y titular del dominio o quien detente legítimo derecho sobre la propiedad. Para acceder al trámite del P.P.E., los interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Presentación de la planilla con carácter de declaración jurada bajo responsabilidad del propietario y de los profesionales intervinientes donde deberá constar:

1. Nombre, apellido y domicilio real y legal del propietario.
2. Ubicación y datos catastrales del inmueble.
3. Nombre, apellido, domicilio real y legal, y número de matrícula municipal y provincial de los profesionales y/o empresas intervinientes en las tareas de proyecto, dirección técnica y ejecución.
4. Tipo de obras (nueva, ampliación o refacción y otras) destino.
5. Especificación de la zona de acuerdo con las Ordenanzas vigentes de Planeamiento y Uso del Suelo.
6. Indicadores urbanísticos de la parcela y del proyecto.
7. Superficies cubiertas, semicubiertas y otras a construir, refaccionar o demoler.
8. Restricciones al dominio -en caso de que las tuviere el inmueble- informadas por las Direcciones Municipales, de Catastro, de Planeamiento y de Hidráulica y de la Dirección de Vialidad Provincial, según corresponda.
9. Visación de la planilla de declaración jurada por ante los Colegios Profesionales correspondientes.
10. Constancia de pago de los derechos de construcción.

Igualmente deberá constar en la planilla, el conocimiento por parte del propietario y de los profesionales intervinientes de los alcances de lo normado en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, como asimismo comprometerse al completamiento de la documentación establecida en el mismo en el término de los 90 (noventa) días, plazo de vigencia de este tipo de permisos. Una vez aceptada la documentación por la autoridad competente podrá darse comienzo a las obras.

Quedan excluidos de este régimen los conjuntos de vivienda en sus distintas formas, edificios destinados a complejos comerciales y/o industriales de gran escala y otros de usos mixtos y emprendimientos que -por su magnitud e impacto- requieran intervención especial de organismos municipales y/o provinciales.

A fin de dirimir la pertenencia de las solicitudes que se formulen en tal sentido, la D.O.P. podrá convocar a la C.E.A.C.E. para que emita informe al respecto.

Cuando el interesado aportare constancia de factibilidad emanada por el D.O.P. y/o el D.O.T., que no hubieren caducado en plazos u otras circunstancias reglamentarias, podrá dejarse sin efecto el criterio de exclusión antes descrito.

El otorgamiento del P.P.E., quedará sujeto a la intervención previa de otras dependencias, cuando -a criterio del D.O.P.- dicha exigencia resulte de la aplicación de la legislación nacional o provincial vigentes o de la aplicación de disposiciones municipales en materia de planeamiento, preservación, construcciones, medio ambiente u otras que pudieran corresponder.

Los recurrentes se obligan a suministrar croquis, planos generales, gráficos de implantación y toda otra documentación técnica complementaria desde el ingreso de la solicitud del P.P.E. y durante el plazo de vigencia del mismo. Esta condición procederá a fin de corroborar, por mecanismo de muestreo, el ajuste del proyecto a las reglamentaciones vigentes. De comprobarse apartamientos respecto de la normativa de rigor en las situaciones advertidas, se procederá a la paralización de la obra hasta la regularización de las anomalías, pudiendo incluir -en todos los casos- la remoción de las partes en contravención sin que ello genere derecho a reclamo alguno por parte de los solicitantes.

Artículo 78º - Archivo de los Expedientes de construcción.

Finalizada la obra, otorgado el final de la misma y cumplidas las formalidades referentes a la valuación de la propiedad, el respectivo expediente será archivado en la D.O.P. o en los espacios que la Municipalidad disponga a tales fines, debiendo ser agregados al expediente original, todos aquellos planos y documentos relevantes que se refieran a ampliaciones, refacciones, etc., efectuados en la misma.

El original de obra no podrá ser desglosado del archivo bajo ningún concepto, pudiendo ser solicitado por los profesionales que lo requieran para su consulta en el organismo.

Los originales no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto y su consulta se hará en el lugar, dejando constancia del hecho, persona, firma y fecha en registros ex profeso.

Ese archivo será para uso y gobierno exclusivo del D.O.P.

Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos y se haya superado el plazo previsto en el otorgamiento del Permiso de Obra o no se hubiera constatado avance de obra alguno por más de dos (2) años, la D.O.P. podrá declararlos como "Trabajos Paralizados". En ese caso, las partes involucradas serán notificadas de lo dispuesto, quedando los profesionales desligados de la obra sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades que, en caso de infracción, pudieran corresponderles de acuerdo a lo que establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. La municipalidad se desliga de toda reclamación que pudiera suscitarse entre las partes.

Artículo 79° - Solicitud de copia de originales archivados.

Se podrá solicitar copia oficial de los originales archivados con la firma del funcionario responsable, mediante solicitud dirigida al D.O.P. al efecto.

Cada copia será autenticada y su costo se establecerá en la Ordenanza Fiscal-Impositiva.

Artículo 80° - Retiro de originales para corregir.

Cuando por indicación del D.O.P. sea necesario corregir los originales presentados, el profesional actuante los retirará al efecto, firmando el compromiso de devolución, el que en caso de incumplimiento, inhabilitará para la presentación de nuevos expedientes.

Artículo 81° - Expedientes archivados no aprobados y aprobados pero no edificados

Los expedientes archivados y no aprobados no caducan en el momento de su entrada al archivo, pudiendo ser activados previo pago del derecho correspondiente.

Los expedientes archivados y aprobados pero no edificados, se consideran un derecho adquirido por el propietario legal.

Artículo 82° - Reanudación del trámite de Expedientes Archivados.

La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá concederse -siempre bajo causa debidamente justificada- por una sola vez, previa presentación del interesado dentro de los siguientes plazos en días hábiles, que se contará a partir de la fecha de la resolución de la D.O.P.:

a. Expediente archivado por desistimiento de obra: 180 días.

b. Expediente archivado por caducidad del permiso concedido: 365 días.

c. Expediente archivado por paralización de obras: 5 años,

En los casos a) y b) el otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las exigencias de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

En el caso c) será revalidado con las normas vigentes al momento de esta nueva tramitación y según lo establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva en vigor. Al efectuarse la nueva liquidación deberá tenerse en cuenta lo actuado en su oportunidad. La no reanudación del trámite dentro de los plazos previstos en este Artículo, obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción, mediante un nuevo expediente.

Artículo 83° - Ampliación de los plazos.

El D.O.P. está autorizada para definir y ampliar los plazos de las obras que se autoricen o se estén ejecutando. Los términos concedidos podrán ser incrementados hasta su duplicación, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado efectuada antes de su vencimiento. Se consignará, si correspondiere, nuevo plazo de ocupación de la vía pública, liquidándose los nuevos derechos de acuerdo a la Ord. vigente.

Artículo 84° - Copias de originales de planos archivados y certificados de final de obra o de instalaciones eléctricas.

A solicitud del Propietario o de los Profesionales intervinientes en el expediente, el D.O.P. dispondrá la confección de copias de los planos y documentos que constituyan el mismo y/o la extensión de certificados de incorporación y/o de final de obra o instalaciones eléctricas. Estas copias serán entregadas debidamente autenticadas, previo pago de los respectivos derechos que establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

Artículo 85° - Trabajos en inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13512.

La ejecución de cualquiera de los trabajos que requieran Permiso de Obra que se pretendan realizar afectando partes comunes de un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal Ley 13.512 o que aumenten o disminuyan superficies de las Unidades Funcionales, deberá contar con la conformidad de la totalidad de sus copropietarios, siendo el cumplimiento de este recaudo responsabilidad del titular de la Unidad Funcional que motiva el trámite de Permiso de Obra. Para ello procederá según lo establezcan las leyes o las formas jurídicas aceptadas para tal fin. Al efecto específico del trámite municipal, bastará con la rúbrica -por parte del interesado en el referido permiso y con carácter de declaración jurada- de la nota o formulario preparado a tal efecto por la D.O.P. manifestando haber cumplido con tal recaudo, pudiendo acompañar alternativamente la actuación notarial del consorcio, suscrita por los condóminos, en la que se aluda gráfica o textualmente a las partes espaciales involucradas. En caso de denuncia de alguno de los copropietarios del inmueble, el D.O.P. podrá solicitarle al propietario de la obra en cuestión la presentación de dicha conformidad, quedando facultado el Organismo Público a disponer la paralización de los trabajos en caso de incumplimiento.

Será obligatoria la presentación de la conformidad del resto de los copropietarios de una parcela, cuando se pretenda construir en una Unidad Funcional por sobre los porcentajes que le corresponden relativos a los indicadores urbanísticos y demás condiciones en función de su superficie y ubicación espacial.

La conformidad deberá tener vigencia al momento del inicio del trámite y tendrá una validez máxima de un año.

En caso de existir conformidad previa a efectos de futuras construcciones que conste en el reglamento de copropiedad del inmueble sobre el que se pretenda obtener un P.O., donde se exprese la no necesidad de firma de los demás copropietarios cuando uno o algunos de ellos pretendan realizar obras en el inmueble del que son copropietarios, deberá adjuntarse al expediente copia legalizada del mismo. El D.O.P. seguirá lo allí acordado respecto del uso del suelo y demás indicaciones, siempre y cuando no contradigan las normas vigentes, sin necesidad de consulta alguna al resto de los copropietarios.

Artículo 86° - Notificaciones por correo electrónico u otros medios.

Autorícese al D.O.P. a notificar mediante correo electrónico, fax u otras tecnologías análogas, toda providencia o acción no incluida en supuestos establecidos en la normativa vigente.

A los efectos de la implementación del párrafo anterior, el interesado podrá declarar en el inicio o transcurso del trámite la dirección de su correo electrónico, número de fax o identificación del medio que se emplee.

Estarán incluidos los siguientes casos -sin resultar este listado limitativo- referidos a otras instancias que requieren comunicación, tales como observaciones de proyectos, coordinación de fecha y hora para la realización de inspecciones, información relativa al estado de la tramitación, información relativa al CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y otras. La presente modalidad reviste el carácter de optativo para el interesado.

SECCION VI - REQUERIMIENTOS PARA EL FINAL DE OBRA

Artículo 87° - Daños a fincas linderas.

Durante el transcurso de una obra, el D.O.P. verificará la eventual producción de daños en fincas linderas. A tal efecto, los propietarios, poseedores y/u ocupantes de las fincas linderas deberán permitir la entrada a las mismas y facilitar su tarea a todo inspector que -en el 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.

Verificada la existencia de daños que manifiesta e inequívocamente hayan sido ocasionados por la obra, el Inspector labrará acta circunstanciada efectuando las observaciones del caso. De dicha acta dejará una copia en obra y otra en cada una de las fincas linderas afectadas. Esta actuación tendrá carácter de intimación:

a) Para que el propietario, profesional, constructor y/o empresa constructora responsable realicen las reparaciones pertinentes en el plazo que a tal efecto se fije, bajo apercibimiento de no emitirse el certificado Final de Obra.

b) Para que los propietarios, poseedores y/u ocupantes de las fincas linderas permitan la realización de los trabajos intimados bajo apercibimiento de expedirse el certificado final de obra sin su constatación.

Dentro de los cinco (5) días de labrada el Acta de los interesados podrán efectuar las observaciones que la misma merezca. La presentación deberá efectuarse por escrito, ante el D.O.P. y conjuntamente con ella ofrecerá toda prueba a que se consideren con derecho. El D.O.P. dará traslado a la presentación a los demás interesados por el término de 5 (cinco) días para que dentro del mismo efectúen los descargos y ofrezcan la prueba a la que se consideran con derecho. El D.O.P. resolverá la cuestión dentro de los cuarenta y cinco (45) días de labrada el acta que origina las actuaciones y su decisión será recurrible por ante el D.E. La tramitación del recurso no suspenderá los efectos de la decisión recurrida.

Constatada la realización de los trabajos intimados o verificada la obstrucción de los propietarios, poseedores y/u ocupantes de las fincas linderas, se procederá a certificar el pretendido Final de Obras.

Artículo 88º - Final de Obra.

Dentro de los treinta (30) días de terminada una obra el D.T. o a falta de este el propietario, deberá solicitar la inspección final en el D.O.P. A falta de ello, si ésta comprobara la finalización de los trabajos, intimará a los mismos al inicio del trámite para la emisión del Certificado Final de Obras el que tendrá por objeto:

1 - Incorporar a los padrones municipales la obra como finalizada.

2 - Proceder al reajuste valuatorio del inmueble.

3 - Dar por finalizadas las actuaciones administrativas en el correspondiente Expediente de Obra, tanto para los profesionales como para las empresas y propietarios.

Se admitirá la falta de pintura interior y otros ítems análogos de poca importancia en los edificios que deberán encontrarse en condiciones de uso para solicitar el Final de Obra que hace mención el presente artículo.

Como criterio general, solo podrá certificarse el final de obra en caso en que el proyecto se haya efectuado de acuerdo a las prescripciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y se adjunten las constancias de enlace y conexión de los servicios de electricidad, obras sanitarias y gas, cuando correspondiere a zonas servidas por las entidades prestatarias públicas o privadas. Asimismo será necesario constatar que las fincas linderas se encuentran en condiciones en aquellas partes que hayan sido afectadas por la nueva construcción. También se deberá dejar constancia que los elementos contra incendio han sido colocados en forma reglamentaria y se encuentran en condiciones de uso -en los casos que correspondan- con la debida legitimación de ello por parte del D.O.P. o del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Tres Lomas o del Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia de Buenos Aires según corresponda.

El Certificado Final de Obra será requisito indispensable para otorgar el servicio de agua corriente. El municipio no otorgará ningún permiso para conexión, no colocará ni permitirá colocar por terceros medidores de agua corriente en obras hasta tanto sea otorgado el citado certificado.

El Certificado Final de Obra será requisito indispensable para otorgar el servicio de Energía Eléctrica Domiciliaria Definitiva, conforme lo establecido en el acuerdo particular con la empresa prestataria del servicio. El municipio no otorgará ningún permiso para conexión, no colocará ni permitirá colocar por terceros medidores de electricidad en obras hasta tanto sea otorgado el citado certificado.

Artículo 89º - Plano Según Obra. Final de Obra Profesional. Documentación necesaria.

En caso de existir diferencias entre lo proyectado con P.O. Aprobado en planos y lo construido, la D.O.P. podrá exigir al D.T., D.E. o R.T. ingresar a la finalización de la obra, para su aprobación y archivo la siguiente documentación:

Original y una copia del plano municipal de arquitectura caratulado como "Plano según obra" con las modificaciones que eventualmente se hubieren introducido durante el transcurso de la misma, sin perjuicio de haber dado cumplimiento en su oportunidad a lo establecido en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Además de ello, ingresarán sólo para su archivo lo que seguidamente se enumera siempre y cuando ello corresponda según la categoría y condición de la obra:

1 - Plano de Estructura según obra.

2 - Plano de Instalaciones eléctricas según obra.

3 - Plano de Instalaciones de ascensores según obra.

4 - Plano de Instalaciones Sanitarias.

5 - Plano de Instalaciones contra incendio según obra.

6 - Fotografía digitalizada del frente del edificio.

7 - Documentación que acredite el cumplimiento de las exigencias establecidas por los Colegios Profesionales en materia de aportes emergentes del ejercicio profesional efectuado.

Estos planos serán acompañados al momento de su presentación con el soporte informático (CD u otro soporte actualizado) conteniendo la información de los mismos. Los planos según obra de las instalaciones eléctricas ser acompañados de las certificaciones de las empresas prestatarias de esos servicios, dando fe de la terminación y aptitud de las instalaciones debidamente conectadas a las redes.

El D.O.P. verificará el ajuste de la obra con el plano municipal de arquitectura "según obra". Si éste se ajustare conforme la documentación solicitada en el presente artículo y no hubiera denuncia de linderos pendiente de resolución tal que insuma tareas profesionales pendientes, emitirá el **Certificado Final de Obra Profesional**, quedando desvinculados el D.T., D.E. o R.T. para el resto de las tramitaciones del Expediente de Obra.

Artículo 90° - **Final de Obra Administrativo.**

El Prof. o Gestor -a la finalización de la obra- deberá ingresar al D.O.P. la siguiente documentación:

1 - Declaración jurada de valuación inmobiliaria, debidamente actualizada en superficies y características conforme a lo edificado, intervenida por los Organismos de contralor inmobiliario y catastral de las esferas Provincial y Municipal.

2 - Libre Deuda de eventuales Contravenciones tramitadas ante la justicia de Faltas Municipal.

3 - Libre Deuda de la tasa S.U.M. y otras tasas pertinentes.

4 - Comprobante de pago de los derechos de oficina por Final de Obra.

El D.O.P., una vez verificada la documentación arriba mencionada y la inexistencia de daños a las fincas linderas -que hayan sido provocados manifiesta e inequívocamente por los trabajos efectuados o que ante su presencia se hayan agotado los extremos para su reparación conforme lo estipula este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, emitirá el **Certificado Final de Obra Administrativo** que tendrá por efecto la finalización de las actuaciones administrativas en el Expediente de Obra y su archivo.

No podrá otorgarse el **Certificado Final de Obra Administrativo** sin antes haberse otorgado el Certificado Final de Obra Profesional. Ambos Certificados de Final de Obra, podrán emitirse conjuntamente, si se adjuntaran los elementos exigibles para ambas categorías en cuyo caso se lo designará como Certificado Final de Obra.

Artículo 91° - **Final de Obra Parcial.**

El Propietario puede solicitar por escrito, o el D.O.P. podrá efectuar de oficio la realización de una inspección de obra inconclusa. Esta acción, facultará a la DOP a documentar un **Certificado Final de Obra Parcial**, en el caso de que la obra reúna condiciones tales que resulte posible la habilitación total o parcial para los fines previstos y su construcción se haya efectuado de acuerdo a las exigencias de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

En aquellos casos en que la obra conste de varias unidades, subdivididas o no, y a solicitud del Propietario, se podrá otorgar previa inspección, un **Certificado de Final de Obra Parcial** por los locales o ambientes que comprendan a la unidad terminada. La emisión de este Certificado, no exime a los responsables de completar ulteriormente las actuaciones que concluyan en la certificación del Final de Obra, completo y abarcando la totalidad de la obra oportunamente permitida.

SECCION VII - EMPADRONAMIENTO Y REGISTRO DE OBRAS EXISTENTES

Artículo 92° - **Solicitud de Permiso de uso y habilitación**

Se deberá solicitar permiso con el sellado que fije la Ord. Fiscal-Impositiva vigente para la habilitación de fincas, locales e instalaciones. La solicitud deberá especificar:

a) La ubicación del predio en que se encuentra la instalación.

b) El nombre, firma y domicilio del usuario.

c) El Certificado de uso conforme cuando sea exigible, según lo dispuesto en el C.O.T.

Artículo 93° - **Permiso de uso de edificios**

Cuando se pretenda habilitar un edificio (o locales del mismo) para el desarrollo de actividades comerciales, industriales, de servicio o de almacenamiento, será requisito indispensable que la

documentación de obra correspondiente se encuentre actualizada, y haya sido otorgado el Certificado Final de Obra, ya sea de la totalidad del edificio, o de la/s unidad/es funcional/es a destinar a la actividad, según corresponda.

Deberá contar con el plano de obra intervenido por la Municipalidad y fotocopia, a efectos de su confrontación y certificación de número de puerta y plano de obra vigente por el D.O.T. y la O.C. para su incorporación a las actuaciones. El D.E., previa reglamentación, podrá otorgar un plazo de noventa (90) días para la aprobación de los planos y así regularizar la documentación aludida. En tales casos, el propietario del inmueble podrá designar un profesional competente que mediante una nota dirigida a la S.O.S.P. informará que ha sido designado para confeccionar los planos y tramitar su aprobación solicitando el plazo a ese efecto. Esta petición será puesta en conocimiento del O.C.H. quién podrá dar curso a la habilitación bajo esas condiciones y cumplido el plazo fijado verificará el cumplimiento del recaudo a efectos de dar continuidad a la habilitación o revocarla. Cuando se verifique la existencia de usos comerciales en superficies que excedan los indicadores urbanísticos se procederá al empadronamiento con las multas previstas en la Ord. Fiscal-Impositiva vigente y se podrán aplicar incrementos en las tasas municipales aplicables al establecimiento hasta tanto se demuela la superficie necesaria para regularizar la situación.

No obstante, cuando el Certificado Final de Obra hubiera sido otorgado con anterioridad a los 30 (treinta) años al momento de solicitarse el Certificado de Uso de Suelo Conforme, el D.O.T. podrá exigir de oficio una nueva inspección verifcatoria de eventuales discrepancias entre lo edificado y documentado, previamente a la extensión del C.U.S., sin perjuicio de exigirse la actualización de la documentación de obra, cuando los usos consignados en la misma para el edificio o U.F. sean distintos a los que se pretenden habilitar, o cuando éstos hagan exigible la realización de trabajos de re funcionalización del/os mismo/s, conforme a las especificaciones establecidas para cada uso en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 94º - Edificios existentes construidos sin permiso.

Los edificios existentes, o ampliaciones de los mismos, que fueran construidos sin el permiso correspondiente, deberán ser incorporados, sin necesidad de intimación previa de la autoridad municipal, a los registros del D.O.P., aun cuando los mismos no se encontraran en condiciones de ser habilitados funcionalmente.

Quedarán comprendidos en tal situación aquellos edificios que posean totalmente definidas las etapas de obra que permitan delimitar su volumen edificado, esto es, con muros y cubiertas materializadas como mínimo.

No obstante lo expresado, no será posible el empadronamiento de ampliaciones de edificios existentes hasta tanto no hayan transcurrido no menos de 5 (cinco) años desde la fecha del otorgamiento del Certificado Final de Obra correspondiente al antecedente más reciente.

A fin de su empadronamiento, deben distinguirse las siguientes situaciones:

- a) Edificios de muy antigua data (anterior al más antiguo antecedente registrado en el D.O.P.): construidos cuando no era obligatorio el empadronamiento de los mismos.
- b) Edificios sin antecedentes registrados en el D.O.P. (construidos con posterioridad a la fecha determinada en a) nunca empadronados, aunque aparezcan consignados en determinados documentos.
- c) Edificios con antecedentes registrados en el D.O.P.: A los efectos de determinar el encuadre de la situación del edificio construido sin permiso, al momento de su empadronamiento, podrá ser considerado como antecedente válido la presentación de cualquiera de la siguiente documentación probatoria:
 - 1- Plano de mensura y división o unificación Aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, con indicación de las siluetas de edificios preexistentes.
 - 2- Ficha catastral del inmueble, con croquis de contorno del edificio y/o superficie consignada.
 - 3- Folio de archivo de antecedente del D.O.P., con N° de actuado y superficie consignada.
 - 4- Todo otro antecedente que obre registrado en otro organismo técnico de la S.O.S.P.
 - 5- Planimetría de obra visada o con constancia de intervención por organismos oficiales no municipales (con sellos originales).
 - 6- Antecedentes obrantes en Colegios Profesionales (autenticados).

- 7- Verificación, mediante inspección de la autoridad municipal competente, de que la antigüedad del edificio construido, sea preexistente a la fecha de apertura de los registros del D.O.P. (año 1986).

Artículo 95° - Empadronamientos. Generalidades.

A los efectos del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN se entiende por empadronamiento al trámite y ulterior incorporación al archivo de la D.O.P. de la documentación técnica y legal que corresponda al relevamiento de hechos existentes, al detalle de sus características y condiciones de estabilidad, habitabilidad, seguridad y confort y a la certificación de su pertenencia de toda obra que se hubiere ejecutado sin permiso municipal. Estas podrán ser construcciones que se declaren espontáneamente, detectadas de oficio y otras que tuvieran actuaciones en trámite o inconclusas ante el D.O.P. Se incluyen en este alcance obras, mejoras y edificios con avance de obra tal que a criterio de la D.O.P. posean -en virtud de su estado de obra- definida su volumetría, verificable en los ítems específicos, pudiendo estar o no paralizadas.

Artículo 96° - Registro. Generalidades.

El D.O.P. podrá registrar -mediante planos suscritos por Prof. con incumbencia en los casos que corresponda- los edificios, ampliaciones, refacciones y mejoras de las obras arquitectónicas erigidas con o sin permiso municipal. Podrán acogerse a los alcances del presente aquellas construcciones que se declaren espontáneamente, las detectadas de oficio y otras que tuvieran actuaciones en trámite ante la autoridad municipal competente. Se incluyen además aquellos edificios con avance de obra tal que -a criterio del D.O.P. - posean definida su volumetría en virtud de su estado de obra, verificable en los ítems específicos y/o estén con obra paralizada, en los términos que prescribe el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN o por causas propias. El D.O.P. podrá solicitar -previo a la registración- dictamen aprobatorio de la C.E.A.C.E. En el supuesto que la citada Comisión denegara la posibilidad del registro y el caso fuera recurrido por los solicitantes, las actuaciones serán elevadas al H.C.D., quien podrá autorizar mediante ordenanza el empadronamiento pretendido.

Artículo 97° - Alcances del Registro.

El registro de tales obras no implicará aprobación cuando las mismas se hubieren apartado del marco reglamentario en materia de ocupación y uso del suelo regido por el C.OT. y/o de las condiciones generales de habitabilidad y seguridad contenidas en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y otra legislación general inherente. El reconocimiento administrativo de estas obras implicará el pago de los derechos de construcción emergentes de la superficie y categoría de las mismas, atento a lo señalado en la ordenanza Fiscal Impositiva en vigencia.

Artículo 98° - Calificación de Condiciones físicas y espaciales.

Las obras a registrar serán calificadas y categorizadas en virtud de su grado de apartamiento respecto de las reglamentaciones relativas al uso y ocupación del suelo y la habitabilidad y seguridad resultantes de la totalidad o parcialidades erigidas sin permiso municipal. Tal condición será impresa en los sellos de registro y expresará los rangos que así se definan. Las categorías alcanzadas serán las que surjan del cálculo de la magnitud de los incumplimientos precitados, de acuerdo a la tabla significada la Ord. Fiscal-Impositiva vigente. Para esa finalidad, los D.O.P y D.O.T evaluarán los valores concurrentes que forman parte del criterio alcanzado por la obra, conforme el cuadro ilustrado, y determinará -de acuerdo a las categorías- normas violadas y tipos de incumplimientos, la ilegalidad de aquellas y sus correlativos niveles de tolerancia admisibles. La inobservancia de las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene será considerada en conjunto con tales recaudos, debiendo el D.O.P evaluar el resultado constructivo total en función de dichos parámetros.

Artículo 99° - Registro y Permisos de Obra.

El D.O.P. podrá autorizar la consecución de trabajos en obras a registrar y hasta su completamiento, evaluando previamente la propuesta integral y verificando que la misma optimice las condiciones generales normadas en las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, aun cuando no se alcancen los estándares mínimos establecidos en ellas. En tal supuesto el P.O. que se conceda, se otorgará dejando constancia de la condición anómala que presente la edificación.

Artículo 100° - Limitaciones al Registro.

El D.E. podrá disponer a través de sus organismos técnicos de aplicación - siempre que se verifiquen circunstancias extremas- eventuales inhabilitaciones para localizar en el edificio actividades comerciales, administrativas e industriales como así también no autorizar subdivisiones por el régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal e incluso no realizar la registración solicitada.

Cuando el registro de obras existentes abarque la totalidad o parte del edificio ubicado en sectores con restricción al dominio y se gestione con el propósito de obtener el empadronamiento o registro de las mismas, el propietario deberá manifestar que sabe y le consta que el hecho de la incorporación a los padrones municipales no significa subsistencia definitiva de la parte de la obra situada en el área objeto de la referida restricción. En tales casos la municipalidad admitirá su existencia precaria en tanto futuros planes u obras en materia de reordenamiento urbanístico y/o vial no impliquen la necesidad de ordenar su demolición a los fines de un eventual ensanche de las áreas públicas afectadas. También deberá expresar -mediante Escritura Pública otorgada por Escribano que acepta la posible futura demolición parcial o total de la edificación clandestina erigida en el espacio sometido a restricción, renunciando a reclamar indemnización o compensación alguna por los daños y perjuicios que ello pudiera ocasionarle, debiendo efectuar por su propia cuenta y cargo los trabajos destinados a dejar libre el espacio indebidamente ocupado. El contenido de esta declaración obligará a los sucesores o a quienes se transmitan los derechos sobre la propiedad y/o en futuras transmisiones de dominio a terceros -sean éstas por escritura pública o boleto de compraventa- al compromiso de explicitar en estos documentos el tenor y condición de la misma. El D.O.P. aplicará -mediante Disposición- las condiciones en las que estas prerrogativas se harán constar en los planos y documentación agregada al Expediente de obra.

Artículo 101º - Elevación a la Justicia de Faltas.

Las actuaciones que se generen en acogimiento al Registro de Obras clandestinas y que aludan a obras ejecutadas sin permiso municipal o que se hayan apartado del mismo durante su ejecución, promoverán su elevación ante la Justicia de Faltas, órgano que entenderá sobre las importancias establecidas, atendiendo al informe adjunto que agregará al D.O.P. para su apreciación técnico-legal, en el que se dejará constancia respecto del inicio de las acciones como presentación espontánea o detección oficial.

Artículo 102º - Definición de usos.

En las obras a registrar que correspondan a edificios o sectores de ellos en los que se desarrollen actividades administrativas, de servicios, comerciales o industriales -legalizadas o no- se admitirá que a los locales afectados a dichos usos se los designe como "Local para Actividad Permitida en la Zona", quedando por única vez su habilitación precaria o definitiva a criterio de la O.C.H.

Artículo 103º - Registración de Oficio. Incorporación de pequeñas reformas.

El D.O.P. podrá registrar de oficio una construcción no declarada, confeccionando los croquis necesarios de edificios, ampliaciones, refacciones y mejoras de las obras arquitectónicas detectadas. Antes de proceder a su registro, se deberá intimar al propietario o poseedor a presentar la documentación correspondiente en un plazo no mayor a los treinta (30) días Asimismo, podrá autorizar a los recurrentes a registrar pequeñas refacciones y/o cambios de uso y/o destinos, ejecutados sin permiso y bajo superficie cubierta o semicubierta, para lo cual bastará la presentación de planos indicando las modificaciones efectuadas y el pago de los derechos de construcción emergentes. El D.O.P. podrá autorizar la gestión cuando a su juicio la escala de lo ejecutado sea adecuada y complementaria, aceptándose que la misma se tramite mediante Expediente Interno para el cambio de los planos y la documentación archivada, no requiriéndose más gestión que la verificación -mediante la inspección pertinente- de la coincidencia entre los datos aportados por el Prop. y lo efectivamente materializado en la propiedad.

Artículo 104º - Requisitos para el trámite de empadronamiento.

El interesado en empadronar una obra deberá presentar al inicio del trámite la siguiente documentación, además de la que se indica en el Artículo 30º.4 excepto a), b), d), e) y f):

- 1 - Solicitud de empadronamiento.
- 2 - Una (1) copia de plano municipal de arquitectura intervenida por los respectivos Colegios Profesionales como certificación de cumplimiento de las obligaciones Colegiales y/o Previsionales.
- 3 - Comprobante de pago del derecho de construcción y las respectivas multas indicadas en la Ordenanza Fiscal-Impositiva vigente.

Para el caso de registro de aquellos edificios con avance de obra tal que a criterio del D.O.P. posean definida su volumetría en virtud de su estado de obra, se deberá obviar el cumplimiento de lo requerido en el punto 2.

Los datos aportados en planillas y/o planos tendrán carácter de declaración jurada, pudiendo el D.O.P. realizar inspecciones o verificaciones para corroborar lo declarado.

En caso de diferencias entre lo declarado y lo verificado, el D.O.P. podrá requerir nueva documentación corregida, o rechazarla, sin perjuicio de ser elevada la causa al Juzgado de Faltas.

Asimismo podrá requerir el pago de los derechos de construcción y multas que surjan de las diferencias expresadas en el párrafo anterior.

Artículo 105° - Empadronamiento de construcciones de antigua data.

El D.O.P. aprobará los planos de empadronamiento de las edificaciones que aún no los tengan y cuya construcción sea inequívocamente de antigua data y hasta el 10/10/1986. La edad de los edificios se comprobará por documentación o actuaciones provinciales y/o municipales que la respalden o mediante inspección que estime, verifique y/o determine fehacientemente su antigüedad. El trámite será sin cargo a los propietarios, debiendo el D.E. arbitrar los medios para la agilización del mismo. Las reglamentaciones y ordenanzas vigentes a la fecha de presentación del recurrente no serán de aplicación para dichas construcciones. La modalidad de incorporación de tales edificios será reglamentada por el D.E., a través de sus oficinas técnicas.

Artículo 106° - Empadronamiento de viviendas económicas.

El D.O.P. podrá incorporar a sus padrones viviendas económicas que no reúnan las condiciones de habitabilidad e higiene con la categoría que especifica este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. Estas podrán ser incorporadas de oficio o a solicitud de los interesados, siendo documentación necesaria y suficiente -en los casos que el D.O.P. lo estime- la aportación de croquis, conforme lo admite este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. En estos casos, la registración tiene por objeto incorporar las superficies constituidas y generar la documentación básica para los fines que el estado municipal y los recurrentes pudieran requerir. El D.O.P. dispondrá en los casos que se presenten los requisitos básicos para este tipo de empadronamientos, tales como eventuales pago de tasas diferenciales, correspondencia de intervención propietaria o profesional, condición y sellos que se imprimirán en planos, etc.

Artículo 107° - Certificado de incorporación.

El D.O.P. podrá extender, a solicitud de los interesados, un Certificado de Incorporación referido a las obras y construcciones incorporadas a los padrones municipales.

Artículo 108° - Tratamiento administrativo de las obras existentes no empadronadas en el trámite de Permiso de Obra.

No será requisito exigible el empadronamiento previo de las obras ejecutadas sin permiso municipal y que no coincidan con los antecedentes obrantes en el D.O.P., cuando se tramite un nuevo P.O. y cuando las mismas fueren motivo de demolición en el mismo permiso.

En el caso de trámite de un nuevo P.O. en el cual sea requisito exigible el empadronamiento previo de las obras ejecutadas sin permiso municipal, cuando éstas no coincidan con los antecedentes obrantes en el D.O.P. y cuando las mismas no fueren motivo de demolición en el mismo permiso ni que conformen otras contravenciones en sí mismas, o violaciones a las reglas del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y/u otras normativas provinciales y nacionales, no corresponderá la aplicación de multas por empadronamiento.

SECCION VIII – TRÁMITE URGENTE

Artículo 109° - Objeto de la Solicitud de trámite urgente.

Todos los Prop. y/o Prof. se encuentran autorizados por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN para solicitar la evaluación y expedición de expedientes de obra por parte del municipio en caso que sea necesario para la regularización de documentación de obra con fines de certificación ante otras instituciones privadas y/o del estado. También en casos de regularización de obras observadas, paralizadas o clausuradas por el estado municipal o la justicia.

Artículo 110° - Requisitos de la Solicitud de trámite urgente.

Se podrá solicitar el trámite Urgente en cualquiera de los casos señalados en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, siempre y cuando se tratase de casos que demanden mayor tiempo que éste para su completamiento por parte del solicitante y su expedición por parte del D.O.P.

En los casos que los Prop. a través del Prof. a cargo del expediente de obra soliciten el Trámite Urgente, deberán acompañar la documentación necesaria en cada caso según se describe en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN con una nota de Solicitud de Trámite Urgente esgrimiendo las razones por las cuáles se lo solicita. Deberá ser firmada por los solicitantes.

Será requisito indispensable que se cumpla indefectiblemente al momento de la presentación de la documentación, con todas las indicaciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN respecto del trámite que se trate. Una vez que se presente en el D.O.P. el expediente completo acompañado de la solicitud respectiva, el agente municipal o el visador de turno, en ese acto, evaluará si existieran faltantes y en caso de observar que corresponda su aceptación, permitirá que se abone la tasa o derecho correspondiente en las cajas de cobro para luego sí formalizar su ingreso a fin de ser evaluado. En ningún caso se reconocerá el pago de Derechos de Solicitud de Trámite Urgente si la fecha de pago no coincidiera con la de presentación del mismo ante el D.O.P.

Artículo 111° - Evaluación, Aceptación o Denegado y plazos de la Solicitud de trámite urgente.

El D.O.P. podrá dar curso a lo solicitado o denegarlo según su propia evaluación aun así se cumplimentaran todos los requisitos para su aceptación. En ambos casos deberá dejar asentado por escrito en el expediente de obra las razones que fundamenten la decisión tomada. En caso de negativa, el expediente seguirá los caminos establecidos para trámites habituales en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Cuando la documentación presentada se encuentre de acuerdo a lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, el D.O.P. otorgará la aprobación dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles de presentada. En dicho plazo evaluará si correspondiera su aceptación o denegará su aprobación, expidiéndose en forma expresa notificando al Prof. a cargo del expediente las razones de la decisión. Cuando para esta aprobación tuvieran que intervenir otras Direcciones o dependencias municipales, el plazo indicado se prolongará a razón de dos (2) días hábiles por cada intervención de las distintas áreas. Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación hasta la comparecencia del interesado.

CAPÍTULO II - PROFESIONALES Y EMPRESAS

Artículo 112° - Generalidades.

Todo trabajo que requiera P.O. deberá tener responsables de su concepción y supervisión intelectual y de su concreción material.

Artículo 113° - Responsables de la concepción y supervisión intelectual.

Serán uno o más Prof. con incumbencia suficiente para asumir responsabilidad técnica por el Proyecto, Dirección, y Ejecución de la obra en su conjunto.

a) Entiéndase por Profesional: a los Arquitectos, Ingenieros, Técnicos y Agrimensores que tuvieren vigente su matrícula en los respectivos Colegios Provinciales creados por Ley de la Provincia de Buenos Aires y que actúen con el alcance de sus incumbencias y con intervención colegial previa .

b) Entiéndase por Proyectista al Prof. autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión el proyecto de la obra de arquitectura, de sus estructuras resistentes -si las hubiere- y de sus instalaciones complementarias, de manera tal que permita su interpretación a los fines de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y la ejecución por terceros. Suscribirá obligatoriamente la carátula de planos de su autoría que sean presentados a consideración del Municipio.

c) Entiéndase por Director de Obra al Prof. que realiza la supervisión técnica de la obra, controlando que la ejecución de la misma se efectúe de acuerdo a la documentación técnica del proyecto, a las normas municipales y a las reglas del arte. Es además el encargado de asesorar técnicamente al Propietario. Cuando las obras se ejecuten por contratos separados o por administración, el mismo Prof. podrá asumir asimismo las funciones de Ejecutor o de Director Ejecutivo. Suscribirá obligatoriamente la carátula de planos y todo otro documento o solicitud que sean presentados a consideración del Municipio con motivo de las obras bajo su dirección.

d) Entiéndase por Ejecutor o Director Ejecutivo al Prof. que asume la responsabilidad técnica de las obras construidas por terceros bajo la modalidad de ejecución de obra por Contratos Separados o bajo la modalidad de ejecución de Obra por Administración (en las que el Propietario es el empresario). Suscribirá obligatoriamente la carátula de planos que sean presentados a consideración del Municipio, aclarando la modalidad de ejecución de la Obra.

e) Entiéndase por Representante Técnico al Prof. que asume las responsabilidades de orden técnico en la ejecución material de la obra cuando exista/n "Constructor/es", "Empresa/s Constructora/s", "Instalador/es" y "Empresa/s Instaladora/s". Tiene por función asesorar a la E.C. y asumir su representación ante la Dirección de Obra y ante las autoridades respectivas. Es el profesional responsable de la construcción ante el Municipio y suscribirá obligatoriamente la carátula de planos acompañando las firmas de la E.C. a la que represente.

Varios e incluso todos los roles requeridos podrán ser cumplidos por una misma persona, con excepción del D.O. y el R.T.

En este último supuesto y en el caso de existir ambos roles, deberán ser asumidos por distintos profesionales.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable por la tarea asumida.

Artículo 114° - Responsabilidades de la concreción material.

Los responsables de la concreción material serán las "Empresas Constructoras", los "Constructores", los "Instaladores" y las "Empresas Instaladoras". En caso de no existir estas o tratarse de obras por Contratos Separados o por Administración, la señalada responsabilidad recaerá en el Propietario.

a) Entiéndase por "Constructores", "Instaladores", "Empresas Constructoras" y/o "Empresas Instaladoras" a todas aquellas personas físicas o jurídicas que asuman la construcción de la obra o de sus partes componentes, encargadas de materializar el proyecto, interpretando y al mismo tiempo cumpliendo las disposiciones que establezca el D.O., correspondiéndoles las responsabilidades emergentes. Se entenderá que su fin es comercial y que poseen una organización constituida con el propósito de construir, demoler, excavar, montar y/o efectuar instalaciones. Deberán estar respaldadas por la responsabilidad técnica de un Prof. universitario o Técnico que actuará como R.T. y poseerán igual categoría, limitaciones y alcances que éste. Se hallarán sujetas a todas las disposiciones que especifique el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, y su R.T. lo estará igualmente a las inherentes al Ejecutor. El R.T. puede ser una de las personas constituyentes de la Empresa, siempre que tenga título habilitante con incumbencia, de acuerdo a lo que establece este inciso.

b) Los "Constructores", "Instaladores", "Empresas Constructoras" y/o "Empresas Instaladoras" serán responsables por lo materialmente construido, por el personal que lo realice, por los procedimientos materiales para realizarlo y por sus consecuencias, debiendo designar responsables de Seguridad e Higiene para el cumplimiento de las normas que regulan la materia en los ámbitos de trabajo. Asimismo serán responsables por los eventuales daños y/o perjuicios ocasionados a terceros, a edificios linderos, y por la inobservancia a las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, de normativas específicas o de superior jerarquía.

c) En las obras ejecutadas por Administración y en las obras ejecutadas por Contratos Separados, se entenderá que el Propietario es el empresario y sus responsabilidades serán análogas a las del Constructor, E.C., I., y E.I. En estos casos, las responsabilidades del Prof. firmante como Ejecutor o Director Ejecutivo resultarán análogas a las del R.T. de Empresa y abarcarán los aspectos técnicos de las tareas a su cargo, no siendo exigible el R.T. El Propietario deberá designar por sí o por los terceros que contrate, responsable/s de Seguridad e Higiene para el cumplimiento de las normas que regulan la materia en los ámbitos de trabajo.

Artículo 115° - Categorías de Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras y Monumentistas.

Serán reconocidos por la Municipalidad todos los Profesionales inscriptos en los Colegios de Profesionales correspondientes.

a) Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras: Su categoría y capacidad técnica quedará fijada por la de su Representante Técnico (R.T.)

b) Monumentistas colocadores de monumentos en el Cementerio: Serán aquellas personas poseedoras de talleres o locales de marmolería o afines que, en virtud de su capacidad debidamente

demostrable ante la D.O.P., sean autorizadas por ésta para la colocación de monumentos sobre sepulturas.

Artículo 116° - Trabajos que pueden efectuar los Monumentistas.

Los Monumentistas pueden realizar los siguientes trabajos:

- 1º) Ornamentos y revestimientos en sepulcros individuales, bóvedas y panteones.
- 2º) Obras de mampostería de hasta 15 m2., en lotes destinados a sepulcros individuales o bóvedas, salvo aquellos casos en que se ejecute estructura resistente o que por sus características, a juicio de la D.O.P., sea necesaria la responsabilidad de un P. competente.

El Monumentista será responsable de los trabajos que se realicen, de acuerdo a las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 117° - Trabajos que pueden realizarse con la sola firma del propietario.

Las siguientes obras y trabajos podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un Profesional D.T., por ello el Propietario podrá ser considerado en tales casos como Ejecutor:

1º) Construcciones de mampostería, hasta 15,00 m2. de superficie cubierta y/o semicubierta a edificar a excepción de aquellas que lleven estructura resistente. En tal caso, deberán contar con profesional o técnico responsable con todas las exigencias que establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

2º) Casillas totalmente de madera, o madera y chapas de cinc, o material similar.

3º) Demolición de casillas de madera o madera y chapas de cinc o material similar.

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

5º) Veredas.

6º) Cambio de pisos o revestimientos de techos.

7º) Revoques.

8º) Relleno de terrenos, siempre que para la ejecución de estos trabajos no resulte necesario construir muros de sostenimiento ni afecten la condición hidráulica de predios vecinos o linderos.

9º) Instalación de vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructuras resistentes.

10º) Otros trabajos que -a juicio del D.O.P.- revistan escasa importancia.

Las instalaciones eléctricas para iluminación en construcciones comprendidas en este Artículo, podrán ejecutarse con la sola firma del Prop., cumpliendo con las normas técnicas correspondientes en el caso de modificaciones de instalaciones, exclusivamente cuando no se supere una potencia de 500 watts o el equivalente a cinco bocas. La independencia del medidor podrá ejecutarse también bajo la sola firma del propietario, cuando la línea de alimentación no sea modificada en tramos superiores a 10,00 mts. siempre que el Ente Prestatario del Servicio lo autorice.

Artículo 118° - Firma de los planos y cálculos de estructuras resistentes e instalaciones complementarias.

En todos los casos, los planos de cálculo y estructuras resistentes, de instalaciones eléctricas o electromecánicas y de otros servicios que fueren requeridos y sus memorias, deberán ser firmada/s por el/los Profesional/es que actúe/n como Proyectista/s, Calculista/s y D.T.

Artículo 119° - Responsabilidad técnica.

Los Prof., D.O. o Instaladores quedan a los efectos del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, en libertad para aplicar las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes. Serán responsables en todos los casos, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su responsabilidad profesional durante la construcción y/o con posterioridad a ella por el plazo que establezcan las leyes generales.

El D.O. será responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones en vigor hasta la obtención del Certificado Final de Obra de los trabajos.

El constructor e instalador tendrá las mismas responsabilidades que las especificadas para el D.O., sin disminuir las de este último cuando las hubiese.

La empresa y su R.T. tendrán conjuntamente las mismas responsabilidades del constructor e instalador.

Artículo 120° - Registro de Proyectistas, Directores de Obra, Ejecutores y Directores Ejecutivos.

Los Prof. deberán inscribirse en el Registro que a tal fin llevará el D.O.P. Las personas inscriptas en este Registro estarán habilitadas para ejercer tareas exclusivamente profesionales de Proyecto, Dirección de Obra, Ejecución y Dirección Ejecutiva. Si actúan además como Constructores deberán inscribirse también en el Registro de Constructores y Empresas Constructoras. La inscripción en uno de los Registros, no inhabilita para inscribirse en los demás.

En el Registro de Proyectistas, D.O., Ejecutores y Directores Ejecutivos, deberá anotarse:

- a) Nombre y apellido.
- b) Firma del Interesado.
- c) Datos de identidad, domicilio real y domicilio legal dentro de la ciudad de Tres Lomas.
- d) Título habilitante.
- e) Número de CUIT y comprobante de inscripción en Ingresos Brutos.
- f) Las mismas exigencias rigen para los D.O. de instalaciones eléctricas o electromecánicas.

Artículo 121° - Registro de Constructores y Empresas Constructoras.

Todos los Constructores y Empresas Constructoras que actúen en el Partido de Tres Lomas deberán estar inscriptos en el Registro de Constructores que a tal efecto llevará el D.O.P.

En este Registro se anotará:

- a) Datos de identidad del Constructor.
- b) Firma, domicilio real y legal dentro de la Ciudad de Tres Lomas.
- c) Datos de identidad de su Representante Técnico.
- d) Título habilitante de su Representante Técnico.
- e) Firma y domicilio real y legal de su Representante Técnico.
- f) Categoría.
- g) Número de CUIT y comprobante de inscripción en Ingresos Brutos.
- h) Constancia de inscripción en el I.E.R.I.C.

En el caso de empresas unipersonales, el R.T. puede ser el mismo C., y en el caso de sociedades una de las personas constituyentes de la Empresa, siempre que tenga título habilitante con incumbencia de acuerdo a lo que establece este inciso.

Artículo 122° - Demolidores y Excavadores - Registro de Demolidores y Excavadores.

Los demolidores y excavadores que se constituyan comercialmente como tales y se afecten a una obra, serán responsables por lo materialmente ejecutado, por el personal que lo realice, por los procedimientos para realizarlo y por sus consecuencias. Asimismo serán responsables, solidariamente con el C. o E.C., por los eventuales daños y/o perjuicios ocasionados a terceros, a edificios linderos, y por la inobservancia a las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, de normativas específicas o de superior jerarquía.

Todos los Demolidores y Excavadores que actúen en el Partido de Tres Lomas deberán estar inscriptos en el Registro de Demolidores y Excavadores que a tal efecto llevará la D.O.P. En este Registro se anotará:

- 1) Datos de identidad del Demoledor y/o Excavador.
- 2) Firma, domicilio real y legal dentro de la Ciudad de Tres Lomas.
- 3) Título habilitante y/o copia certificada de DNI en caso de tratarse de personas físicas o copia certificada de estatuto social y del acta de designación de autoridades para el caso de personas jurídicas.
- 4) Número de CUIT. y comprobante de inscripción en Ingresos Brutos.
- 5) Seguro de responsabilidad civil.

Artículo 123° - Inscripción en los Registros y su renovación.

La inscripción en los respectivos Registros mencionados en los Artículos precedentes, deberá ser solicitada por nota dirigida al Señor Secretario de Obras y Servicios Públicos, debiendo presentarse la documentación necesaria en Original acompañada de una copia certificada. La documentación original será devuelta a los interesados una vez completada cumplida la anotación. Asimismo, deberán exhibir en el momento de la inscripción las constancias otorgadas por los Organismos Provinciales y Nacionales Competentes. Las inscripciones de C., Empresas Constructoras, Demolidores, Excavadores y otros, caducarán los 31 de Diciembre de cada año y deberán renovarse en cada período anual.

Artículo 124° - Inscripciones provisionales.

Cuando los interesados en inscribirse en los respectivos Registros tengan en trámite parte de la documentación necesaria para la incorporación en los libros, podrán solicitar del D.O.P., una inscripción provisional. Esta, se otorgará por el período que en cada caso fije la Dependencia. Si al término del mismo el interesado no hubiere regularizado su situación, podrá disponerse la inmediata paralización de las obras -si es que existieran- sin perjuicio de provocar ello las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo a las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 125° - Domicilio de Directores Técnicos, Representantes Técnicos, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras, Empresas Instaladoras y Monumentistas.

Los domicilios legales de los D.O., R.T., C., I., E.C., E.I. y Monumentistas deben estar situados dentro de la ciudad de Tres Lomas y cualquier cambio será comunicado al D.O.P., dentro de los treinta días de producido.

Artículo 126° - Cambio de Directores o Representantes Técnicos, Constructores e Instaladores.

El propietario de una obra en ejecución puede disponer en cualquier momento el cambio de D.O., D.T., Const., E.C. o I., para lo cual bastará que lo comunique a la D.O.P. por nota que podrá firmar juntamente con el nuevo D.T., Const., o I. Estos deberán proceder a suscribir toda la documentación del expediente de obra que el D.O.P. disponga.

En la misma forma podrán proceder las E.C. o E.I. con respecto a su R.T. En ambos casos el D.O.P. notificará al D.T., Const. o I. saliente que queda desligado de la obra, sin perjuicio de aplicársele las sanciones que establezca el D.E., en caso de infracciones comprobadas.

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

El D.O.P. aceptará al reemplazante siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna, en la misma fecha notificará al reemplazado.

En caso de producirse un cambio de profesional en las obras deberá comunicarse por nota al D.O.P., la misma se adjuntará al expediente de Construcción. En estos casos el propietario paralizará los trabajos hasta tanto presente nuevo D.T., o constructor el que se hará responsable mediante la presentación de una copia del contrato profesional.

Bajo ningún concepto podrá efectuarse la obra sin profesional responsable, debiendo paralizarse las tareas hasta producirse el reemplazo efectivo.

Artículo 127° - Retiro del Director o Representante Técnico, Constructor y/o Instalador.

El D.O., D.T. y/o Const., y/o I. de una obra o el R.T. de una E.C. y/o E.I., pueden desligarse de ésta, haciéndolo por nota al D.O.P., siempre que no existan observaciones u órdenes incumplidas y/o infracciones que le sean imputables. Aceptado el retiro de aquellos, el D.O.P. -previa inspección exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptado el D.T., R.T., Const. o I., que proponga en su reemplazo, tal como se detalla en el artículo siguiente.

El retiro del D.O., D.T. y/o Const., y/o I. de una obra o el R.T. de una E.C. y/o E.I., se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario o cuando haya vencido el plazo de obra fijado en el contrato ente profesional y propietario y no fuese renovado.

Artículo 128° - Responsabilidad del Profesional reemplazante.

Los cambios mencionados en los artículos precedentes se harán siempre bajo la responsabilidad del propietario o de la empresa -en caso de cambio de representante- Estos deberán responder por los reclamos que puedan formular los interesados. En ambos casos el D.O.P. aceptará al reemplazante, siempre que cumpla con los requisitos exigidos en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. El reemplazante asume todas las obligaciones que hubieren sido advertidas y reclamadas por el Organismo, debiendo efectuar los arreglos y modificaciones que se ordenaren oportunamente o que se indiquen a partir de la referida sustitución.

En todos los casos se efectuará una inspección de Obra, labrándose un acta donde se dejará constancia del avance y estado de los trabajos.

Artículo 129° - Retiro de firma.

Tanto profesionales como empresas pueden retirar su firma de los documentos autorizados, implicando ello la voluntad del cese del patrocinio acreditado, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro de firma se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por los reclamos que pudiera plantear el propietario. Una vez concedida esta solicitud, se notificará al propietario por cédula, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos no continuarán hasta tanto sea comunicada al D.O.P. el reemplazante propuesto.

Artículo 130° - Responsabilidad del Propietario, Const. y Empresa Constructora.

El Propietario y Const. o E.C. son responsables del cumplimiento de las disposiciones en vigor. El Const. y el R.T de la E.C. serán los responsables 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. También serán responsables de las deficiencias que puedan originarse por vicios de construcción o vicio de suelo o por el uso de materiales de mala calidad hasta dos (2) años después de extendido el Final de Obra. Vencido dicho término, el final será irrevocable.

Artículo 131° - Responsabilidad del Director de Obra.

El D.O. es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigor. También lo será de la inobservancia de las reglas del arte del buen construir. Entre sus obligaciones ante el Municipio estarán las siguientes:

a) La de exigir al Propietario que encomiende a terceros especialistas las verificaciones de calidad del suelo.

b) La de exigir al Propietario y al C. o E.C. que encomiende a terceros especialistas las verificaciones de calidad de los componentes de las estructuras resistentes.

c) La verificación de correspondencia entre la Documentación con P.O., la Obra efectivamente Ejecutada y la documentación Según Obra presentada ante el D.O.P. para el Final de Obra.

Artículo 132° - Gestores administrativos.

Los Gestores Administrativos pueden realizar todo trámite referente al otorgamiento de permisos de construcción, empadronamiento de propiedades, copias de planos, certificados, duplicados, con excepción de todos aquellos casos en que la D.O.P. considere conveniente la comparecencia del técnico que proyecta, dirige o construye la obra.

El Gestor Administrativo revistará el carácter de tercero autorizado. Para ello bastará con la autorización del propietario, profesional o empresa interviniente asentada en el expediente en el que intervenga, conforme las pautas establecidas en las normas de procedimiento vigentes.

CAPÍTULO III - INSPECCION DE LAS OBRAS

Artículo 133° - Derecho de inspección.

La Municipalidad hará uso del derecho de inspección para comprobar el cumplimiento del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 134°- Inspección final.

La inspección final de una obra será solicitada por el interesado.

Artículo 135° - Acceso de los inspectores a las fincas.

Los Prof. C., Capataces, Prop., Inquilinos, ocupantes y/o poseedores deberán permitir la entrada al 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 por lo menos otro agente o empleado de la Municipalidad de Tres Lomas o de un testigo en un acta que labrará de inmediato, donde se tomará nombre, apellido, tipo y número de documento, sin perjuicio de paralizar las obras si correspondiera. Podrá, excepcionalmente, solicitar el auxilio de la fuerza pública si estuviese comprometida la seguridad de personas ocupantes del predio o terceros.

Artículo 136° - Uso de la fuerza pública.

A los efectos de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, el D.E. convendrá con la Policía de la Provincia de Buenos Aires la manera como los Inspectores destacados por el D.O.P. puedan hacer uso inmediato de la fuerza pública.

Artículo 137° - Presencia del Profesional en la obra.

Toda vez que el Inspector lo requiera, con determinación de día y hora al efecto, el Profesional y/o Const. tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito mediante 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. Asimismo, en las inspecciones parciales habituales que realice el Inspector dejará constancia en las actas de comprobación de la presencia o no del Profesional y Const. en obra.

Artículo 138° - Existencia de documentación en obra.

En la obra deberán mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del Inspector, los permisos provisorios y/o planos aprobados de permiso de obra. Podrán exigirse además, los planos generales de la construcción, los de detalle si los hubiera y los planos de estructura independiente e instalaciones complementarias.

Artículo 139° - Inspección de la obra.

En cumplimiento de sus funciones específicas, el Inspector -durante el curso de los trabajos realizará como mínimo tres (3) inspecciones de carácter obligatorio: la primera, al inicio de las fundaciones; la segunda, a la finalización de la estructura o materialización del volumen definitivo de la obra y la tercera, a la finalización de la misma, sin perjuicio de que los Prof., C., Capataces, Prop. o Inquilinos cumplimenten con lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, el D.O.P. implementará los mecanismos para el cumplimiento de tal propósito.

Artículo 140° - Conformidad de inspecciones parciales.

Al efectuarse las inspecciones parciales, y si no existieran observaciones dentro de los tres días hábiles de efectuadas, se considerará a la obra en estado regular y los trabajos continuarán normalmente. Cuando el Inspector verificara que el trabajo realizado no se encuentra acorde con permiso otorgado, deberá negar su conformidad con expresión de causa, labrando un acta por triplicado con las observaciones del caso y detallando los incumplimientos detectados. A continuación dejará un duplicado en obra, e incorporará original y triplicado al expediente de obra.

La existencia del acta se comunicará por cédula al D.O. invitándolo a retirar el original a su disposición en el expediente. El acta notificada tendrá el carácter de intimación, para que el Prop., D.O., Const. o E.C. en el término de cinco días produzcan su descargo, y acuerden con la D.O.P las adecuaciones reglamentarias necesarias. Luego de transcurrido ese plazo perentorio, se los intimará para que efectúen las modificaciones y/o adecuaciones necesarias en el plazo que se le fije y bajo apercibimiento - en caso contrario- de proceder a la suspensión de los trabajos y remisión del expediente al Juzgado de Faltas para el tratamiento de la causa.

Artículo 141° - Suspensión de trabajos.

El D.O.P. suspenderá toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso, o que teniendo, no se lleve de acuerdo con los documentos aprobados, a las Ordenanzas y disposiciones en vigor a este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y a las reglas del arte.

Artículo 142° - Casos de siniestros en obras.

En casos de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, y que además pongan en peligro la seguridad pública, la D.O.P. podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio. En caso de que el propietario no efectúe -inmediatamente los trabajos, la municipalidad podrá realizarlos -por cuenta de aquel.

Artículo 143° - Licencia de uso o habilitación.

No se podrá utilizar o habilitar o cambiar de uso o destino de una finca, instalación o parte de ella para un propósito cualquiera, hasta tanto el interesado solicite y le sea acordada la licencia respectiva.

La licencia será concedida total o parcialmente una vez que por los diferentes servicios municipales se haya comprobado que han sido cumplidas las exigencias de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y disposiciones vigentes para cada caso.

Artículo 144º - Inspecciones periódicas de los predios, edificios y locales.

El D.O.P. podrá realizar inspecciones periódicas, a efectos de probar que todo predio, edificio o local se utiliza según los términos de la licencia acordada y conforme al respectivo destino autorizando la aprobación del proyecto.

TITULO 3 - INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 145º - Efectos de las penalidades.

La aplicación de las penalidades que establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección de las irregularidades que la motivaron.

Artículo 146º - Obras sin permiso.

El D.O.P. ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso. Sólo una vez regularizado el trámite, podrá otorgarse el permiso de construcción y continuarse la obra, siempre que en esta no se hayan infringido las disposiciones técnicas de las Ordenanzas y Reglamentaciones en vigencia, en cuyo caso sólo se podrá autorizar la consecución de trabajos hasta su completamiento, evaluando previamente la propuesta integral. En este último supuesto y por tratarse de obra carente del permiso respectivo, se labrarán actuaciones ante la Justicia de Faltas, órgano que estimará la causa y dictará la sentencia que considere oportuna. Si se comprobara que pese a la paralización, las obras han continuado desoyendo lo ordenado, los responsables se harán pasibles de las penalidades establecidas en el Código de Faltas Municipal (Ord. N° 68/90) mediante la elevación al Juzgado de Faltas de las comprobaciones que se reúnan.

Artículo 147º - Penalidades por Obras sin Permiso.

Cuando se constate la ejecución de una obra sin permiso, se girarán las correspondientes actuaciones al Juzgado de Faltas, órgano que evaluará lo actuado conforme lo significado en el Código de Faltas Municipal (Ord. N° 68/90). Este procedimiento regirá en todos aquellos casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aun cuando dicha comprobación se hubiera efectuado una vez terminada la misma. El propietario de una obra, instalación eléctrica y/o electromecánica ejecutada total o parcialmente sin permiso -aun cuando la misma haya sido realizada por el anterior dueño- está obligado a presentar en el D.O.P. el respectivo expediente de obra con todas las formalidades que este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN específica para la solicitud de permiso de construcción o empadronamiento. En este caso, la presentación del expediente tiene por objeto proceder al reconocimiento de la obra, completar el archivo del D.O.P. y ajustar el pago de las tasas municipales, derechos y multas emergentes del caso. Los derechos de construcción deberán ser abonados al momento de la presentación del trámite. Cuando en la obra se constate la vinculación de Profesionales o Empresas Constructoras, el D.O.P. deberá informarlo a la Justicia de Faltas y a los Colegios Profesionales, respectivamente, procediendo además a aplicar las suspensiones de la matrícula a las que hubiere lugar.

Artículo 148º - Demolición de obras o retiro de instalaciones en contravención.

El D.E. podrá ordenar la demolición o el retiro de obras o instalaciones en contravención, ejecutadas o en ejecución sin permiso, en casos tales como los siguientes:

- a) cuando se emplacen fuera de la línea municipal o en espacios públicos.
- b) cuando resulten peligrosas por su inestabilidad y/o afecten la salubridad pública y/o el medio ambiente y/o la seguridad de personas.
- c) cuando afecten el interés común en materia de ordenamiento urbano por contravención a alguna de las siguientes disposiciones contenidas en el C.O.T.:
 - 1 - Construcciones sobre prolongaciones de calles.
 - 2 - Construcciones no permitidas en el corazón de manzana.
 - 3 - Construcciones que excedan los máximos reglamentarios de los indicadores urbanísticos.

- 4 - Construcciones que hayan superado los límites de alturas máximas.
- 5 - Construcciones que no hayan respetado los retiros obligatorios.
- 6 - Construcciones no permitidas en zonas de áreas rurales, mixtas, complementarias, anegables o del área urbana que carezcan de agua y cloacas.
- 7 - Construcciones que afecten bienes protegidos por normas de preservación arquitectónica.

En estos casos, el D.O.P., ante su comprobación, intimará al propietario de las mismas para que, dentro de las 48 horas de notificado, inicie la demolición o retiro de las partes en contravención sin perjuicio de ordenarse, simultáneamente o posteriormente, la ejecución de los trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad, debiéndose fijar un plazo prudencial de acuerdo a la importancia de los mismos.

Artículo 149º - Incumplimiento de la demolición de la obra y/ o retiro de las instalaciones o de los trabajos de seguridad intimados.

Cuando la demolición o retiros intimados de las partes en contravención de una obra en construcción y/o instalación o la ejecución de los trabajos de seguridad ordenados no se hubieran realizado dentro de los plazos fijados en el Artículo precedente, el D.E. -previo informe del D.O.P.- podrá decretar que sean ejecutados por administración y a costo del Propietario, tanto la demolición como los trabajos urgentes emplazados, sin perjuicio de inhabilitar en el uso de la firma al Profesional o Empresa para iniciar nuevos asuntos hasta tanto no se haya efectuado el reintegro de los gastos ocasionados.

Artículo 150º - Demolición sin permiso.

Los propietarios de los inmuebles que efectúen la demolición de edificios sin autorización municipal, se harán pasibles de las sanciones establecidas en el Código de Faltas Municipal (Ord. N° 68/90) y en la normativa de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio del pago de los Derechos de Construcción que correspondan o de la aplicación de lo dispuesto en lo atinente a bienes catalogados.

Artículo 151º- Autoridad que aplica las penalidades.

El juzgamiento de los casos detectados o circunstanciados por la autoridad de aplicación y las penas correspondientes a multas, amonestaciones o inhabilitaciones emergentes de las contravenciones al presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN serán tratadas y aplicadas por la Justicia de Faltas.

El Municipio podrá hacer uso de la fuerza pública en aquellos casos en que lo considere necesario y cuya intervención así lo requiera.

Artículo 152º - Efectos de las suspensiones.

Las suspensiones aplicadas a Prof., Const., E.C., I., E.I. y Monumentistas inhabilitarán 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 una suspensión, interrumpe el trámite de los Expedientes en los que siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.

Artículo 153º - Iniciación de la denuncia por infracciones.

Las infracciones serán denunciadas por escrito por los respectivos I.O., o por los funcionarios o empleados de la D.O.P. o por vecinos que las constataren. Toda persona que tomase conocimiento de una infracción a lo reglamentado en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN a través de información pública, deberá formalizar la denuncia respectiva ante la autoridad municipal competente.

Artículo 154º.- Penalidades.

Las infracciones a lo dispuesto en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, se penarán con:

- 1) Apercibimiento.
- 2) Multas.
- 3) Suspensión en el uso de las firmas por términos comprendidos entre tres (3) meses y cinco (5) años.

Las sanciones mencionadas en los Ítems 1) y 3) sólo se aplicarán a los profesionales y empresas matriculadas. Las suspensiones en el uso de la firma, en los trámites inherentes al presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, solo podrán aplicarse por decreto del Intendente Municipal.

Artículo 155º - Concepto sobre la aplicación de penalidades.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor. Las sanciones establecidas en el Título III se refieren exclusivamente a la aplicación de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y no tienen relación con otras de carácter municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

Artículo 156° - Aplicación de apercibimiento.

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No colocar en forma visible el número de Expediente de aprobación .
- b) No concurrir a una citación en obra.
- c) Ocupar totalmente la vereda.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez, por obra e infracción.

Artículo 157° - Aplicación de multa.

Se aplicarán multas por:

- a) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, pero sin el permiso correspondiente.
- b) Efectuar en obras autorizadas trabajos no aceptados por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.
- c) No colocar las vallas reglamentarias.

La multa se aplicará como sanción una sola vez por obra e infracción.

Si la infracción no se corrigiera, se aplicará suspensión en el uso de la firma.

Artículo 158° - Aplicación de suspensión.

Se aplicará suspensión en el uso de la firma:

- a) Por cada cinco (5) apercibimientos y/o multas consideradas en conjunto en el término de un (1) año : tres (3) meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: de tres (3) a seis (6) meses.
- c) El profesional o empresa que haya acumulado suspensiones que alcanzan a sumar cinco (5) años: cinco (5) años.
- d) Por presentar para su aprobación planos y/o documentos tergiversando los hechos existentes en forma dolosa: tres (3) años a cinco (5) años.

Artículo 159° - Pago de multas aplicadas a profesionales o empresas.

Respecto al pago de Multas aplicadas a Profesionales o empresas, deberá cumplirse con lo dispuesto en el Código de Faltas Municipal (Ord. N° 68/90).

Artículo 160° - Significado de la suspensión de la firma.

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena sea cumplida, en todo el ámbito municipal. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciadas antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido. No obstante cuando la suspensión que se aplique sea por un (1) año o más podrá llevar como accesoria para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

Artículo 161°- Plazos para interponer reclamaciones.

De las resoluciones definitivas sobre restricciones al uso de las firmas, el interesado podrá recurrir ante el Intendente Municipal, exponiendo su derecho dentro de los cinco (5) días de notificado de la resolución respectiva, el Intendente Municipal resolverá dentro de los quince (15) días de presentada la reclamación.

TITULO 4 - EJECUCION DE LAS OBRAS

CAPITULO IV – RELACIÓN CON LA VIA PUBLICAY PREDIOS VECINOS

SECCION IX - VALLAS PROVISORIAS Y OCUPACION DE LA VIA PÚBLICA

Artículo 162° - Obligación de colocar vallas provisorias.

Es obligatoria la colocación en la acera de una valla provisoria en toda la extensión del frente de un inmueble por cualquier trabajo destinado a las obras comprendidas en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN que por su índole resultare peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito por la vía pública.

Esta valla no podrá ser instalada si no se hubiera iniciado antes el correspondiente expediente de permiso para las obras, y no podrá ser destinada a otros fines que los propios de la construcción.

A fin de preservar la vía pública, toda obra deberá permanecer aislada de aquella durante la vigencia del permiso. Cuando se recurra a ejecutar un cerramiento provisorio, se materializará un vallado que evite el acceso de extraños y que aleje la actividad laboral a no menos de 1,00 m. de distancia, siendo el máximo admisible a ocupar de la acera 1/3 del ancho de la misma, siempre y cuando se deje libre un espacio mayor o igual a éste para tránsito de peatones y el tercio restante se dispondrá en la línea de arbolado y equipamiento a medir desde la línea de cordón cuneta. Éste último solo podrá ser ocupado ocasionalmente y con previa autorización expresa del D.O.P. con materiales en tránsito (Anexo XII). En los casos que la obra tenga balcones o voladizos, se complementará este cerco con un techo estable o cubierta de protección que dejará un paso libre de 1,20m de ancho formando un corredor recto, paralelo a la L.M. Los apoyos de éste techo serán coincidentes con el propio cerco y una línea imaginaria ubicada a 1,20m de la valla. Por sobre éste se levantará una nueva valla de 1,00m de altura que se alejará a una distancia no menor a 1,00 m. de la proyección vertical de la máxima saliente (Anexo XIII).

Las vallas provisorias, las bandejas y las cubiertas de protección obligatorias que deben erigirse entre las obras en construcción y la vía pública o fincas linderas deberán ser seguras y estables y cumplir con los siguientes recaudos:

1. Estarán construidas con tablas de madera, terciados fenólicos, chapas de hierro galvanizado, malla sima combinada con tela o "media sombra", u otro material -todos en buen estado- que a juicio del D.O.P. cumplan con la finalidad de protección requerida.

2. Los elementos que se utilicen estarán en buen estado, bien unidos entre sí y deberán impedir su propia caída y la de enseres, herramientas y materiales hacia el exterior y evitar todo daño e incomodidad a los transeúntes.

3. Se pondrá especial cuidado en suprimir todo filo, punta o saliente que pueda molestar la circulación y/o dañar a los peatones que circulen frente o bajo las mismas.

4. Tendrán en todas sus aristas convexas y salientes, en sus extremos y en todos los dinteles, parches reflectantes o pintura similar, de color amarillo para advertencia, ubicados a altura visible. Asimismo los tendrán en los bordes de los pisos si hubiera desniveles o pendientes.

5. Contarán, en los sectores cubiertos, con iluminación que cumpla con luminancia acorde a lo reglamentado en la Legislación general vigente.

6. Los cercos tendrán una altura mínima de 2,00 m. Las puertas de acceso deberán abrir hacia el interior y estarán provistas de los herrajes necesarios para garantizar su cierre efectivo durante la suspensión de los trabajos. Si por algún motivo inexcusable sus hojas tuvieran que ser abiertas hacia el exterior, tal situación será absolutamente transitoria, restringiendo su batimiento al tiempo que demande el ingreso de maquinarias, enseres o materiales. Una vez batidas hacia afuera de la obra, las hojas deberán indefectiblemente ser sujetadas a la estructura de la valla por dobles ganchos y dispuestas paralelas a éstas, sin ocupar la acera ni interrumpir la libre circulación de los peatones.

7. Cuando por circunstancias especiales, verificadas por la inspección, fuera imprescindible utilizar el espacio delimitado por la valla para establecer el obrador, o realizar tareas de la obra, las vallas podrán ser móviles.

8. Los casos indicados en los puntos 7 y 8 deberán ser comunicados expresamente al D.O.P. quién determinará si correspondiera dar curso al pedido y establecerá las condiciones al respecto.

9. Toda valla ubicada en la vía pública deberá ubicarse de manera de permitir la correcta visualización del letrero de obra reglamentario y de la numeración domiciliaria. En caso de no ser ello posible, podrán reubicarse ambos en el frente de la misma de manera fija y visible durante la totalidad de la estadía de la valla, siendo el P. y los responsables de la obra los encargados de su conservación y plausibles de cargos por el daño, inexactitud y ausencia total o parcial de sus datos.

**VER ANEXO XII – VALLADO DE VIA PUBLICA PARA OBRAS EN PB.
VER ANEXO XIII – VALLADO DE VIA PUBLICA PARA OBRAS EN PA.**

Artículo 163º - Ocupación de la vía pública.

Para garantizar la traslación segura de peatones con o sin dificultades motoras, mayores de edad, no videntes o quienes deban transitar con coches de bebés, toda obra en ejecución contará con una vereda de paso de 1,20 m. de ancho libre, entre la valla provisoria y el límite entre la acera y la calzada. La misma debe quedar en perfectas condiciones de transitabilidad e higiene. En aquellas veredas donde existan obstáculos como postes, árboles, columnas de alumbrado, etc. deberá preverse también un paso libre mínimo de 1,20 m. En casos justificados y a solicitud del interesado el D.O.P. podrá autorizar vallados y ocupación transitorios. Cuando las obras en construcción impidan el uso de la acera por los transeúntes, estas serán reemplazadas por pasarelas resueltas con materiales seguros, firmes y duraderos y tendrán un ancho mínimo de 0,80 m. Estarán provistas de barandas sobre el lado que da a la calzada y dispondrán de un adecuado señalamiento diurno y nocturno. El D.O.P. queda autorizado para acordar excepciones a lo indicado anteriormente, siempre que esté debidamente comprobada la falta de espacio en el interior de la obra. En todos los casos, el constructor será responsable de las condiciones de uso de este espacio, especialmente en las instancias de descarga y acopio de materiales, maquinarias y enseres, cuya colocación fuera de la valla provisoria queda prohibida.

VER ANEXO XIV – PASARELAS POR VALLADO DE VIA PUBLICA.

Artículo 164º - Solicitud y Pago de los derechos de ocupación de la vía pública.

Los derechos de ocupación de la vía pública serán abonados de acuerdo a la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente y por el plazo indicado en el "Formulario de solicitud de ocupación de la vía pública" (Anexo XV) correspondiente. Podrán ampliarse estos términos a pedido del constructor o cuando del D.O.P. compruebe que se ha vencido el plazo estipulado, cobrándose nuevos derechos, sin perjuicio de estimar procedente la elevación de actuaciones ante la Justicia de Faltas por tal motivo.

En todos los casos el derecho de ocupación es provisorio y se lo podrá revocar si razones de seguridad o interés común aconsejen denegarlo. En tal caso serán devueltos los montos proporcionales a los días en que no se hizo efectiva la ocupación.

VER ANEXO XV –SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

Artículo 165º - Ocupación de la vía pública con la valla provisoria mayor que la admitida normalmente.

En casos justificados, y a solicitud del interesado, el D.O.P. podrá autorizar la colocación de la valla durante mayor tiempo y a mayor distancia de la línea municipal que la que establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, aun ingresando al espacio de la calzada. En este último supuesto el D.O.P. dará intervención al Departamento de Tránsito, para que emita opinión técnica vinculante, sobre las condiciones de seguridad vial mínimas que deberán ser cumplimentadas.

Artículo 166º - Plazos de ocupación de la vía pública.

En caso de haberse detectado la ocupación de la vía pública sin permiso acordado se comenzará a computar el plazo de ocupación de la misma a los cinco días hábiles de otorgado el permiso de construcción y por el lapso que estime la Inspección de Obra, sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes.

Artículo 167º - Protección de vía pública, predios linderos y personas o cosas.

El D.O.P. podrá exigir cualquier previsión útil en resguardo de la seguridad de personas y/o cosas en vía pública y de predios linderos según las disposiciones que a continuación se detallan:

a) Protecciones a la vía pública:

Deben colocarse protecciones a la vía pública cuando la altura alcanzada por la fachada exceda la medida resultante de la suma de la distancia entre la fachada y la valla provisoria, y la altura de esta última.

I - Protección permanente:

Su ejecución será horizontal o inclinada con una saliente mínima de 2,00m, medida desde la fachada y no podrá cubrir sobre la calzada más que el ancho ocupado por la pasarela en el caso que existiera. Se colocará sobre la losa ubicada sobre piso bajo, a no menos de 2,50m y no más de 9,00 m de altura sobre la acera y se extenderá en todo el frente del predio.

II - Protección móvil:

Por encima de la protección permanente se colocarán una o más protecciones móviles. Las protecciones móviles tendrán iguales características constructivas que la protección permanente, pero la

saliente respecto de la fachada podrá alcanzar el ancho de la acera siempre que no perjudique árboles, tendidos de redes u otras instalaciones permitidas; no podrán tener puntales de apoyo en la acera por fuera de la valla. Las protecciones se podrán retirar tan pronto se terminen los trabajos en la fachada, por encima de cada una de ellas. Cada cuatro niveles deberá colocarse una protección móvil.

Si por alguna causa la obra se paraliza por más de dos meses, las protecciones serán retiradas. El D.O.P. podrá autorizar su permanencia por mayores plazos cuando sea necesario.

En caso de ser necesarias pantallas verticales móviles en obras en altura en zonas de la ciudad altamente densificadas, la misma deberá ser colocada cuando lo exija el D.O.P.

III - Pasarelas elevadas:

Para la carga y descarga de materiales desde el camión, se podrán construir sobre la acera pasarelas elevadas que dejarán bajo ellas un paso libre mínimo de 2,50 m y que se extiendan desde la valla hasta 0,70 m de la proyección del cordón. Estas pasarelas tendrán un ancho máximo de 2 m y parapetos laterales ciegos de 1,50 m de alto.

Su construcción será similar a la de la valla y no deberá afectar los árboles de la acera ni permitir la acumulación de líquidos sobre ella. Se podrá apoyar sus extremos sobre la acera con puntales de madera cepillada, sin clavos ni salientes. Los puntales se colocarán a una distancia mínima de 0,70 m del cordón o seguirán la línea de árboles o instalaciones del servicio público cuando los haya frente a la obra; dejará un paso libre mínimo de 1,20 m respecto de la valla y entre ellos y se pintarán de amarillo y negro a franjas inclinadas.

Cuando se construyan dos o más pasarelas la separación entre ellas no podrá ser menor de 4 m, salvo que por su ubicación en altura y medida de su saliente respecto de la fachada puedan sustituir a la protección permanente en cuyo caso la pasarela podrá tener todo el ancho del frente de la valla (techando la acera); este techado sustituye y hace las veces de la "Protección permanente a la vía pública".

b) Protecciones a predios linderos:

Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles, siendo de aplicación lo establecido para ellas en el inciso anterior. La saliente máxima no excederá el 20% del ancho de la finca lindera. Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior, del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, por encima de ella.

VER ANEXO XVI – PROTECCIONES A LA VÍA PÚBLICA.

Artículo 168° - Incumplimientos.

Ante la verificación del incumplimiento de las medidas de protección establecidas por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, el D.O.P. podrá ordenar la paralización de la obra, sin perjuicio de elevar las actuaciones ante la Justicia de Faltas para que se proceda en conformidad con lo establecido en el Código de Faltas Municipal (Ord. N° 68/90).

Artículo 169° - Retiro de la valla.

Una valla provisoria será trasladada a la L.M., tan pronto como se halla ejecutado la estructura o el muro de la fachada del piso bajo, pudiendo el D.O.P. autorizar excepcionalmente la permanencia de la valla por mayor término. Excedido ese plazo de retiro podrá ser efectuado por administración a costa del profesional responsable.

En los casos que se hubiera retirado el solado de la vereda, se colocará uno transitorio aprobado por el D.O.P. hasta la confección del definitivo.

Artículo 170° - Depósitos de tierra y materiales en la vía pública.

Queda prohibido el depósito de tierra y materiales sobre la calzada de la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable y siempre que no se opongan a ello razones de tránsito.

SECCION X - LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

Artículo 171° - Obligación de colocar letreros al frente de las obras.

Es obligatoria la colocación de un letrero de las características especificadas seguidamente al frente de toda obra. La falta de observancia a las disposiciones de este Artículo, hará responsable al Const. o E.C., facultando al D.O.P. a elevar las actuaciones ante la Justicia de Faltas para que se

proceda en conformidad con lo establecido en el Código de Faltas Municipal (Ord. N° 68/90), sin perjuicio de ejecutarse por administración y a su cargo, el letrero reglamentario.

Artículo 172° - Características de los letreros al frente de las obras.

Dimensiones: 0,70 m. por 1,00 como mínimo

a) Leyendas obligatorias:

- 1°) Nombre del Proyectista y D.T.
- 2°) Domicilio real y legal, matrícula provincial y municipal de los anteriores.
- 3°) Nombre del Const. o E.C.
- 4°) Domicilio real y legal, categoría y matrícula municipal de los anteriores.
- 5°) Nombre del R.T. en caso de existir E.C.
- 6°) Domicilio real y legal, matrícula provincial y municipal del anterior.
- 7°) Nombre del Técnico Responsable en Seguridad e Higiene (en caso de existir para obras por E.C.).
- 8°) Domicilio real y legal, matrícula provincial y municipal del anterior.
- 9°) Figurará: letra, número y año del respectivo expediente de construcción o Permiso

Provisorio.

b) Leyendas y dibujos admitidos, pero no obligatorios:

- 1°) Objeto de la obra.
- 2°) Nombre del Propietario.
- 3°) Planos de la obra.

c) Colores:

- 1°) Letras: negras.
- 2°) Fondo: blanco o gris claro.

Artículo 173° - Letreros de subcontratistas y proveedores.

Los letreros de las Empresas y Gremios subcontratistas y comercios proveedores de los materiales utilizados en la obra, pueden colocarse agregados al mismo tablero que forma el letrero al frente de las obras, mientras no afecten las características de aquél, especialmente en sus dimensiones mínimas, quedando sujetos al pago de los derechos establecidos en la Ord. Fiscal-Impositiva vigente.

Artículo 174° - Letreros con leyendas en desacuerdo.

En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales ambiguas, nombre de las personas sin especificación alguna o que se atribuyan títulos profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva y de cualquier otra leyenda que no esté autorizada y que se preste a confusión.

En estos casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda en desacuerdo, para lo cual se acordará un plazo máximo de tres días, sin perjuicio de aplicarse lo prescripto precedentemente.

SECCION XI - ANDAMIOS

Artículo 175° - Generalidades sobre andamios.

La construcción de andamios estará a cargo del C. de la Obra. Su diseño y ejecución será supervisado por el D.T., quien verificará las condiciones de los materiales componentes y las características constructivas. El material de andamios y sus accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos. Las montantes de los andamios tubulares apoyarán en el solado sobre placas distribuidoras de carga, cuidando que el suelo sea capaz de soportarla. Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites establecidos para la colocación del cerco provisorio, cuidando de no ocultar las indicaciones de nomenclatura, señalización, alumbrado y bocas de incendio o algún otro elemento del equipamiento urbano. Tales elementos se protegerán para su perfecta conservación y uso. En caso que sean volados sobre la vía pública la altura mínima sobre la vereda será de 2,70 metros.

El andamio será quitado a las 24hs. de concluidas las obras o en un plazo de 15 días después de paralizadas. Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses, se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo para el tránsito público.

Artículo 176° - Andamios especiales.

Cuando se trate de levantar andamios especiales o andamios destinados a determinadas obras como torres, cúpulas, chimeneas, monumentos, y otras análogas el D.T. deberá presentar para su aprobación, planos de detalles y -si el D.O.P. lo juzgare necesario- los cálculos correspondientes.

Artículo 177º - Montacargas en la vereda.

En las construcciones de pisos altos nuevos o sobre edificios existentes y siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, se podrá permitir que esta operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda. Estos montacargas estarán cerrados por madera en todos sus costados y su saliente sobre la línea de edificación, no será mayor que la permitida para las vallas provisionarias. Las torres para grúas, guinches y un montacargas usadas para elevar materiales en las obras deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán rígidamente armados, sin desviación, ni deformación de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Queda prohibido unir con clavos o ataduras de alambre. El permiso para su instalación se acordará con carácter precario y en cualquier momento podrá ser dejado sin efecto, si se comprobase que esta instalación produjera inconvenientes de importancia al tránsito público u otra clase de perjuicios.

Artículo 178º - Tipos de andamios.

Para obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios suspendidos. En los trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos.

Artículo 179º - Protección de personas.

Se proveerán las defensas para evitar el contacto con canalizaciones eléctricas, maquinarias, instalaciones térmicas o mecánicas en funcionamiento que, a juicio del D.O.P. pudieran significar peligro. Las puntas salientes, astillas, ataduras con alambres, en ningún caso ofrecerán peligro para las personas. Los andamios y sus accesos estarán iluminados por la luz del día y artificialmente cuando fuera necesario a juicio del D.O.P.

Artículo 180º - Protección de patios, claraboyas y aberturas.

Los patios y las claraboyas, tanto pertenecientes a fincas linderas o propias - caso de refacciones o ampliaciones - se resguardarán en previsión de caídas de materiales.

Toda abertura que se practique en entrepiso o muro y que ofrezca algún peligro, será protegida para evitar la caída de personas o materiales.

Artículo 181º - Torres para grúas, guinches y montacargas.

Las torres para grúas, guinches y montacargas, usados para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán armados rígidamente, sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

Las torres estarán correctamente arriostradas. Las torres en vía de ejecución estarán provistas de arriostres temporarios en número suficiente y bien asegurado. Cuando sea imprescindible pasar con arriostres o amarres sobre la vía pública, la parte más baja estará lo suficientemente elevada, a juicio del D.O.P., para que permita el tránsito vehicular y peatonal.

SECCION XII - DEMOLICIONES

Artículo 182º - 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 en la vía pública.

Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública fuera del espacio limitado por la valla provisionaria.

El C. responsable de la demolición o en su defecto el D. debidamente registrado según lo establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, deberá ejecutar por su cuenta todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aun cuando no estuvieran expresamente determinadas en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 183º - Demoliciones peligrosas.

En los casos que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el Constructor colocará las señales necesarias y dispondrá, a cada costado de la obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.

Artículo 184º - Demoliciones en bloques.

Se prohíbe en las demoliciones, arrojar materiales o escombros desde una altura mayor de cuatro metros. La demolición de los muros se realizará paulatinamente y no por bloques, con excepción de los edificios que no den frente a la calle y que se encuentren a suficiente distancia de las casas linderas, para no ocasionarles perjuicios.

Artículo 185º - Puntales de seguridad.

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m. en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que, a juicio de la D.O.P., no obstaculice el tránsito y distará no menos de 1,00 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

Artículo 186º - Aislamiento del polvo en las demoliciones.

En la zona conocida como el Centro Comercial Administrativo, no se podrán iniciar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impermeable al polvo. Podrá ampliar la obligación de colocación de idénticos dispositivos en los límites laterales y trasero del predio. Fuera de estas zonas, la D.O.P. podrá exigir este requisito en los casos que lo considere necesario, para evitar las molestias que se originen a la vecindad.

Artículo 187º - Retiro de materiales y limpieza de las fincas linderas y la vía pública.

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de las fincas linderas los materiales que hubieren caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del área afectada para evitar el excesivo levantamiento de polvo. De cualquier forma -si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias al tránsito en la calle- el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

Artículo 188º - Chapas, marcas y soportes aplicados en edificios a demoler.

Por la demolición que afectara afectada a chapas de nomenclatura de calles, numeración de edificios u otras señales de carácter público, el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN deberá conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición, asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata y entregarlas a la autoridad respectiva si no edificara de inmediato.

Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, u otros servicios públicos, el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente, la fecha del aviso.

Si la demolición afectara la numeración domiciliaria, esta deberá ser recolocada en lugar visible durante la obra y en caso de cerco de obra o de cerco de cierre simple durante la estadía del terreno como lote baldío.

Artículo 189º - Disposiciones a adoptar en las conexiones de servicios públicos.

Los servicios de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio público deberán ser puestos fuera de uso previo al comienzo de los trabajos de demolición, empleando los dispositivos de seguridad que se requieren para cada caso y dando aviso a las prestadoras de servicios y bomberos voluntarios, quienes deberán dar expresas instrucciones en función de prevenir siniestros y elaborarán un plan de contingencia inmediata antes la llegada de las fuerzas de salvamento.

Artículo 190º - Demoliciones terminadas.

Terminada una demolición se limpiará totalmente el terreno, retirando los escombros y se rellenarán las zanjas que hubieren quedado, se revocarán las trabas de los tabiques y muros con las medianeras existentes, se clausurarán y revocarán los agujeros correspondientes a los empotres de tirantería de techos y entresijos en los muros existentes, propios o medianeros y se repararán todas las deficiencias o inconvenientes originados por la demolición autorizada. Asimismo, antes de iniciarse la demolición deberán extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere en la obra a demolerse. En los casos alcanzados por la "Prohibición de demoliciones", deberá cumplimentarse lo dispuesto relativo a

cercos y veredas. Si la demolición se realizara por etapas, o si afectara a construcciones vecinas de manera de exponer inconvenientes de uso o con peligro de estabilidad para las edificaciones (Ej.: si por repercusión de golpes y vibraciones, se produjeran apertura de grietas pasantes en paredes o hundimiento de pisos que dejaran ver la luz exterior entre aberturas y dinteles e impidieran el acondicionamiento adecuado y protección de la intemperie a los locales interiores, etc.)

Artículo 191° - Demolición de muros divisorios.

Para demoler un muro divisorio, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, una valla provisoria construida con tablas de madera, terciados fenólicos, chapas de hierro galvanizado, u otro material, todos en buen estado, que a juicio del D.O.P. cumpla con la finalidad de protección requerida. Los elementos que se utilicen estarán bien unidos entre sí y deberán impedir su propia caída y la de enseres, herramientas y materiales hacia el inmueble lindero y evitar todo daño e incomodidad a los habitantes del mismo.

Estas vallas o mamparas cubrirán toda la extensión de los locales cerrados. En los patios se colocará un vallado de 2,00 mts. de altura mínima. El responsable de la demolición tomará las precauciones y empleará los sistemas necesarios para poder realizarse el uso normal del predio vecino.

Asimismo se retiran de inmediato los materiales que pudieran haber caído en la finca lindera y se procederá a la limpieza de la misma.

El ocupante o propietario de la propiedad lindera debe facilitar el espacio para colocar la valla provisoria distante hasta 1,00 metro del eje divisorio.

Artículo 192° - Demoliciones paralizadas.

Cuando una demolición haya quedado suspendida por más de dos meses, se reemplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos que correspondan para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisoria hasta la línea de edificación. Cuando una demolición lleve seis meses de paralizada, el D.O.P. exigirá el cumplimiento inmediato de las disposiciones inherentes a cercos y veredas definitivos, previa constatación de que las partes del edificio existente garanticen las condiciones de seguridad necesarias; en caso contrario, podrá ordenarse la ejecución de trabajos tendientes a asegurar la estabilidad del mismo.

Artículo 193° - Prohibición de demoliciones.

La D.O.P. no atenderá solicitudes para demoler edificios en su totalidad o demoliciones parciales que afecten la funcionalidad del resto de la construcción, cuando aquellas no estén acompañados de planos de la nueva construcción o ampliación que se proyecte ejecutar, salvo los casos en los que razones de seguridad e higiene así lo aconsejen.

Los propietarios de los inmuebles que efectúen la demolición de edificios sin autorización municipal, se harán pasibles de las sanciones establecidas en el Código de Faltas Municipal (Ord. N° 68/90, sin perjuicio del pago de los Derechos de Construcción que correspondan o de la aplicación de lo dispuesto en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial, en lo referente a bienes catalogados como patrimoniales.

Artículo 194° - Derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios y/o retiro de instalaciones eléctricas y/o electromecánicas.

Queda a salvo el derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios cuando lo exijan razones de salubridad, seguridad pública e higiene, en la forma prevista en las ordenanzas vigentes.

Artículo 195° - Generalidades.

La demolición de superficies cubiertas, sean éstas reglamentarias o no, se entiende como una mejora en la situación urbanística de la parcela, previa al desarrollo de un nuevo proyecto, y bajo ningún aspecto posibilita la opción de reconstruir aquellas en el mismo lugar u otro de la parcela, alegándose presuntos derechos adquiridos en oportunidades anteriores.

El permiso de demolición total de edificios existentes, solo podrá otorgarse cuando la misma sea necesaria para posibilitar una nueva construcción, la que deberá ser documentada simultáneamente con la solicitud de la demolición.

Podrán autorizarse asimismo demoliciones parciales de edificios existentes, en el entendimiento que las mismas posibilitarán el mejoramiento funcional de éstos, aunque en este caso la

solicitud de permiso será considerada como "reforma", acompañándose la documentación con un detalle de los trabajos necesarios para su rehabilitación y funcionamiento.

Artículo 196° - Autorizaciones especiales para efectuar demoliciones.

Podrán autorizarse demoliciones de edificios existentes sin cumplir el requisito de la presentación de documentación correspondiente a una obra nueva, cuando la parcela en cuestión sea destinada a playa de estacionamiento, espacio recreativo público o privado u otros casos análogos.

También podrán autorizarse demoliciones totales o parciales de edificios que, por su estado ruinoso, presentan un peligro potencial que atente contra la seguridad de transeúntes, habitantes, el tránsito y/o la propiedad privada, previa verificación por parte del D.O.P.

Artículo 197° - Demoliciones de edificios protegidos.

En los casos que se pretenda efectuar demoliciones, y/o remodelaciones de fachadas de edificios protegidos por normas de preservación del patrimonio, o que resulten de interés comunitario por ser representativos del acervo histórico, patrimonial, cultural, etc., el otorgamiento del permiso correspondiente estará indefectiblemente supeditado a la previa conformidad del H.C.D.

A tal fin, los organismos técnicos de la S.O.S.P. intervinientes en el trámite administrativo podrán exigir a los profesionales proyectistas, la presentación de memorias, planos de detalle, etc., ya que se deberá poner a consideración del H.C.D., la documentación de obra correspondiente, a efectos de lograr su dictamen respecto de aquellos elementos del edificio o inmueble en cuestión, de valor arquitectónico o patrimonial que deban ser preservados y/o restaurados.

Artículo 198° - Caducidad de permiso.

Se considera caduco todo permiso de demolición cuyos trabajos no se hubieran comenzado dentro de un plazo de seis meses a contar desde la fecha en que fue otorgado el permiso.

Artículo 199° - Casos en que no es necesario tramitar permiso de demolición.

En aquellos en que se realicen demoliciones junto con edificaciones parciales (casos de reforma) no será necesario tramitar permiso de demolición.

Las partes a demolerse se indicarán directamente en los planos de edificación.

Artículo 200° - Obligación de cumplir con el "Procedimiento de la demolición".

Durante la ejecución de las demoliciones deberá cumplirse con las reglamentaciones insertas en el **Artículo 203°**.

Artículo 201° - Cumplimiento de disposiciones sobre exterminio de ratas.

No podrá realizarse ningún trabajo de demolición sin haberse cumplido con las exigencias relativas al exterminio de ratas y los trámites que correspondan.

Artículo 202° - Peligro para el tránsito

Cuando una demolición ofrezca peligro para los transeúntes y el tráfico se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos, se colocarán señales visibles de precaución y se apostarán a cada costado de la obra personas que impidan el tránsito por la zona peligrosa.

El D.O.P. podrá imponer cualquier medida de previsión que las circunstancias exijan.

Artículo 203° - Procedimiento de la demolición.

203.1.1 Puntales de seguridad en demoliciones.

Cuando sea necesario colocar puntales para asegurar los muros del frente, éstos distarán por lo menos 0,50 m del borde exterior del cordón de la vereda.

203.1.2. Lienzos contra el polvo en demoliciones.

Toda parte de edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo del obrador. El D.O.P. podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias. Esta excepción no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

203.1.3. Derribo de paredes, estructuras y chimeneas.

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas, nunca deberán derribarse como grandes masas aisladas. La demolición se hará por parte y, si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para los obreros que trabajan sobre ellas, deberá colocarse un andamio adecuado. Ningún

elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de poder ser derribado por el viento o por eventuales trepidaciones.

203.1.4. Caída y acumulación de escombros.

Los escombros provenientes de una demolición, solo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 m, salvo que se utilicen conductos de descarga. En los entresijos no se podrá acumular materiales de derribo.

203.1.5. Riego obligatorio en demoliciones.

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

203.1.6. Molienda de ladrillos en demoliciones.

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar molindas de ladrillos y fabricar polvos con materiales provenientes de los derribos.

203.1.7. Conservación de muros divisorios en demoliciones.

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio, como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado totalmente.

203.1.8. Demoliciones paralizadas.

Cuando una demolición haya quedado suspendida más de dos meses, se reemplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos que correspondan, para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación, dando cumplimiento inmediato a las disposiciones referentes a tapiales y aceras definitivas.

203.1.9. Tratamiento de los escombros en la vía pública. Los escombros sobrantes y/o producidos por demolición y todo otro residuo de obra deberán ser retirados a cargo del constructor, propietario o responsable de la obra a un lugar a determinar por la D.O.P.

203.2.4. Obras en mal estado o amenazadas por peligro.

203.2.4.1. Construcciones que amenazan derrumbarse.

El D.O.P. podrá exigir la demolición de todo tapial, edificio o parte del edificio que amenace desplomarse. Un muro se considerará en condiciones de peligro:

- a) Cuando esté vencido, alcanzando su desplome un tercio de su espesor;
- b) Cuando presente grietas verticales o dislocamientos;
- c) Cuando exista escurrimiento de una parte del muro sobre la inferior.

203.2.4.2. Notificación y peligro de derrumbe.

Cuando una estructura de un edificio o parte del mismo fuera declarada en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deban practicarse y el tiempo en que han de estar terminados.

Vencido el plazo, o si el peligro de derrumbe es inminente, El D.O.P. procederá a realizar los trabajos por cuenta del propietario.

203.2.4.3. Disconformidad del propietario.

En los casos en que el derrumbe sea inminente, el propietario, dentro de los tres días de notificada la orden de apuntalamiento o demolición podrá exigir una nueva inspección del D.O.P., acompañado de otro ingeniero o arquitecto nombrado por el interesado. En caso de no estar de acuerdo ambos peritos, nombrarán a un tercero cuyo fallo será inapelable.

Artículo 204º - Cercos y aceras en los casos de demolición de edificios.

Una vez concluidos los trabajos de demolición, si no se efectuara ninguna construcción de inmediato, deberá construirse el cerco y vereda definitiva. En el caso de terminarse una demolición y hasta tanto se inicie la construcción de edificios o del cerco y vereda definitivos, se deberá colocar una valla provisoria con las características dispuestas en el CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y ejecutar sobre la acera un solado transitable. En caso de no existir expediente de permiso de edificación en trámite, la valla y vereda provisoria no podrán permanecer más de sesenta días. En caso de existir expediente de permiso de edificación en trámite, el lapso se extenderá hasta la conclusión de las obras, desistimiento o caducidad del permiso solicitado.

En el caso de incumplimiento a lo dispuesto precedentemente, los trabajos respectivos podrán ser ejecutados por la Municipalidad a cuenta del propietario.

SECCION XIII - TERRAPLENES Y EXCAVACIONES

Artículo 205º - Generalidades sobre relleno y nivelación de terrenos.

Todo predio debe poder evacuar las aguas de lluvia, mediante su absorción en el terreno natural o a través de las obras de desagüe pluvial que garanticen su escurrimiento hacia la vía pública, siempre que no se alteren las condiciones generales y naturales propias del predio o de los predios linderos, evitando las correntadas a cielo abierto sobre las aceras.

En caso de ser necesaria la ejecución de rellenos con el fin de elevar los niveles de piso por encima de cotas de inundación, el organismo municipal competente podrá determinar dichas cotas y se limitará a rellenar solo la parte del predio sobre el cual se ejecutará la construcción con sujeción a lo establecido en el Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo e informes de la S.O.S.P.

Si los terrenos estuvieran frente a calles pavimentadas, éstas determinarán el nivel de aquellos.

Ante una intimación por parte de la municipalidad atendiendo a razones de saneamiento público y estética los propietarios están obligados al relleno de los terrenos.

Artículo 206º - Ejecución del relleno.

El relleno se efectuará por capas, hasta una altura que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo. El relleno se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas ni su escurrimiento a los terrenos linderos. Si el relleno se efectuara en contacto con edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga y el refuerzo estructural correspondiente.

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

Artículo 207º - Ejecución de relleno por administración.

La M. podrá disponer el relleno de los terrenos con cargo a los propietarios en casos de interés público.

Artículo 208º - Ejecución de los desmontes.

Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. El nivel lo fijará un Prof. matriculado con incumbencia. El suelo del nivel definitivo se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas. El Prop. que proceda a desmontar, por razones de proyecto o conveniencia el terreno natural, deberá en todos los casos adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los muros medianeros existentes, debiendo en todos los casos submurar los mismos hasta una profundidad mínima de un metro bajo el nivel del cordón del pavimento.

Artículo 209º - Excavaciones que afecten a linderos o a la vía pública.

Cuando se realice una excavación, deberá preverse los apuntalamientos necesarios 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. No podrá profundizarse una excavación, si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Cuando una estructura adyacente pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un Prof. matriculado con incumbencia. Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por la excavación.

Artículo 210º - Excavaciones peligrosas.

Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones peligrosas de estabilidad. El responsable deberá efectuar los trabajos que correspondan a juicio del D.O.P., para asegurar en todos los casos la estabilidad de los muros existentes propios o medianeros, antes de practicar la excavación.

Artículo 211º - Protección contra accidentes en excavaciones.

A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse, a juicio del D.O.P., en lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán de medios convenientes de salida.

Artículo 212º - Materiales provenientes de excavaciones.

Queda prohibido el depósito en la vía pública de tierra u otros materiales provenientes de excavaciones.

SECCION XIV - LINEA MUNICIPAL, EL NIVEL Y LAS OCHAVAS

Artículo 213º - Fijación de la Línea Municipal de edificaciones.

La Línea Municipal de Edificación, será fijada por el D.O.P. exclusivamente para los expedientes a construir en los casos de manzanas o predios no consolidados con construcciones. Deberá solicitarse con la presentación de planos aprobados y la liquidación correspondiente. En el resto de los casos será de gestión particular por un profesional matriculado.

Ver ANEXO XVII – SOLICITUD DE UBICACIÓN DE L.M.

Artículo 214º - Fijación del Nivel.

La nivelación del terreno o de la planta baja se efectuará en tal forma que quede asegurado el desagüe a la vía pública. El nivel de vereda será otorgado por la S.O.S.P., únicamente en el caso que las construcciones se realicen sobre calle de tierra y que exista un proyecto de pavimento de la misma.

Ver ANEXO XVIII – SOLICITUD DE FIJACIÓN DE NIVEL DE VEREDA

Artículo 215º - Ochavas.

La traza de las ochavas estará supeditada a lo dispuesto en la ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, conforme a los diferentes casos en los que se hubieran resuelto las Manzanas y/o bloques.

En los predios de esquina, deberán formar ochava, debiéndose respetar las medidas determinadas por el Catastro Provincial, en los casos de construcciones en chacras sobre L.M. y de esquina, o las proyecciones de éstas provenientes de calles existentes, se respetarán las medidas mínimas libres: catetos: 3,00m e hipotenusa (línea de 4,24 mts.). No serán inferiores a las que determine la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 216º - Ochavas curvas y poligonales.

Cuando se proyecte redondear el ángulo de los edificios que forman esquinas, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio a la línea de la ochava.

Se podrán presentar ochavas con trazas distintas a las fijadas por el este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y/o el C.O.T., siempre que éstas no sobrepasen las líneas oficiales.

Artículo 217º - Columnas en vértice de ochava.

Está prohibida la construcción de columnas en ochavas y en la proyección de las mismas.

CAPITULO V – CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS

SECCION XV - CIMENTACIÓN

Artículo 218º - Responsabilidad profesional.

Toda estructura de cimentación deberá realizarse bajo el proyecto y ejecución de un Prof. matriculado responsable según lo establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 219º - Exigencias del Estudio de Suelos.

Deberá presentarse un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro niveles y/o sótanos de profundidad mayor a los 6,00 m. No obstante El D.O.P. podrá exigir un estudio de suelos en todos aquellos casos que estime necesario.

Artículo 220º - Perfil de los cimientos sobre la línea municipal.

Las zarpas y zapatas de los cimientos, podrán avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la línea municipal hasta 4,00m. contados desde el nivel del cordón de la vereda; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

En caso de ser necesaria la cimentación de acuerdo a lo que se indica en el párrafo anterior, deberá seguirse el procedimiento indicado en el Artículo 30º.10 y 30º.13 exclusivamente para ello.

SECCION XVI - CERCOS Y VEREDAS

Artículo 221º - Obligación de construir y conservar cercos y aceras

Todo propietario de un terreno baldío o edificado, está obligado a construir y a conservar en su frente el cerco, si no hubiera fachada sobre la línea Municipal y la acera de acuerdo con este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. El D.O.P. podrá autorizar la no construcción del cerco cuando se proyecten espacios libres privados, integrados al espacio público.

Artículo 222º - Obligación de construir y conservar los cercos.

Todo terreno, baldío o edificado, debe tener cerco:

1º) Que separe la propiedad privada de la pública.

2º) Que delimite el área que establezca el informe de dominio con los lotes linderos.

En ambos casos el cerco será construido de acuerdo a las prescripciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, debiendo ser mantenido en buen estado de conservación o reconstruido cuando su estado, a juicio del D.O.P., no permita una reparación adecuada. La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusivo cargo del propietario del lote.

Puede no existir cerco sobre la línea municipal cuando por razones de proyecto, se justifique debidamente.

En el caso que la propiedad posea espejo de agua, pileta de natación, fuente de agua o similar que implique peligro para terceros, la propiedad deberá estar cercada en todo su perímetro o proteger el perímetro del peligro con un cerco exclusivo, cuyo diseño y materiales requiere aprobación previa por el D.O.P., quedando expresamente prohibida la falta de protección de peligrosidad en esta situación.

Artículo 223º - Característica de los cercos sobre la línea municipal.

a) En la zonas ZCA y R1 pertenecientes al sector central de la ciudad de Tres Lomas según la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo vigente:

1) En terrenos baldíos: los cercos serán ejecutados con una altura mínima de 2,00 m en albañilería de ladrillos comunes o bloques huecos revocados, de hormigón armado visto o pre moldeado, u otros materiales o sistemas constructivos –a propuesta de los propietarios- que demuestren cumplir adecuadamente con la finalidad establecida en el artículo anterior: En este último caso, previamente a construirse, deberá contar con la aprobación del D.O.P.

2) En terrenos edificados con jardines o patios: los cercos pueden construirse de acuerdo a lo especificado en el apartado anterior o con verjas de hierro o metal desplegado pesado o alambre artístico armado sobre bastidores metálicos, de elementos pre moldeados de hormigón, paños de madera dura, barnizada o pintada, cerco vivo u otros materiales o sistemas constructivos -a propuesta de los propietarios- que demuestren cumplir adecuadamente con la finalidad establecida para este tipo de obras. En este último caso, previamente a construirse, deberá contar con la aprobación del D.O.P.

b) En el resto de las zonas del Partido de Tres Lomas:

1) En terrenos baldíos: los cercos podrán ser ejecutados en las mismas condiciones que las establecidas en el apartado 1) del inciso anterior o con alambre tejido de altura mínima de 1,50m o con cerco vivo.

2) En terrenos edificados con jardines o patios al frente: los cercos podrán ser ejecutados en las mismas condiciones que las establecidas en el apartado 2) del inciso anterior.

Artículo 224º - Características de los cercos divisorios de predios.

Los cercos divisorios de predios tendrán los mismos requerimientos respecto a zonas y características que los cercos sobre L.M. No podrán tener una altura máxima superior a los 3,50m medidos desde la cota natural de terreno o el piso más alto contiguo a los predios que separa.

Artículo 225º - Árboles y arbustos cercanos a ejes medianeros. Distancias reglamentarias.

El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles a menos de una distancia de 3,00m de la línea divisoria con el predio vecino. Los arbustos no pueden tenerse sino a una distancia de 1,00m de la línea divisoria con el vecino. Las plantas menores podrán ser allegadas hasta el muro divisorio siempre que el mismo sea cubierto con revoque aislante de la humedad mediante cementos hidrófugos o material de similar característica.

Artículo 222º - Peligros y molestias de árboles y arbustos cercanos a ejes medianeros.

En el caso que se constatará que los árboles, arbustos y/o plantas menores existentes en una heredad y ubicadas en cercanías de los ejes medianeros, atentaren contra la salud y seguridad

públicas, el D.E. queda facultado para intimar al propietario u ocupante poseedor a que proceda a podarlos o a su erradicación total bajo apercibimiento de efectuarlo la municipalidad por cuenta y cargo del mismo.

Artículo 227º - Alcances y limitaciones de las denuncias ante la Municipalidad.

Las especies arbóreas o arbustivas que provoquen solo molestias que fuesen denunciadas sin que ellas impliquen riesgos contra la salud y seguridad públicas, podrán ser verificadas por los inspectores del D.O.P., de la Agencia ambiental o de la S.O.S.P. En tal caso se labrará un acta circunstanciada, copia de la cual se le entregará al vecino denunciante para que este pueda documentar el hecho ante la Justicia Ordinaria. La municipalidad no tendrá más actuación que la comprobación de la denuncia y la emisión del acta antes referida. Igualmente antes del otorgamiento del Certificado Final de Obras el inspector actuante verificará la inexistencia de árboles y/o arbustos allegados a los ejes medianeros o muros separativos, conforme las distancias citadas en el Artículo 226º, pudiendo informar la aceptación del mentado certificado con la observación de dicha condición. Asimismo antes de la emisión del Certificado Final de Obra el inspector verificará la plantación de las especies en las cazuelas de vereda.

Artículo 228º - Puertas en los cercos de terrenos baldíos.

Es obligatoria en todas las paredes de cercos sobre la línea municipal de terrenos baldíos la colocación de una puerta o portón con sus correspondientes dispositivos de cierre.

Artículo 229º - Obligación de construir y conservar las veredas.

Todo terreno, edificado o no, con frente a la vía pública debe tener vereda construida de acuerdo a las especificaciones del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

La obligación de construir y conservar la vereda es a exclusivo cargo del Propietario del terreno, excepto cuando las roturas provinieren de trabajos de obras públicas.

Artículo 230º - Veredas situadas en la Zona Comercial Administrativa.

Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados de la ZCA, se rigen por las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.:

a) Dimensiones de la vereda: se extenderá en todo el largo del frente y la línea municipal hasta el cordón de la calzada.

b) Tipo de baldosas: Cementicias (40cm x 40cm) cuadrículadas con 9 panes por baldosas. Color gris cemento, sin colorante agregado

c) Caso de lotes de esquina: llevarán el color y tipo de baldosa que corresponda a la arteria ubicada en la zona de mayor jerarquía de acuerdo a la centralidad de la zonificación y de mayor importancia comercial o urbana.

d) Caso de PH: En caso de edificios de propiedad horizontal con locales o unidades locativas independientes en Planta Baja deberán construir la vereda en su totalidad y de acuerdo a las características aquí citadas. Ello será aplicable tanto a lotes de esquina, como mediales y/o de transición.

e) En los casos en que el ancho de la vereda a construir según lo establecido en el inciso a), sea superior a 6,00 m., el propietario deberá realizar la obra, dejando libre de baldosas un ancho igual al 50% del ancho total junto al cordón de la calzada. En dicho espacio libre y frente a cada puerta deberá construirse un pasillo de baldosas de 1,00m de ancho. Asimismo en el caso de entrada de vehículos deberá construirse un pasillo de 2,40m de ancho enfrenteado al portón de acceso.

f) El espacio libre de baldosas deberá mantenerse libre de malezas, estando a cargo del propietario esta labor de mantenimiento.

Artículo 231º - Veredas en bulevares de circunvalación y accesos principales.

Aceras con frente a bulevares y accesos principales:

a) Dimensión de las veredas: se extenderán en todo lo largo del frente, debiendo tener un ancho mínimo de 3,00m. En correspondencia con cada entrada y a más de 8,00m de separación, llevarán pasillo de 1,20m. de ancho mínimo, que se extenderán desde la línea municipal hasta el cordón del pavimento. Asimismo en el caso de entrada de vehículos deberá construirse un pasillo de 2,40m de ancho enfrenteado al portón de acceso.

b) Los espacios libres en las veredas comprendidos entre la línea municipal y el cordón de la calzada deberán cubrirse con césped, conchilla o pedregullo quedando la construcción y conservación de estos espacios a cargo del propietario del lote frentista.

c) El tipo, color, dimensiones y material de las baldosas, como también el contrapiso y la junta de dilatación deben responder a las características fijadas en el artículo 230°.1 b) y c). Caso de las esquinas, estas veredas llegaran hasta el cordón de la calzada lateral.

Artículo 232° - Veredas situadas fuera de la Zona Comercial Administrativa.

232°.1 – Veredas situadas en Zona R1:

Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados situados fuera de la ZCA y frentistas a calles pavimentadas con cordón cuneta dentro de la zona urbanas R1, deberán tener las siguientes características:

a) Dimensiones de la vereda: se extenderá en todo el largo del frente y desde la L.M. hasta el cordón de la calzada.

b) Material de las veredas: pueden construirse con losas de hormigón pre moldeadas de 0,50 m. x 0,50 m de lado, y 0,025 m. de espesor, contrapisos y losa de hormigón de 0,07m de espesor en paños de lado mayor de 3,60m o con baldosas estriadas o de panes, de cualquier color, garantizando su condición de antideslizante.

c) Contrapiso y juntas de dilatación de acuerdo a las reglas del arte del buen construir.

232°.2 – Veredas situadas en Zona R2, R3, Z.D.E., U.E., Z.C. y E.V.:

Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados situados fuera de la ZCA y frentistas a calles pavimentadas con cordón cuneta dentro de las zonas urbanas , R2, R3, Z.D.E., U.E., Z.C. y E.V. deberán tener las siguientes características:

a) Dimensiones de la vereda: se extenderá en todo el largo del frente debiendo tener un ancho mínimo de 1,50 m., medido desde la L.M. En correspondencia con cada entrada y a no más de 4,00m. de separación llevaran pasillos de 1,20m. de ancho mínimo, que se extenderán desde la L.M. hasta el cordón de la calzada. Asimismo en el caso de entrada de vehículos deberá construirse un pasillo de 2,40m de ancho enfrentado al portón de acceso.

b) Material de las veredas: Material de las veredas: pueden construirse con losas de hormigón pre moldeadas de 0,50 m. x 0,50 m de lado, y 0,025 m. de espesor, contrapisos y losa de hormigón de 0,07m de espesor en paños de lado mayor de 3,60m o con baldosas estriadas o de panes, de cualquier color, garantizando su condición de antideslizante.

c) Contrapiso y juntas de dilatación de acuerdo a las reglas del buen arte de construir.

232°.3 – Veredas situadas en Zonas R.I. y Z.I.:

Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados situados fuera del Casco fundacional y frentistas a calles sin cordón cuneta dentro de las zonas urbanas R.I. y Z.I., deberán tener las siguientes características:

Dimensión de las veredas:

1) En las calles: se extenderán en todo el largo del frente debiendo tener un ancho mínimo de 1,00 m., medido desde la línea municipal.

2) En las avenidas: se extenderán en todo el largo del frente, debiendo tener un ancho mínimo de 2,00 m., medido desde la línea municipal.

3) Material de las veredas: Material de las veredas: pueden construirse con losas de hormigón pre moldeadas de 0,50 m. x 0,50 m de lado, y 0,025 m. de espesor o contrapisos y losa de hormigón de 0,07m de espesor en paños de lado mayor de 3,60m, garantizando su condición de antideslizante.

4) Cordón provisorio: se colocara en el borde externo de la vereda construido de ladrillos, losas o baldosas de canto.

Artículo 233° - Veredas deterioradas por trabajos públicos.

Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios públicos o empresas contratistas de trabajos públicos o privados, deberán ser reparadas por las mismas, debiendo conservar las características anteriormente existentes a la ejecución de las obras. Frente a su incumplimiento el propietario frentista podrá denunciar ante la autoridad competente la necesidad de reparación. En estos casos, el Municipio podrá llevar a

cabo los trabajos de reparación, y una vez finalizados procederá a la liquidación y cobro de los gastos a las empresas responsables.

Artículo 234° - De las veredas y aceras

La vereda llevará la misma pendiente del cordón de la calle. En caso de diferencia de nivel entre el cordón y la construcción, la vereda se ejecutará dando prioridad a la continuidad en relación a las veredas vecinas existentes. Los desniveles permitidos, para el caso de ser necesarios, serán los establecidos en los artículos 230°, 231°, 232° y 235° de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. En cuanto al solado a emplear deberá ser antideslizante, y en caso de dudas se consultará al D.O.P., quien autorizará o no el uso del solado consultado.

Cualquier situación que no se pueda resolver dentro de estos términos, el profesional hará una propuesta al D.O.P., quien resolverá al respecto.

Artículo 235° - Nivel y pendientes de las veredas.

En calles pavimentadas, el nivel de la vereda será el que fije el cordón de la calzada, debiendo tener una pendiente transversal de 2%.

En calles pavimentadas donde la diferencia transversal entre la línea municipal y el cordón de la calzada sea tal que no pueda respetarse dicha pendiente, la vereda tendrá las siguientes condiciones:

Pendiente transversal de hasta 5%.

Si el nivel es muy pronunciado, el ancho de la vereda será de 1,50m y la pendiente de 2%.

Los desniveles longitudinales (paralelos a la L.M.) serán franqueados con rampas de pendiente máxima de 12%, y arranque a 1 metro a partir del eje medianero hacia cada lado.

Los desniveles transversales (perpendiculares a la L.M.) deberán franquearse:

- En el acceso peatonal con escaleras de 1,5 m. de ancho con un descanso en su arranque de 0,70 m.

- En el acceso vehicular con rampa de 2,50 m. de ancho.

- El espacio entre la vereda y el cordón se ocupará con un talud de césped de corte recto.

Artículo 236° - Rampas en veredas para personas discapacitadas.

Se deberán construir rampas de acceso para discapacitados en las esquinas de las veredas de toda la planta urbana del Partido. A los efectos constructivos se deberán observar las indicaciones que el D.E. disponga al efecto, en cada caso, estableciendo ancho, profundidad, inclinación, materiales a utilizar y toda indicación técnica para su ejecución.

Para su ubicación y replanteo se debe tomar como referencia que uno de los lados de la rampa coincida con la prolongación de la línea municipal. El sector vereda inmediatamente anterior a la rampa debe ejecutarse con un material distinto o con otra textura, que servirá de advertencia para discapacitados no videntes.

Artículo 237° - Veredas en calles con pavimentos nuevos.

Los propietarios de lotes con frente a calles sin pavimentar, cuyas veredas respondan a las características especificadas para estos casos, quedan obligados dentro del plazo de seis meses de construido el pavimento, a reconstruir sus veredas en condiciones reglamentarias, en consonancia con el nuevo estado de la calle. Esta reconstrucción de veredas deberá efectuarse a cuenta exclusiva del propietario del lote afectado por la pavimentación. El plazo de seis meses que fija este artículo, puede ampliarse a un año si la vereda existente es de baldosas y se encuentra en buenas condiciones.

Artículo 238° - Diferencia de nivel entre dos veredas contiguas.

Cuando hubiera diferencias 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 de 12%, y arranque a 1,00m. a partir del eje medianero hacia cada lado; en ningún caso se realizara por medio de escalones. Esa transición se efectuará en la vereda que no esté a nivel definitivo y por cuenta del propietario de la finca en que se encuentre la vereda no reglamentaria. En los casos que resultara imposible cumplir con lo que dispone este artículo, el D.O.P. podrá admitir propuestas debidamente justificadas en las cuales se disminuya esta distancia o se utilice una variante distinta.

Artículo 239° - Iluminación de sótanos a través de la vereda.

Los sótanos existentes que consten en los planos debidamente intervenidos y archivados por la D.O.P. antes de la puesta en vigencia de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y que se extiendan bajo

el subsuelo de la vereda, podrán ser iluminados mediante vidrios de suficiente resistencia, cuyas dimensiones máximas no podrán ser mayores de 0,20 m. por 0,20 m. Estos vidrios se apoyarán en marcos rígidos de fundición de hierro o de hormigón armado.

Artículo 240º- Acceso a los sótanos a través de la vereda.

Se admitirá la colocación en las veredas de puertas de acceso a sótanos existentes que consten en los planos debidamente intervenidos y archivados por la D.O.P. antes del año 2000 y que se extiendan bajo el subsuelo de la vereda. Las mismas no deberán ofrecer peligro alguno ni ocasionar molestias al tránsito peatonal y no tendrán un ancho mayor que 1,30 m. medidos perpendicularmente desde la Línea Municipal.

Artículo 241º- Entradas de vehículos.

En las calles pavimentadas las entradas para vehículos deberán responder a las siguientes normas:

a) Materiales:

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

2º) Cuando la entrada sea destinada a vehículo con carga, el solado respectivo podrá ejecutarse en hormigón o materiales asfálticos, debiendo estar asentadas sobre un contrapiso de hormigón y tomadas las juntas con material asfáltico.

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

c) Ubicación: Se podrán ubicar como máximo dos bocas de ingreso y/o egreso al garaje o estacionamiento por frente de parcela. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2.40 m por cada uno de los mismos.

d) Caños de desagües: Los desagües de techos y albañales 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.

e) Prioridades: Para el proyecto del corte de cordón no podrá soslayarse que es prioritario en primero la garantía de la circulación peatonal, luego la garantía de no interrumpir el libre estacionamiento de vehículos en espacios mínimos de 5,00m de distancia paralelos al cordón medidos entre los vértices de ochava de la misma cuadra y mano donde se pretenda cortar el cordón. Luego, se escala el derecho al ingreso a la parcela.

f) Reconstrucción obligatoria: Cuando desaparezca por obra nueva definitiva la razón de existir de la entrada para vehículos, estará a cargo del propietario restituir la vereda y cordón al nivel reglamentario.

g) Permisos municipales: En todos los casos el interesado deberá solicitar permiso para realizar corte de cordón respetando la ubicación y dimensiones previstas en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. En caso de lotes con frente mayor a 12,50m podrá autorizarse un corte de cordón máximo en 6.00m enfrenteado al acceso a la parcela o dos (2) cortes de cordón de 3,00m máximo cada uno, siempre y cuando existe entre ellos una distancia no menor a 5,00m para permitir el libre estacionamiento de vehículos En zonas particulares, comercios, talleres, industrias, el D.O.P. podrá establecer máximo 6.00m en caso de necesidad debidamente justificada o exigir el estudio del proyecto particularizado a través del C.E.A.C.E.

Artículo 242º - Rampas vehiculares a subsuelos y pisos altos.

Las rampas vehiculares que conduzcan a subsuelo/s y/o piso/s alto/s serán resueltas dentro de la parcela con pendientes máximas del 20%. Sus anchos serán aquellos que respondan a las dimensiones de los vehículos que las transiten teniendo en cuenta sus dimensiones y alturas. Poseerán un sector diferenciado para tránsito ocasional de peatones no inferior a 0,50 m. En su inicio esta tendrá un tramo plano o de pendiente mínima equivalente al 5 %, que se desarrollara hasta los 5,00 m. desde la línea municipal. Cuando por razones de preexistencia o de profundidad de las parcelas esta solución no fuera factible, el D.O.P. podrá admitir propuestas debidamente justificadas en las cuales se disminuya esta distancia, garantizando igualmente el apoyo del tren delantero en el interior de la parcela, antes de la L.M. En ningún caso se aceptara que la rampa inicie su pendiente máxima en coincidencia con la línea municipal. Todas las rampas vehiculares llevarán obligatoriamente señalización sónica y lumínica.

Artículo 243° - Huecos o cazuelas para los árboles.

En las veredas se dejará sin baldosar un cuadrado de 1,20 por 1,20m. ubicado a 0,20 m. del cordón del pavimento y en correspondencia con cada nuevo árbol. En los casos de árboles preexistentes y cuando se justifique por el crecimiento de sus raíces, el área sin baldosar se conformará tomando como referencia 1,20m. aproximadamente a partir del eje del árbol al borde del cuadrado o rectángulo que se forme. En ambos casos el borde de estos huecos deberá protegerse con un cordón de 0,07m de espesor mínimo y no deberá sobrepasar el nivel de la vereda, estando prohibidas elevaciones de mampostería u otro material rígido para enmarcar el mentado hueco.

Cuando aún no haya arbolado, estos huecos deberán ubicarse mínimamente a razón de dos por frente de parcela, con una separación entre ellos en el orden de los 5,00 metros., con la obligatoriedad por parte del propietario del predio edificado o baldío de plantar el correspondiente árbol, siendo solicitada sus características en cuanto a especie y tamaño a la S.O.S.P.

Artículo 244° - Celeridad en la construcción de veredas.

La construcción o reparación de veredas deberá efectuarse lo más rápidamente posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable. En veredas de ancho mayor de 2,00 m. la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones. Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las veredas deberán quitarse en el día, dejando la acera y calzada limpias, permitiéndose tan sólo preparar las mezclas en la calle en sitios inmediatos al cordón, utilizando receptáculos o bateas bien identificables, cuando razones de tránsito no lo impidan. La protección provisional de la vereda en construcción, no podrá ser de alambres tendidos sino de cintas "de peligro", cintas a colores reflectantes o de visión nocturna.

Artículo 245° - Interés público de los cercos y veredas.

El D.E. podrá exigir la totalidad de la construcción de la vereda hasta la línea de cordón de la calzada, cuando por razones de interés público y/o técnico-urbanístico, así lo estime necesario. Tal situación deberá estar avalada por el correspondiente estudio particularizado a cargo de la dependencia competente.

Artículo 246° - Anchos mínimos de veredas.

No se admitirán veredas de ancho menor a 3,00 m en ningún caso de nuevas urbanizaciones, debiendo respetar el cuadro de referencia según el ancho de calles.

Sólo podrá proyectarse veredas de ancho menor a lo indicado en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN cuando revista carácter de necesidad y utilidad pública, para lo cual, el D.E. elaborará un proyecto particularizado que se someterá al estudio de la C.E.A.C.E.

VER ANEXO XIX – ANCHOS MÍNIMOS DE VEREDAS

SECCION XVII - FACHADAS

Artículo 247° - Composición arquitectónica de las fachadas.

Las fachadas que se proyecten deberán contener todos los elementos constitutivos que las distinguen. El diseño de las mismas quedará a criterio del profesional proyectista, quien determinará libremente sus componentes con sujeción al interés general, urbano y ambiental de la comunidad. El D.O.P. podrá rechazar alternativas que manifiesta e inequívocamente se aparten de tal condición previo informe de la C.E.A.C.E.

Artículo 248° - Fachada principal detrás de la línea municipal.

La línea de fachada queda regulada por la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo en el apartado sobre "retiros de frente". Cuando diste menos de 3,00m. de la línea municipal la fachada deberá ser predominantemente paralela a ésta, salvo los casos especiales que cuente con dictamen favorable de la C.E.A.C.E.

Las paredes divisorias existentes o futuras, que queden aparentes desde la vía pública, se considerarán como parte de la fachada y se tratarán en forma análoga."

Artículo 249° - Revoque obligatorio y líneas divisorias de fachadas linderas.

Es obligatorio el revoque en las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visible desde ella, salvo que el criterio en el diseño arquitectónico o la naturaleza del material de la fachada se opongan a ello.

En estos casos, los materiales usados en el muro de fachada deberán proteger a éste eficazmente contra agentes atmosféricos.

En toda fachada se señalará con exactitud, la línea divisoria con las propiedades linderas, permitiendo perfilar las cornisas, siempre que el miembro inferior de ésta, se encuentre a dos metros de altura sobre el nivel de las azoteas vecinas.

Artículo 250° - Tratamiento y pintura de fachadas y paredes medianeras.

Las fachadas y muros medianeros visibles desde la vía pública y desde todo otro lote vecino deberán ser tratadas de la misma forma que indica el Artículo 245°. Podrán ser de ladrillos vistos con junta al ras o tomada según las reglas del arte y en caso de tratarse de otro sistema constructivo normalizado podrán ser terminadas a la vista con placas metálicas, de madera, cementicias, de fibras plásticas, vidrios, etc. de acuerdo a las reglas que indique el C.A.T. correspondiente al sistema del que se trate en cada caso. Cuando se empleen morteros de terminación o pinturas, deberán ser mantenidos periódicamente evitando formación de hongos, moho, fisuras, rajaduras, grietas y desprendimiento de materiales. Deberán ser estables y se adherirán a la estructura del edificio permitiendo su reparación o reemplazo con facilidad.

En caso de utilizarse materiales que por su coloración, textura y/u otras características provoquen molestias a los vecinos o sean inconvenientes para la salud de los ciudadanos, el D.O.P. notificará a los propietarios de la obligación de reemplazarlos en el tiempo que determine. En caso de oposición por parte de éstos, podrán presentar dentro de los cinco días de notificados las razones que crean ineludibles al respecto y el D.E. queda facultado para evaluar y resolver tolerancias en casos justificados que así lo ameriten, pudiendo acudir a dictamen de la C.E.A.C.E., cuando discrecionalmente lo considere conveniente.

Artículo 251° - Medidores en cercos y muros de fachada.

Sobre la fachada principal, los cercos y muros visibles desde la vía pública, podrán colocarse las cajas de conexiones generales y la de los medidores individuales destinados a servicios tales como electricidad, gas, telefonía etc., debiendo guardar armonía con la composición de la fachada o muros visibles desde la vía pública. La municipalidad se guarda el derecho de rechazar aquellas resoluciones técnicas que se contrapongan abiertamente con esos principios, pudiendo exigir en plazos razonables el reemplazo de los mismos cuando ya estuviesen colocados.

Artículo 252°- Salientes en la fachada.

En los primeros 3.00m de altura, medidos desde la cota de parcela, sólo se permitirá sobresalir elementos de la fachada tales como umbrales, antepechos, dinteles u ornamentos en no más de 0.10m siempre que se redondeen las aristas.

Pasando los 3.00 m. desde la cota de parcela se permitirá:

1) Balcones: Los balcones deberán cumplir con lo siguiente:

a) No podrá ser superada la L.M. por construcciones hasta una cota de altura de 3.00 m. medida desde la cota de parcela. Quedan incluidos en la limitación los toldos y marquesinas.

b) Podrá ser superada por construcciones, por sobre la cota de altura de 3.00 m. hasta una distancia máxima de 1.30m. respecto de la L.M.

c) Sin perjuicio de lo establecido en el inciso b), en las esquinas podrá ser superado hasta ocupar la superficie triangular definida por la línea de ochava y las L.M. convergentes.

d) Se admitirán otras formas geométricas en planta para la saliente de balcones siempre y cuando se respete en magnitud la sumatoria de las superficies definidas en los incisos b) y c) como máximo y cuando el límite geométrico máximo de la saliente de fachada proyectada sea el área definida por dos líneas paralelas a cada L.M. convergentes entre sí distantes a 1.30m. respecto de las L.M.

e) Los balcones cerrados deberán respetar la distancia máxima de vuelo de 1.30 m. respecto de la Línea municipal, pudiendo ser resueltos en parte o todo el ancho de la parcela hasta 0.50m de la proyección del eje medianero de cada lado como máximo.

f) Los balcones cerrados o cuerpos salientes podrán tener una superficie máxima de fachada del orden del 45 % del área de la misma, dependiendo ello de la composición arquitectónica, tamaño de parcela, ambiente o local que se propone y otros factores que -a juicio del D.O.P.- lo justifiquen. Estas superficies correspondientes a los balcones cubiertos serán computables en el cálculo de la edificabilidad de la parcela y sujetos al pago de los derechos que establezca la Ordenanza Fiscal-Impositiva vigente que los contemple.

g) Las barandas o antepechos tendrán una altura mínima de 1.00 m., medidas desde el piso terminado del balcón y estarán ejecutados de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños u otros elementos resguarden de todo peligro. Deberán ser construidas con materiales livianos y resistentes de manera de proteger la caída de las personas, animales y de las cosas. Se unirán la estructura en forma directa con unión por soldadura, tuerca y bulón, fijaciones químicas o mecánicas, en todos los casos según el cálculo de la resistencia necesaria.

No podrán construirse muros de mampostería y/u otros materiales compactos como barandas ni ocultarán los vanos del edificio. Deberán ser transparentes y translúcidos de manera que permitan el paso de la luz, el aire y la vista a través de las mismas.

h) A efectos de mantener la integridad de las arboledas, el D.O.P. podrá reducir las salientes que corresponda a los pisos altos.

2) Marquesinas y toldos:

Los toldos al frente de los edificios se proyectarán y ejecutarán observando las restricciones establecidas para los balcones en el inciso precedente. Los materiales y la practicabilidad de los mismos se regirán conforme a lo determinado por la normativa de Publicidad vigente, pudiendo el D.O.P. atender solicitudes de innovación compatibles con lo permitido por la citada norma.

Un alero o marquesina en piso bajo se mantendrá por encima de los 3.00m medidos sobre el nivel cero.

Su avance no podrá llegar a menos de 2 m. del borde exterior de la acera. Cuando la acera posea árboles e instalaciones de servicios públicos, el borde inferior de la saliente no podrá llegar a menos de 1,00m. de alineación de los troncos o elementos de las instalaciones. Este tipo de salientes se autoriza previo compromiso del propietario por escrito en el expediente respectivo, a reformar el voladizo cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario y en el plazo que expresamente se le fije sin derecho a reclamo alguno. Asimismo podrá cubrirse con aleros o marquesinas el sector comprendido entre la prolongación de la máxima saliente para balcones y una recta paralela a la L.M. de esquina distante 1,30 mts. de la misma o la línea máxima saliente de cuerpo cerrado de la ochava, respetando las redes de distribución aérea autorizadas por el municipio, y sin obstaculizar los vanos del resto del edificio.

3) Cornisas y elementos ornamentales:

Arriba de los 3.00 m. podrán perfilarse con una saliente o vuelo máximo de 0.40m. Las cornisas podrán perfilarse rebasando la línea divisoria entre fachadas siempre que el miembro inferior de éstas cornisas se encuentre a no menos de 2.00 m. de altura sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones vecinos.

Artículo 253º - Señas en la fachada principal.

Todo propietario está obligado a conservar en la fachada principal de su edificio la señalización de la línea divisoria entre fincas linderas.

Artículo 254º - Aplicación de chapas de nomenclatura y de señalización.

La Municipalidad podrá hacer aplicar sobre las fachadas, las chapas de nomenclatura de calles, de señales, tableros oficiales de servicios públicos o de interés público.

Artículo 255º - Carteles publicitarios

Se permitirá la colocación de anuncios publicitarios fijos, comerciales o institucionales (que indiquen nombre del comercio o actividad que se realiza).

La publicidad en la vía pública oblará el canon determinado en la Ordenanza Fiscal-Impositiva vigente.

Artículo 256º - Carteles sobre el frente del edificio

Podrán colocarse pudiendo ocupar todo el ancho del local a una altura mínima de 2,20 mts y que no supere 1/3 de la altura del comercio o institución, respetando las redes de distribución aérea autorizadas por el municipio, y sin obstaculizar los vanos del resto del edificio.

Artículo 257º - Carteles salientes fijados al muro del frente

Se permite un cartel por cada diez (10) metros de frente del local, respetando las redes mencionadas en el artículo anterior, con las siguientes limitaciones:

Su altura no será menor a 3,00 mts sobre la acera.

Su superficie no podrá superar los 2,50 m², no pudiendo avanzar más de 2,00 mts sobre la acera.

Artículo 258° - Carteles tipo bandera

Se permite un solo cartel por local, sin poder sobre salir más de 2,00 m. del cordón de la vereda, de una superficie máxima de 2,50 m² y con una altura mínima de 5,10 m. El mástil deberá colocarse sobre la línea del arbolado existente; dejando libre la prolongación de la ochava. Se permite la tipología de diseño propia de cada empresa.

Artículo 259° - Carteles no contemplados

Cuando la publicidad solicitada no esté contemplada en esta reglamentación, el D.E. queda facultado para evaluar y resolver casos justificados que así lo ameriten, pudiendo acudir a dictamen de la C.E.A.C.E., cuando discrecionalmente lo considere conveniente

Artículo 260° - Carteles existentes

Los que no cumplan con estas normas al momento de entrar en vigencia el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, podrán ser mantenidos sin generar derecho de permanencia y serán removidos al fin de sus condiciones de vida útil.

En caso de cambio de rubro comercial o institucional se regirán por las presentes normas.

Artículo 261° - Perfil de los toldos

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,50 mts. en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 2,00 m. dentro del cordón del pavimento de la calzada, sin sobrepasar la línea de las farolas. (Ver Dimensiones, vuelo, etc.)

Artículo 262° - Soportes de los toldos

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres tendidos amarrados a largueros y soportes verticales, estos últimos deberán ser colocados sobre la línea de forestación y distarán de las líneas divisorias de predio 0,50 m. como mínimo. (Ver si se permiten toldos móviles o marquesinas fijas, reglamentar, definir "toldo")

Artículo 263° - Retiro de los toldos

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del toldo cuando no se respete lo normado, estando obligado el propietario a retirarlos en el plazo de 3 (tres) días corridos.

SECCION XVIII - ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 264° - Altura máxima de fachada.

La altura máxima de los muros de fachada de los edificios será la que resulte de aplicar lo establecido al respecto en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para cada zona con un máximo de 15,00m en todos los casos. Dicha altura será medida desde la cota de nivel $\pm 0,00m$ hasta el punto más elevado del edificio con exclusión de las salas de máquinas, y toda instalación complementaria no habitable ubicada en azotea. El nivel $\pm 0,00m$ está determinado por un punto imaginario ubicado al ras del cordón de vereda y que será equidistante al encuentro de la proyección de los ejes medianeros con este. A tales efectos, caben los criterios sobre nominalidad definidos en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, teniendo en cuenta factores tales como condiciones de remate y/o definiciones estéticas y ornamentales. El D.O.P. queda facultado para evaluar y resolver tolerancias en casos justificados que así lo ameriten, pudiendo acudir a dictamen de la C.E.A.C.E., cuando discrecionalmente lo considere conveniente.

SECCION XIX - TIPOLOGIAS PARA VIVIENDA

Artículo 265° - Tipologías de viviendas.

Vivienda unifamiliar: Aquella en la cual existan condiciones ambientales para la habitación de una familia, sin considerar su número de miembros. A tales efectos se admitirán la cantidad de ambientes, locales y dependencias que el proyecto tuviere. A los fines de la determinación de esta categoría, se considerará como unifamiliar aquella unidad que posea un solo local de cocina, aceptándose otro similar y adjunto en ambiente complementario de quincho-comedor o análogo. En

ningún caso, la vivienda unifamiliar podrá subdividirse, excepto cuando se propongan en ella modificaciones que admitan independizar su uso y no se desmejoren las condiciones de habitabilidad y confort que le dieran origen.

Vivienda Unifamiliar Agrupada: Se considerará como vivienda unifamiliar agrupada a toda unidad de tipo residencial, dispuesta en horizontal y en conjunto de dos o más por parcela, con destino al alojamiento de personas o grupos familiares, que puedan o no compartir accesos, circulaciones y servicios de infraestructura. En tales supuestos, será condición indispensable que en cada una de ellas se verifique el cumplimiento de los indicadores urbanísticos de acuerdo al área que le sea asignada funcionalmente o a través del polígono que se conforme para la subdivisión.

Vivienda Multifamiliar: Se interpretará en esta categoría al conjunto de unidades con destino residencial, construidas en altura o en horizontal, cuando tengan áreas y servicios comunes y compartan muros, losas, instalaciones y otros espacios o condiciones que hagan a su calidad colectiva y sin los cuales no puedan ser habitadas. En esta naturaleza se encuentran los edificios en altura, los desarrollos en horizontal mediante acceso común, las urbanizaciones para el tiempo libre, los barrios de vivienda de interés social, etc. Las viviendas de condición multifamiliar podrán estar afectadas o no al régimen de Propiedad Horizontal establecido por Ley 13.512.

SECCION XX - AMBIENTES, LOCALES y DEPENDENCIAS

Artículo 266º - Definiciones: AMBIENTE – PRIMERA CLASE (I):

Defínase como ambiente a todo espacio cubierto o semi-cubierto habitable, capaz de contener cualquier actividad humana referida al uso de ese hábitat y que cumpla con condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, confort e higiene. En esta definición se encuentran los dormitorios, estar, comedores, comedores diarios, cocinas-comedores, cuartos de juego y recreación, escritorios, estudios y otros análogos que -a criterio del D.O.P.- puedan ser considerados de tal condición. En los planos deberá indicarse el término I, pudiendo el profesional definir el uso específico para lo cual ha sido proyectado.

Artículo 267º - Definiciones: LOCAL HÚMEDO – SEGUNDA CLASE (II):

Defínase como local húmedo a todo espacio cubierto o semi-cubierto destinado a usos y acciones que requieran de instalaciones sanitarias para su empleo, sean estas de provisión, distribución y/o evacuación de aguas y desagües cloacales, tales como cocinas, kitchenettes, cuartos de baño, retretes, W.C., lavaderos y otros análogos que -a criterio del D.O.P.- puedan ser considerados como de similar condición. En los planos deberá indicarse el término II, debiendo el profesional definir el uso específico para lo cual ha sido proyectado.

Artículo 268º- Definiciones: LOCAL COMERCIAL, PRODUCTIVO Y GUARDA – TERCERA CLASE (III):

Defínase como local comercial, productivo y de guarda a todo espacio cubierto o semi-cubierto destinado al desarrollo de actividades industriales, de mercado y/o de guarda y depósito de cosas, que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, confort e higiene y sea apto para su uso, conforme las normas generales vigentes. En los planos deberá indicarse el término III, pudiendo el profesional definir el uso específico para lo cual ha sido proyectado o indicar que el local será apto solamente para una actividad no prohibida en la zona.

Para las actividades de comercio y/o servicio defínase a los fines de su habilitación comercial condiciones mínimas requeridas de habitabilidad, debiendo cumplirse como mínimo 3 de 4 condiciones, resultando el D.E. a través de las Dependencias de Comercio e Industria y/o el D.O.P. quien validará tal condición otorgando factibilidad de ambiente comercial :

a) Superficie mínima Local comercial: 16,00 m²

Podrá exceptuarse para actividad de servicio central superficie mínima ambiente comercial 12,00 m².

b) Lado mínimo 2,70 m²

c) Altura mínima 2,70 m²

d) Volumen comercial mínimo 40,00 m³

Local Comercial y /o de Servicio no consignado (LCSNC):

cuando se presente un local comercial y/o de servicio que conforme una unidad económica nueva, no identificable con las morfologías y/o agrupamientos de usos reconocidas en la Ordenanza de Zonificación y Uso del Suelo y/ o tecnologías y materiales utilizados no reconocidos en este CÓDIGO DE

EDIFICACIÓN, podrá solicitarse Factibilidad Comercial con intervención del D.E. a través de las Dependencias de Comercio e Industria y/o el D.O.P., definiendo el D.E. las condiciones particulares de esta factibilidad y alcances para su funcionamiento.

Artículo 269° - Definiciones: DEPENDENCIAS TRANSITORIAS Y AUXILIARES – CUARTA CLASE (IV):

Salas de espera anexas a oficinas, halles de estancia, defínase como dependencia transitoria y auxiliar a todo espacio cubierto o semi-cubierto destinado a contener actividades y empleos complementarios de los principales. En este grupo se encuentran las porterías, pasajes, corredores, sala temporal, cocheras o garajes particulares, escaleras principales que sirvan a unidades funcionales con o sin ascensor, escaleras secundarias, guardarropas, cuarto ropero anexo a dormitorio, tocadores, salas de cirugía, salas de rayos X, laboratorios fotográficos u otros similares netamente especializados, locales para grabaciones de discos y control de grabación, guardarropas o vestuarios colectivos, vestuarios privados, depósitos familiares y otros análogos que –a criterio del D.O.P.- puedan ser considerados de tal condición. En los planos deberá indicarse el término IV, pudiendo el profesional definir el uso específico para lo cual ha sido proyectado.

Artículo 270° - Definiciones: Salón de usos múltiples (S.U.M.)

Defínase como S.U.M. a todo espacio cubierto o semi-cubierto sin uso definido y apto para diversos destinos, admisible en viviendas unifamiliares o multifamiliares. Este tipo de ámbito podrá ser aceptado por el D.O.P., cuando cumpla con las siguientes condiciones:

a) Podrá incorporarse uno solo por vivienda o unidad funcional -con superficie mayor o igual a 35,00 m²- siempre que cada una poseyese un mínimo de dos (2) ambientes habitables de primera clase.

b) Será categorizado como ambiente de primera clase en todo proyecto de construcción, refacción, ampliación y/o registro sobre edificios a construir o existentes.

c) Sus condiciones de iluminación y ventilación serán los establecidos para ese tipo de espacios y computará un (1) habitante a los efectos del cálculo de la densidad.

Su área mínima será de 6,00 m². y la máxima de 12,00 m². no pudiendo tener lados menores a 2,00 m.

Artículo 271° - Definiciones: Sótano, Semisótano y Entrepiso.

A los efectos de interpretar lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, se entenderá por:

Sótano: todo local en el cual la cota superior de su altura libre -cielorraso, losa, etc.- esté a más de la mitad de ella por debajo de la cota de patio, terreno natural en planta baja o acera, adyacentes.

La aceptación de ubicación de ámbitos, locales habitables o de trabajo en los sótanos estará condicionada a las previsiones que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación naturales.

Semisótano: todo local en el cual la cota superior de su altura libre -cielorraso, losa, etc.- sobrealga por lo menos la mitad de ella por sobre el nivel de un patio, terreno natural o fondo en planta baja o acera, adyacentes. La aceptación de ubicación de ámbitos, locales habitables o de trabajo en los sótanos estará condicionada a las previsiones que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación naturales.

Entrepiso: ámbito con solado a nivel superior de un ambiente o local que ocupa, sirviéndolo y del que depende funcionalmente. La ubicación de ambientes de primera clase habitables o de trabajo en estos entresijos estará condicionada a las dimensiones que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación natural. El entresijo, para ser considerado como tal, no podrá tener una superficie equivalente al ambiente sobre el cual es tributario. Su vinculación podrá ser resuelta con balcón abierto o cerrado. En ningún caso podrá constituir una unidad funcionalmente separable de aquella que le da origen.

Artículo 272° - Estándares mínimos admisibles.

Los estándares mínimos admisibles para las construcciones en el partido de Tres Lomas son:

Para uso residencial:

Ver ANEXO XX – ESTANDARES MÍNIMOS ADMISIBLES

La superficie de cada unidad será computada considerando un polígono que se corresponderá con las siguientes líneas: ejes medianeros, línea municipal, eje de tabiques o muros -cuando estos, sin importar su espesor, dividan unidades locativas- y plano externo de tabiques o muros, cuando se trate de cerramientos que limitan la unidad con espacios comunes o espacios libres.

Las superficies de los ambientes que se describen en tabla serán mínimas y computables mediante poligonal interna de cada lugar, incluidos placares y apéndices compatibles con la habitabilidad de los mismos.

La densidad, en cantidad de personas admisibles, será equivalente al número entero menor que como cociente surja de dividir la superficie total resultante sin S.U.M sobre la superficie mínima por habitante, según los ambientes que correspondan a cada tipología.

En los casos que se superen las superficies o ambientes aludidas en tabla y para el cálculo de la densidad computable, se considerarán 2 habitantes por la cantidad de ambientes, restando un ambiente sobre el total. Cuando los ambientes agregados tengan usos distintos que dormitorios, el proyectista indicará tal destino en los planos que se presenten.

Ejemplo 1:

Tipología de 3 ambientes: $54,00 \text{ m}^2 / 12 \text{ m}^2 = 4,50$ habitantes:

se adopta 4 habitantes

Ejemplo 2:

Tipología de 3 ambientes: $70,00 \text{ m}^2 / 12 \text{ m}^2 = 5,83$ habit. = 5 habit.

En este caso: 3 ambientes – 1 ambiente = 2 ambientes x 2 habit. = 4 habit.

se adopta 4 habitantes

En caso de proyectarse unidades con mayores superficies -producto de incorporar ambientes o locales auxiliares- las mínimas admisibles serán las que se refieren en la tabla, implicando ello una mayor área y mejor habitabilidad para el mismo número de personas.

Los locales húmedos de segunda clase (II) tendrán las siguientes superficies mínimas:

Cocina o área de cocina 4,50 m²

Baño 2,50 m²

Retrete 2,00 m²

Ambiente de comercio 16,00 m²

Para las actividades de comercio y/o servicio defínase a los fines de su habilitación comercial condiciones mínimas requeridas de habitabilidad, debiendo cumplirse como mínimo 3 de 4 condiciones, resultando el D.E. a través de las Dependencias de Comercio e Industria quien validará tal condición otorgando factibilidad de ambiente comercial :

a) Superficie mínima ambiente comercial 16,00 m²

Podrá exceptuarse para actividad de servicio central superficie mínima ambiente comercial 12 m².

b) Lado mínimo 2,70 m.

c) Altura mínima 2,70 m.

d) Volumen comercial mínimo 40,00 m³

Artículo 273° - Atribución del D.O.P. para clasificar ambientes y locales.

El D.O.P. podrá presumir el destino de los ambientes y locales de acuerdo a su exclusivo criterio, pudiendo clasificar por analogía en alguna de las categorías fijadas precedentemente, cualquier local no incluido en ellas. Además el D.O.P. podrá rechazar proyectos cuyos ambientes y/o locales acusen la intención de futuras divisiones o modificaciones que alteren su condición. Esta decisión discrecional podrá ser apelada por los interesados, dando ello lugar a la convocatoria de la C.E.A.C.E. para la interpretación de casos especiales o no previstos.

Artículo 274° - Altura mínima de los ambientes y locales.

Se establecen las siguientes alturas mínimas de locales:

A) En ambientes de primera clase (I) ubicados en sótanos y semisótanos la altura libre mínima será de 2,70 m. En caso de cielorrasos inclinados, se tomará su promedio, debiendo tener el punto más bajo a 2,40 m. medidos desde su solado. El dintel de las aberturas de iluminación y ventilación, deberá estar a no menos de 1,00 m. del nivel de la vereda o patio adyacente.

B) En ambientes de primera clase (I) ubicados en planta baja, primer piso alto y siguientes, la altura libre mínima será de 2,55 m. En caso de cielorrasos inclinados, dicha altura se tomará como

promedio, debiendo el punto más bajo tener como mínimo 2,40 m. Podrá permitirse la reducción de esta altura siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

b) Aislar acústicamente todos los pisos.

c) El área mínima de los vanos de iluminación será la equivalente a la fórmula y cuadro siguiente:

$$i = A / x$$

donde: i = Área mínima de los vanos.

A = Área libre de la planta del local.

X = Valor dependiente de la ubicación del vano.

Ver ANEXO XXI – ALTURA MÍNIMA DE LOS AMBIENTES Y LOCALES

d) El área mínima de ventilación será de 1/2 del valor resultante de i, a que se refiere el apartado anterior.

c) En locales de segunda clase (II) la altura libre mínima será de 2,30 m. Los baños secundarios o retretes y lavaderos, ubicados en espacios bajo escalera o preexistentes, de vivienda unifamiliar, unifamiliar agrupada o unidad funcional de un edificio de vivienda multifamiliar, podrán tener una altura menor, resultante del diseño propio de la escalera, siempre y cuando, a juicio del D.O.P., reúnan condiciones de uso acordes a su finalidad.

D) En locales de tercera clase (III) la altura libre mínima será la siguiente:

En planta baja, primer piso y siguientes plantas:

a) En locales de hasta 25m². : 2,70m.

b) En locales de hasta 75m². : 3,00m.

c) En locales desde 75m². y hasta 200m²: 3,50m.

d) En locales de más de 200m². : 4,00m.

E) En las dependencias transitorias y auxiliares de cuarta clase (IV) la altura libre mínima será de 2,20m.

En Garajes Colectivos o Individuales se establecen las siguientes alturas mínimas, conforme su superficie útil:

Local hasta 100m². de superficie: 2,10m.

Local hasta 500m². de superficie: 2,40m.

Local hasta 1.000m². de superficie: 2,80m.

Local mayor de 1.000m². de superficie: 3,30m.

En el caso de existir vigas reales o aparentes, el fondo del cielorraso hasta el cual deben medirse las alturas mínimas establecidas en el párrafo anterior ocupará una superficie no menor de 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre igual o mayor a 2.20 m.

Artículo 275° - Forma de medir la altura libre.

La altura libre de un local es la distancia comprendida entre el solado con mayor cota y el cielorraso, ambos totalmente terminados; en caso de existir vigas reales o aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor a 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre mínima igual a 2,20m, excepto las excepciones establecidas en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. En los casos de cubiertas inclinadas, se considerará la semi suma de las cotas extremas, debiéndose asegurar, según opinión del D.O.P., la altura mínima menor, dadas la clase del ambiente y el uso del espacio, conforme lo prescribe este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 276° - Ancho de entradas, pasajes generales públicos o semipúblicos, corredores o pasillos cubiertos públicos o semipúblicos.

Una entrada pública o semipública, pasaje general público o semipúblico, corredor o pasillo cubierto, públicos o semipúblicos, deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,00m cuando en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN no se fije una medida determinada.

Cuando la entrada, pasillo, paso o corredor cubierto pertenezcan a vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar agrupada o a vivienda multifamiliar y se lo pueda designar como de uso privado, podrán tener un ancho libre mínimo de 0,85 m.

Artículo 277° - Ventilación e iluminación de ambientes y locales. Disposiciones generales.

Se definen los siguientes tipos de iluminación:

Iluminación lateral: la que se obtiene por vanos abiertos en los muros o cerramientos de un espacio cubierto o semicubierto, cualquiera fuera la altura de la ubicación del vano con respecto al piso del local.

La superficie mínima "i" exigible para vanos laterales estará determinada por la superficie del local y el valor dependiente de la ubicación del vano, de acuerdo al siguiente cuadro y fórmula:

$$i = A / x$$

Dónde: i = Área mínima de los vanos.

A = Área libre de la planta del local.

X= Valor dependiente de la ubicación del vano.

El área mínima de ventilación será equivalente al 50% del área de iluminación.

Vanos junto al cielorraso: cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en un 50 % y la abertura del vano tendrá un alto no menor que 0,50m. Cuando exista techo o patio contiguo al alfeizar del vano, éste distará por lo menos 0,30m del techo o del solado del patio. Las ventanas de los locales en sótanos o semisótanos que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste menos que 1,00 m. del nivel de la acera, tendrán rejas fijas y sólo servirán para la iluminación, siendo la superficie vidriada con tratamiento traslúcido.

En todos los casos la superficie útil de iluminación correspondiente a ventanas pertenecientes a ambientes de primera clase no podrá ser inferior a 1,50 m². Cuando se trate de aventanamientos combinados o vanos separados del mismo ambiente, se considerará la misma cuantificación total de servicio a este espacio.

Iluminación cenital: la que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o por vidrios, mampuestos y baldosas, traslúcidas y/o transparentes. También alude a paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60° con respecto al piso del local. Se incluyen en esta categoría los tipos de aventanamiento conocidos como claraboyas, "diente de sierra", y también los casos de lucernarios, ventanas tipo "buhardilla" o "mansarda" en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alféizar de la ventana supere los 2,00 m con respecto al nivel del local.

Otras condiciones:

- a) El dintel de los vanos que van a ventilar e iluminar los ambientes y locales se deberá situar a no menos de 2,00 metros de altura, medidos desde el solado del local. El vano podrá situarse junto al cielorraso. Solo se computará la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos, salvo el caso de los vanos ejecutados junto al cielorraso.
- b) Las salientes que cubran los vanos de ventilación e iluminación natural tendrán las limitaciones establecidas en "Ventilación e iluminación a través partes cubiertas".

Artículo 278° - Ventilación e Iluminación en ambientes de primera clase (I).

Podrán ser ventilados e iluminados a través de los Espacios Libres de Ocupación a saber:

- a) Espacio Libre Urbano Público.
- b) Espacio Libre Urbano Privado y Auxiliar.
- c) Espacio Libre de Centro de manzana.
- d) Espacio Libre entre bloques, sólo para ventilar e iluminar a frente y contra frente locales auxiliares complementarios, S.U.M. y otros análogos que a juicio del D.O.P., no comprometan su calidad ambiental.
- e) Patio Apendicular.
- f) Patio Principal entre Bloques.
- g) Patio Bajo Cota de Parcela.
- h) Patio de Primera Clase, solo para ventilar e iluminar los ambientes de edificios destinados a vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar agrupada y/u otros usos admitidos con un máximo de 3 (tres) unidades por parcela y cuya altura sea la que resulte de planta baja y un piso alto, únicamente cuando los ambientes pertenezcan a una misma unidad.

Artículo 279° - Ventilación e Iluminación en locales de Segunda Clase (II).

Las cocinas o los sectores de igual uso y depósitos familiares, baños y lavaderos podrán ventilar e iluminar a espacios libres auxiliares cuyo ancho mínimo será de 2,00 m. y largo de 4,00 m. Los

baños y lavaderos también podrán ventilar mediante conductos adecuados a su finalidad, siempre que las superficies de los mismos no superen los 4,00m². y el conducto cumpla con las siguientes condiciones:

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,025m². Será vertical o inclinado a no más de 45° respecto de esta dirección y solo puede servir a un local. Se elevará a una altura superior a 0,50m por encima del techo o azotea.

b) La abertura de comunicación del local con el conducto podrá ser regulable y tendrá un área mínima libre no menor a la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura de local.

c) El tramo que conecte la abertura con el conducto mínimo puede ser horizontal de longitud no mayor a 1,50m.

d) Los baños principales o secundarios y los lavaderos con superficie igual o menor a 2,50m² y lado mayor de hasta 2,00m, del piso más alto podrán ventilar desde el techo mediante claraboyas. Estas tendrán una superficie útil mínima de 0,50m² y un área de ventilación por rejillas o ventanillas regulables no menor que 0,15m² en total, ubicadas en sus caras verticales.

En caso de existir más de un baño o retrete, la claraboya común se dimensionará aumentando a 1/5 las exigencias antes indicadas, por cada local suplementario.

e) Un baño principal o secundario ubicado en sótanos o semisótanos no puede ventilar directamente a la vía pública sino a través de un espacio libre o patio frentista. Los ubicados en piso bajo -en caso de ventilar sobre la vía pública- tendrán el alfeizar del vano a no menos que 2,00m sobre el nivel de la acera.

Igualmente se aceptará que -particularmente para edificios en altura- los baños ventilen a conducto abierto -adyacente o no al eje medianero-, con un lado mínimo de 0,60m, siendo en este último caso exigible que las carpinterías, paños o mampuestos tengan condición traslúcida.

f) Los segundos baños o retretes ubicados en el espacio bajo escalera de una vivienda unifamiliar, unifamiliar agrupada o unidad funcional de un edificio de vivienda multifamiliar, podrán tener un ancho menor a lo establecido en el párrafo anterior, resultante del diseño propio de la escalera o alguna preexistencia, siempre y cuando -a juicio del D.O.P.- reúna las condiciones de funcionalidad acordes al uso. Queda el D.O.P. facultado para aceptar -en casos debidamente justificados- la carencia de ventilación por conducto en no más de un baño secundario, cuando en la misma vivienda existan al menos otros recintos sanitarios debidamente resueltos en los términos que establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 280° - **Ventilación e Iluminación en Locales de Tercera Clase (industrias y depósitos) (III).**

Mediante todas las variantes del Espacio Libre Urbano Privado.

Mediante patios de Segunda clase o su correspondiente aire y luz complementados con claraboyas y banderolas.

La superficie de iluminación lateral y cenital no será inferior a la sexta parte de la superficie del local.

En los locales para negocio la iluminación sobre la vía pública se computará por encima de los 2,00m del solado del local que se considere.

La superficie mínima "i" exigible para vanos laterales estará determinada por la superficie del local y el valor dependiente de la ubicación del vano, de acuerdo al siguiente cuadro y fórmula:

$$i = A / x$$

Dónde: i = Área mínima de los vanos.

A = Área libre de la planta del local.

X= Valor dependiente de la ubicación del vano.

Ver ANEXO XXII - VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN LOCALES DE 3RA CLASE

Para la ventilación de los locales de trabajo, se deberá poder abrir en forma graduable y por mecanismos por lo menos 1/3 del área requerida para la iluminación.

Artículo 281°- **Estándares mínimos admisibles para ventilación e iluminación.**

Las dimensiones y condiciones mínimas serán las siguientes para cada clase de estos espacios:

PRIMERA CLASE (I):

Los ambientes deberán iluminar y ventilar a Espacios Libres Urbanos Públicos y Privados, Espacios Libres entre Bloques de edificación, Patios Apendiculares, Patios Bajo Cota de Parcela y Espacios Libres Auxiliares, entendiendo a estos últimos como espacios libres privados entre construcciones, en los que sus dimensiones están en relación a los niveles, alturas y/o a las actividades que se realizan en los ámbitos a los que sirven.

En edificaciones de hasta Planta Baja y dos (2) niveles altos, los ambientes podrán iluminar y ventilar a un Espacio Libre Auxiliar con un ancho mínimo de 3,00m y largo de 6,00m

En edificaciones de hasta Planta Baja y tres (3) niveles altos, los ambientes podrán iluminar y ventilar a un Espacio Libre Auxiliar con un ancho mínimo de 3,50m y largo de 8,00m.

Los ambientes que los profesionales proyectistas definan y denominen como estudios serán considerados como habitables cuando sus áreas computen entre 6,00m² y 10,00m² y sus lados mínimos midan entre 2,00m y 2,70m, siempre que ventilen e iluminen a Espacio Libre Urbano Público o Privado. Para estos locales se admitirá computar un habitante, conforme al uso conferido.

En aquellos ambientes habitables pertenecientes a edificios de hasta cuatro plantas, donde la distancia máxima al vano de ventilación e iluminación supere los 7,00m de longitud en no más del 50%, podrá admitirse una solución de aireación y aporte de luz natural complementaria en el área excedente a través de Espacios Libres de Ocupación cuyos lados y superficies no sean menores de 3,00m² y 12,00m², respectivamente.

SEGUNDA CLASE (II):

Los locales húmedos de segunda clase destinados a cocinas o los sectores propuestos para idéntico uso tendrán un área mínima de 4,00m² y lado mínimo de 1,50m. Los baños principales y secundarios tendrán un área mínima de 2,50m² y lado mínimo de 1,00m. Los baños secundarios y retretes tendrán áreas de acuerdo a los artefactos que contengan, pero en ningún caso su lado mínimo será inferior a 0,90m.

Los lavaderos, cuando sean definidos como tales y no constituyan apéndices de otros locales de segunda clase, tendrán un lado mínimo en ancho equivalente a 1,50m.

Los locales destinados a lavaderos, tendedores y de estancia ocasional complementaria y/o análogos serán considerados funcionales y propios de las instalaciones y áreas comunes de un edificio de vivienda multifamiliar, particularmente en las plantas de remate superior, toda vez que resulte menester evaluar las limitaciones contempladas por la aplicación de restricciones volumétricas y los indicadores de F.O.T. y Densidad, establecidas en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

TERCERA CLASE (III):

Los locales comerciales de tercera clase, destinados a actividades comerciales o asimilables a las mismas y que no se encuentren sujetas a la aplicación de normas específicas, quedarán sujetos al régimen establecido por la presente Ordenanza. Los locales de tercera clase deberán reunir los siguientes requisitos:

superficie mínima 16,00 m².

Podrá tener 12,00m² de superficie mínima cuando alberguen actividades de servicio central exclusivamente.

ancho mínimo: 2,70 m.

altura mínima: 2,70 m.

Volumen comercial mínimo 40,00m³

Materialidad construidas con materiales y tecnologías reconocidas en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, con terminaciones interiores lisas, lavables, higienizables y/o revestidas con materiales permitidos que brinden idénticas condiciones debidamente pintadas.

Pisos aprobados por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, lisos, lavables, antideslizantes que reúnan condiciones de conservación, higiene y seguridad.

Cielorrasos construidos con materiales ignífugos (cuando se trate de ambiente comercial y/o de servicio), permitidos en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, lisos e higienizables.

Acceso directo desde la vía pública y exclusivo para el uso comercial. Debiendo entenderse por tal que dicha entrada no puede ser usada como acceso para otras dependencias del inmueble, y que por lo tanto, permita la introducción únicamente al local sin interferencias de construcciones u obstáculos desde la vía pública, sin que sea necesario que tal entrada se encuentre sobre la línea municipal.

Cuando se tratara de locales destinados al manipuleo permitido de productos alimenticios para su expendio directo (carnicerías, pescaderías, verdulerías, etc.) es exigible, en lo pertinente, la totalidad de las condiciones señaladas para los locales de elaboración

El anclaje de toda máquina o partes móviles de las mismas en el suelo, pisos o estructuras se realizarán interponiendo dispositivos anti vibratorios.

En aquellos locales en que existan equipos, instalaciones o procesos que produzcan calor y/o frío y pudieran transmitirlos a través de los muros, tabiques o entrepisos divisorios de propiedades, deberán situarse distanciados de los mismos o apropiadamente aislados a fin de evitar todo cambio térmico en las propiedades linderas.

a) Los establecimientos con instalaciones, equipos o procesos que produzcan humedad en cantidad tal que pudiera pasar a través de los muros tabiques o entrepisos a propiedades linderas, deberán acondicionarse con una correcta aislación hidrófuga que impida el pasaje de humedad a otras propiedades, más allá de cualquier solución que se adopte para la protección del propio local.

b) Los locales afectados a la elaboración deberán reunir los siguientes requisitos mínimos:

Superficie de 12,00m² y medidas mínimas idénticas a las indicadas para los locales de venta estableciéndose además una relación de 4,00m² por cada persona que desarrolle tareas en el interior. Cuando se trate de establecimientos destinados al consumo por parte del público de los productos elaborados (comedores, restaurantes o análogos), el sector de elaboración no podrá ser inferior al 50% del salón o local al cual abastecen. Pudiendo incluirse en la sumatoria total del cálculo de superficie del sector, la superficie del depósito de materias primas.

Frisos sanitarios a una altura no inferior a 1,80 metros de altura desde el solado

Pisos lisos antideslizantes, lavables, incombustibles e impermeables.

Muros con revoques lisos y pintados sobre el friso hasta el cielorraso.

Cielorrasos lisos, incombustibles, impermeables y de fácil higienización.

Mesas y mesadas construidas en materiales inalterables provistos de piletas de doble bacha, con agua corriente, potable, fría y caliente, conectada a la red cloacal.

Campanas de extracción de aire y vapores sobre cocinas, fogones y fuentes de calor, con aspiración forzada y conductos de evacuación al exterior (cuatro vientos), según reglamentaciones vigentes.

Cerramientos contra insectos y roedores en todas las aberturas que den al exterior.

c) Los depósitos afectados a los locales de elaboración deberán contar con:

Superficie mínima de 9,00 m² para el acopio de materias primas.

Frisos, pisos, muros y cielorrasos en las condiciones detalladas en el artículo precedente.

Provistos de tarimas o estanterías destinadas al acopio y acondicionamiento de las materias primas, construidas de material inalterable y de fácil higienización y separadas del solado a no menos de 0,15 m.

d) Todo ambiente comercial poseerá como mínimo una unidad sanitaria afectada a la actividad, cuyas características deberán ser:

Superficie mínima 1,00 m²

Lado menor: 0,90 m

Altura mínima: 2,40 m. o excepcionalmente una altura menor en caso de preexistencias.

Friso sanitario o azulejado en todo el perímetro hasta una altura de 1,80 m.

Inodoro.

Lavabo.

Cuando se trate de locales destinados a la venta minorista, sin permanencia de público y la titularidad sea ejercida por la misma persona o grupo familiar que hace uso de la vivienda adyacente, se aceptará el baño de la vivienda a condición de que el acceso al mismo desde el local sea interno.

En el mismo temperamento se empleará en el caso de (2) locales comerciales contiguos, con comunicación entre sí y con accesos internos al baño para ambos locales.

En los casos en que existiera concurrencia masiva de público a las instalaciones comerciales y/o se presumiera la permanencia para el consumo, autoservicio, acondicionamiento y otros factores que impliquen un tiempo de permanencia superior al indispensable para la adquisición y/o entrega de los productos, serán exigibles unidades sanitarias para ambos sexos por separado y en cantidad suficiente de acuerdo a la capacidad mínima del local.

e) En los casos en que el número de dependientes u operarios sea mayor de cinco (5) el establecimiento deberá contar con vestuarios para ambos sexos, provistos de taquillas individuales y bancos en cantidad proporcional al número mayor de personas. La relación será de 0,75 m² por

persona; las medidas mínimas de los sectores destinados a este fin serán de 9,00 m² de superficie y 2,00 m de lado menor. Anexas o íntimamente relacionadas con los vestuarios, se instalarán unidades sanitarias y duchas - cuando la índole de la actividad lo hiciera exigible para el personal, en cantidad proporcional a los mismos y calidad equivalente a la descrita en el artículo 7º.

Cuando la instalación física y las características de la actividad a desarrollar lo justifiquen, las unidades para ambos sexos podrán ser de uso común para el público asistente y para el personal dependiente.

En ningún caso los baños abrirán o ventilarán directamente a los locales de elaboración o salones de permanencia de público.

Para la Habilitación Municipal de locales comerciales de venta minorista y/o de servicio básico, será exigible la obtención del **Certificado de Aptitud Técnica Comercial**, el cual definirá las condiciones de habitabilidad comercial, definiendo el D.E. las actividades alcanzadas, forma de implementación, actores involucrados y requerimientos y condiciones específicas; y además como mínimo la colocación de los equipos contra incendios consignados según detalle:

superficie hasta 40 M²

Ver ANEXO XXIII – EQUIPOS C/ INCENDIO PARA LOCALES COMERCIALES

Las especificaciones en cuanto a requerimientos estarán sujetas a modificaciones que pudiesen emanar de la autoridad en materia antisiniestral y/o de consulta del D.E.

Queda establecido que el funcionamiento de tales establecimientos hasta tanto hayan obtenido definitivamente la habilitación es de carácter esencialmente precario, pudiendo el D.E. por intermedio de las dependencias competentes disponer en cualquier momento el cese de la actividad comercial, sin expresión de causa. Tal cese deberá ser dispuesto inexcusablemente si no se encontrasen reunidos, a criterio de la autoridad de aplicación, las condiciones de seguridad, salubridad o moralidad o causaran molestias a la comunidad, o alteraran el medio ambiente.

Los locales de tercera clase (excepto industrias y depósitos) resultaran asimilables a las condiciones para ambientes de primera clase (excepto vivienda) y deberán iluminar y ventilar a Espacios libres urbanos, Espacios libres privados, Espacios libres entre bloques de edificación, Espacios apendiculares, Espacios bajo cota de parcela y Espacios libres auxiliares, entendiéndose a estos últimos como espacios libres privados entre construcciones, en los que sus dimensiones están en relación a los niveles, alturas y/o a las actividades que se realizan en los ámbitos a los que sirven.

CUARTA CLASE (IV):

Las dependencias transitorias y auxiliares son ámbitos complementarios a un uso principal y cumplimentarán condiciones de confort suficientemente aptas para las que en ellos puedan darse.

Sus dimensiones serán las elegidas por los proyectistas. Podrán no iluminar ni ventilar de manera natural, cuando tales circunstancias no afecten la calidad de las mismas.

Artículo 282º - Condiciones Excepcionales de Iluminación y Ventilación.

Todo espacio cubierto o semi-cubierto que por diversas circunstancias especiales tales como preexistencias, dimensiones, usos peculiares, requerimientos técnicos o profesionales u otras análogas que, a criterio del D.O.P., pudieran corresponder, podrá ser eximido de cumplir con condiciones naturales de iluminación y ventilación. En tales casos, debidamente fundamentados, El D.O.P. podrá autorizar otras soluciones tales como diferencias de techos, forzadas mecánicamente, cenitales, etc.

Artículo 283º - Ventilación por medios mecánicos.

La existencia de un medio de ventilación por medio mecánico no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos. En edificios no residenciales, el D.O.P. puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire, no pudiendo ser esta menor a 40m³ por hora y por metro cúbico del local. Los equipos a utilizar se instalarán de tal forma que no causen perjuicios o molestias a los asistentes del local y/o linderos. La autorización se acordará bajo responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

Artículo 284º - Ventilación e Iluminación a la vía pública.

En general, los locales en cualquiera de sus clases pueden ventilar e iluminar a la vía pública (Espacio Libre Urbano Público), con excepción de aquellos en los 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 y caño o chimenea de aspiración y las ventanas dotadas de tela metálica de malla fina.

Artículo 285° - Ventilación e iluminación a través de partes cubiertas.

La ventilación de los ambientes y locales debe ser efectuada en la forma más directa posible.

Cuando entre ellos y los Espacios Libres de Ocupación respectivos medien galerías, balcones, salientes o marquesinas, éstas no deben impedir el fácil acceso del aire y luz natural, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) En balcones, con tres (3) de sus lados abiertos, el valor "S" máximo del saliente se establece en función de la altura del dintel del vano, conforme la siguiente fórmula:

$S \leq 0,74 \times H1$ donde:

S = distancia comprendida entre el plano exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del saliente.

H = altura cielorraso del local.

H1 = altura entre solado y cielorraso o promedio del plano de la saliente, debiendo ser $H1 \geq H$.

H.

b) Si frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda la extensión de la parte cubierta, una abertura de altura no inferior a 1,10m y de área no menor que la requerida para la iluminación del local. Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saliente ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local.

c) En los casos precedentes, a la superficie propia del local se le adicionará la correspondiente al saliente cubierto a través del cual ilumina y ventila; sobre esta superficie total se aplicarán los coeficientes correspondientes para el cálculo de los vanos de iluminación y ventilación.

Los ambientes de primera clase pertenecientes a vivienda unifamiliar y vivienda unifamiliar agrupada, que mantengan las condiciones de habitabilidad mínimas establecidas en este código, podrán ventilar e iluminar a través de galerías de hasta 2,70m de profundidad. La superficie del vano de ventilación e iluminación resultará de acuerdo al doble de lo exigido para tales categorías.

d) En las zonas periurbanas o rurales o cuando las dimensiones de la parcela lo justifiquen o la cubierta sea traslúcida o transparente, el ancho máximo podrá ser aumentado a pedido del interesado siempre que medie informe favorable del D.O.P. o de la C.E.A.C.E.

Artículo 286° - Ventilación e iluminación de edificios que se amplíen o refaccionen.

El D.O.P. podrá permitir la refacción o reparación de poca importancia en edificios existentes cuya ventilación e iluminación no se ajuste a las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, siempre que a su juicio, las condiciones de ventilación e iluminación de los ambientes o locales sean satisfactorias, mejoren su condición general y no se disminuya la superficie de los espacios libres o patios existentes. En todo ambiente o local existente que posea puerta exclusivamente, se deberá complementar con ventana o banderola para su ventilación e iluminación. Cuando se trate de refacciones, reparaciones o ampliaciones de importancia o se eleve el número de pisos, deberá exigirse que el edificio se ajuste íntegramente de acuerdo a este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN en lo referente a ventilación e iluminación.

Artículo 287° - Aberturas próximas al eje medianero.

Las aberturas próximas a los ejes medianeros destinadas a ventilación e iluminación de locales que permitan vistas directas y perpendiculares a los lotes colindantes no podrán estar a menor distancia que 3,00 m. de la respectiva línea medianera, aun cuando los lotes vecinos fueren del mismo dueño. Cuando se proyectaren aberturas en muros o cerramientos que permitieran vistas a frente y contra frente u oblicuas, estas no podrán establecerse a menor distancia de 0,60m del mencionado eje.

Artículo 288° - 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 3,00m del eje divisorio entre predios, se deberá impedir la vista al vecino, a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o translúcido, de tamaño tal que cubra la superficie expuesta y de una altura no inferior a 1,80m medidos desde el solado. Tal alternativa, sus materiales y diseño quedarán a criterio y aprobación del D.O.P. Si el dispositivo instalado

no impidiera la propagación de ruidos molestos, quedará el D.E. facultado a ordenar su desmantelamiento y cierre de la abertura causante del perjuicio.

Artículo 289º - Situaciones 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 2,00m cuando la profundidad del local no supere la distancia máxima establecida a un vano de ventilación e iluminación. Se admitirán dinteles por debajo de esta medida, pero los vanos resultantes no serán considerados al computar la ventilación e iluminación del local.

Artículo 290º - Distancia máxima a un vano de ventilación e iluminación.

a) En ambientes de primera clase y locales de segunda clase :
Profundidad máxima igual a 7,00 m.

Su vano de ventilación e iluminación estará ubicado en el lado menor, o próximo a este, dentro del tercio lateral del lado mayor.

b) La profundidad del local en edificios destinados a vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar agrupada y vivienda multifamiliar, podrá llegar hasta un máximo de 9m siempre que se cumpla:

La relación entre la profundidad y el ancho sea menor a 2,60m ($2,60 \leq b/a$)

El nivel inferior del dintel del vano de ventilación e iluminación deberá estar a una altura no menor al tercio del largo del local. Para un largo máximo de 9,00m, el nivel inferior del dintel distará del solado 2,70m como mínimo.

La superficie del vano de ventilación e iluminación resultará ser el doble respecto de lo establecido anteriormente para ese tipo de ámbitos.

Los vanos laterales de iluminación y ventilación podrán abrir bajo parte cubierta según las condiciones previamente establecidas.

c) En aquellos edificios de cualquier uso admitido de hasta tres plantas (PB + 2 pisos altos) donde la distancia máxima al vano de ventilación e iluminación supere los 7,00m de longitud en no más del 50%, podrá admitirse una solución de aireación y aporte de luz natural complementaria en el área excedente a través de Patios de Primera clase.

d) En locales de tercera clase cualquier punto del local distará como máximo, en horizontal, 10,00m de la proyección sobre el solado, de cualquier vano de iluminación y ventilación ubicado sobre el Espacio Libre de Ocupación, patio de primera o segunda categoría o su correspondiente aire y luz.

e) Esta distancia podrá incrementarse hasta 12,00m siempre que se cumpla lo siguiente:

El nivel inferior del dintel del vano de ventilación e iluminación este a una altura no menor al tercio del largo del local. Para un largo máximo de 12,00m, el nivel inferior del dintel distará del solado 3,50m como mínimo. La superficie del vano de ventilación e iluminación resultará ser el doble respecto de lo establecido anteriormente para ese tipo de ámbitos.

f) En locales de cuarta clase no se establece distancia máxima.

Artículo 291º - Iluminación artificial de pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en casas de departamentos.

Los pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en las casas de departamentos, deberán ser alumbrados con un rendimiento mínimo de 5 watts por metro cuadrado de planta.

El alumbrado será con circuitos independientes de las instalaciones eléctricas de los departamentos. Deberá colocarse un mecanismo automático que permita comandarlo desde la entrada principal de cada unidad.

Artículo 292º - Prohibición de cubrir patios o espacios libres.

Queda totalmente prohibido techar con claraboyas de vidrio, los patios y espacios libres reglamentarios indicados en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, aunque aquéllas fueran corredizas o estuvieran dotadas de persianas.

SECCION XXI - ESPACIOS LIBRES DE OCUPACION

Artículo 293º - Ocupación de suelo.

La ocupación del suelo se regirá por el C.O.T. en su determinación de densidades aplicándose el F.O.S. y el F.O.T. para determinar las áreas edificables. Las áreas no edificadas dentro

del predio, deberán disponer de por lo menos un 20 % (veinte por ciento) de terreno destinado a superficie absorbente del total.

Artículo 294º - Espacios Libres de Ocupación.

En todo edificio a construirse, los espacios libres de ocupación están conformados por Espacios Libres Urbanos y Espacios Libres Auxiliares.

Artículo 295º - Espacio Libre Urbano.

Se denomina Espacio Libre Urbano al espacio abierto, capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, en función de requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de la categoría que corresponda según lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

El Espacio Libre Urbano puede ser público o privado.

Artículo 296º - Espacio Libre Urbano Privado.

Se considera Espacio Libre Urbano Privado, al constituido por:

- a) El espacio libre del centro de manzana.
- b) Los espacios resultantes de los retiros de la Línea Municipal sean éstos voluntarios u obligatorios, así como los retiros de las líneas divisorias laterales, cuando éstos se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública o con el espacio libre de centro de manzana y tengan un ancho igual o mayor a 4,00 metros.

Los espacios que se conformen por retiros respecto a las líneas divisorias de fondo en parcelas que por sus dimensiones no requieran retiro de fondo debiendo ser igual o mayor a 4,00 m. Para los casos de parcelas trapezoidales cuyos lados laterales tienen distinta dimensión, se adoptara la semisuma de ambos, debiendo resultar igual o mayor a 4,00 m.

- c) Los patios principales entre bloques.
- d) Los patios de primera y segunda clase.
- e) Patio apendicular.
- f) Los patios bajo cota de parcela (ingleses).

Artículo 297º - Centro Libre de Manzana.

Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno. Este espacio libre estará definido según el tamaño y la forma geométrica de las manzanas. En aquellas cuyas cuadras tienen medidas mayores o iguales a 100,00m., el mismo estará delimitado por un polígono rectangular de 40 m. de lado, ubicado en sus centros. Dada la configuración del amanzanamiento el mentado polígono tendrá una reducción también de 10 m. en las manzanas en las cuales alguno/s de sus lados sean menores a 100,00m. El rectángulo mínimo admisible para conformar el Centro Libre de Manzana será un cuadrado de 30,00m de lado. Sólo en casos especiales, el D.E. podrá autorizar Centros libre de Manzana de dimensiones menores a los que en el presente artículo que cumplan con la condición de que formará un rectángulo de 10,00m-en su lado menor- por 40,00m en el mayor, siempre ocupando el centro del bloque. Los centros libres correspondientes a manzanas conformadas por otro tipo de geometría, serán resueltos teniendo en cuenta el principio por el cual cada parcela frentista podrá disponer de 40m medidos desde la L.M. para implantar sus volúmenes, respetando siempre el F.O.S. para toda la parcela.

Todo terreno, además de dejar libre de construcciones el espacio correspondiente al Centro Libre de Manzana según su conformación geométrica indicada en el párrafo anterior, deberá dejar libre un espacio de 3,00m de longitud por todo el ancho de la parcela como mínimo, entendiéndose que pueden superponerse ambos.

En caso de lotes de esquina, de transición y mediales próximos a la esquina, afectados parcialmente por el Centro Libre de Manzana, quedarán exceptuados de la obligación de ceder el espacio indicado el párrafo anterior sin que ello los exceptúe del cumplimiento de los demás indicadores urbanísticos y reglamentaciones surgidas de la normativa vigente.

El espacio correspondiente al Centro Libre de Manzana deberá ser tratado de manera adecuada al espíritu que persigue su conformación y solo podrá ser ocupado con edificaciones accesorias (Quinchos, depósitos complementarios de viviendas que no requieran habilitación comercial, salas de bombeo de agua y máquinas de viviendas con sus debidas aislaciones de ruido y humedad, garajes, etc.), de una sola planta, en P.B., que no superen en su altura máxima los 3,50m de altura. En

casos de lotes elevados, la altura de estas edificaciones no podrá ser mayor a 4,50m medidos desde el nivel de cordón cuneta ubicado en el frente de la parcela en su cota más baja dentro del espacio comprendido por la proyección de sus ejes medianeros.

Artículo 298º - Patios principales entre bloques.

Se denominan patios principales entre bloques a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en la misma parcela cuyas dimensiones permiten la inscripción de un rectángulo de ancho mínimo (a) y largo mínimo (b) tales que:

a = ancho de la parcela

$b \geq 8 + [0,25 \times (h - 12)]$ (b mayor o igual a $8 + [0,25 \times (h - 12)]$).

Siendo:

h.- La semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados, tomada desde el nivel de piso terminado del patio entre bloques.

a.- La semisuma del mayor y del menor ancho de la parcela medida en forma perpendicular a las medianeras.

b.- La distancia entre los puntos más cercanos de sus respectivos paramentos de los bloques que cierran el patio.

Para bloques cuya altura sea igual o menor a 6 metros (dos niveles), la distancia b no podrá ser menor a 6 metros.

Para bloques cuya altura sea igual o menor a 9 metros (tres niveles), la distancia b no podrá ser menor a 8 metros.

Los patios principales entre bloques podrán ocuparse parcialmente con instalaciones y/o circulaciones verticales, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la superficie ocupada esté destinada única y exclusivamente a las circulaciones e instalaciones comunes propias del edificio (circulaciones verticales y horizontales, montantes, conductos, medidores, salas de máquinas, cisternas, bombeo, depósitos de residuos -ACR-)

b) Que la reducción del área descubierta se produzca por disminución del lado a (ancho de la parcela), el que en ningún caso podrá ser menor a cuatro (4) metros.

c) Que la reducción del área descubierta no produzca disminución alguna del lado b (distancia entre bloques), quedando la distancia mínima entre los respectivos paramentos de los bloques dentro de lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 299º - Patios de Primera y Segunda clase.

a) Patios de Primera Clase: la superficie mínima será de 12 metros cuadrados con un lado mínimo de 3 metros.

b) Patios de Segunda Clase: la superficie mínima será de 8 metros cuadrados con un lado mínimo de 2 metros.

Artículo 300º - Patio Apendicular.

Se entiende por Patio Apendicular a aquellos patios abiertos por un lado de su planta al espacio libre urbano, centro libre de manzana y/o patios principales entre bloques, cuando cumplan con las siguientes relaciones:

a es mayor o igual a 4 (cuatro) metros.

b es mayor a 2 (dos) metros.

A estos patios pueden disponerse aberturas de los ambientes de primera categoría de aquellos edificios que se encuentren sus vanos perpendiculares a las parcelas colindantes, siempre que la altura del alfeizar de estos sea igual o mayor a 1,60 metros o se instalen -en ventanas de otras dimensiones y/o condiciones- elementos fijos que garanticen la intercepción de visuales directas a los predios linderos.

Artículo 301º - Patio Bajo Cota de Parcela.

Son los patios vinculados directamente con cualquier espacio libre excepto patio appendicular.

Los patios bajo cota de parcela deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

El ancho mínimo será de 4,00 m. cuando posean una cota de hasta menos 3,00m respecto del piso.

En los casos en los que la cota negativa de estos patios supere los 3,00m el D.O.P. resolverá mediante la presentación por parte de los recurrentes de un estudio particularizado del caso.

Artículo 302º - Forma de computar la superficie mínima de los patios.

En aquellos casos en que las paredes que limitan un patio forman un ángulo menor de 30 grados, no debe ser tomada en cuenta para el cómputo de su superficie, la parte comprendida entre las paredes del patio y una línea bisectriz del ángulo que aquellos formen y cuya longitud sea igual o menor a 2,00m.

SECCION XXII - SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION

Artículo 303º - Sistemas y materiales de construcción autorizados.

En la construcción de edificios de cualquier categoría, se autorizará el uso de materiales, instalaciones y tecnologías tradicionales o de prefabricación que respondan a las reglas del arte del buen construir y estén reconocidas por las normas IRAM o hayan merecido certificación de aptitud emanados por organismos públicos competentes en la materia.

Artículo 304º - Sistemas, instalaciones y materiales de construcción nuevos.

Cuando se empleen elementos o técnicas novedosas, las mismas deberán ser expresamente declaradas en los planos, pudiendo el D.O.P. requerir la constancia del certificado aludido en el artículo precedente u ordenar los ensayos que crea convenientes para su aprobación.

Artículo 305º - Construcciones y materiales prohibidos.

Quedan prohibidas las construcciones de adobe, mampuestos asentados en adobe o barro, conchilla cemento, maderas blandas, asbesto cemento y cartón prensado. Excepcionalmente, con carácter precario, sin habitación de personas, sin valor locativo y siempre que se establezca el plazo máximo de permanencia, serán admitidas las construcciones mencionadas anteriormente sólo en los siguientes casos: a) Casillas y depósitos de obras en ejecución, b) Plataformas, tribunas, tableros, palcos, decoraciones; c) Casillas económicas; d) Obradores; e) otras situaciones análogas de constitución provisoria, no contempladas en este código. Asimismo podrán ser aceptadas estas construcciones con carácter experimental cuando estén debidamente adoptadas y dirigidas por profesionales con incumbencia. Asimismo, se prohíbe la colocación de vidrios que no sean de seguridad y resistentes a los impactos y caídas, cuando se coloquen en aventanamientos, vanos, frentes integrales y/o parapetos ubicados en balcones, accesos a los mismos, terrazas, lucarnas y/o claraboyas de grandes dimensiones.

Artículo 306º - Construcciones de madera.

Se admitirán construcciones realizadas en madera maciza dura, semi-dura o con tecnologías de constitución y resistencia adecuadas. Tales construcciones deberán erigirse a no menos de 2,15m de los ejes divisorios del predio. Cuando se proyecte más de una unidad por parcela, se dispondrá de una separación mínima de 8,00m entre paramentos externos de cada una.

Artículo 307º - Construcciones en bloques pre moldeados de hormigón.

El empleo de bloques huecos pre moldeados de hormigón estará sujeto al debido control de resistencia y calidad por parte del Profesional actuante. El D.O.P. podrá exigir -cuando el caso lo amerite- el correspondiente Certificado de Ensayo emitido por el LEMIT u otro ente con capacidad técnica para determinación de estándar. Para muros o tabiques que no soporten cargas y paredes de cercos, deberán poseer un espesor mínimo de 0,07m Para muros que reciban cargas, el ancho mínimo de los bloques será el siguiente: nominal de 0,20m en edificios de un solo nivel y nominal de 0,30m en los casos de planta baja y pisos altos.

Artículo 308º - Construcciones de hierro y hormigón armado.

a) Las construcciones para galpones y depósitos deberán ser hechas con su completa estructura de mampostería, hierro u hormigón armado, es decir, pilares, columnas, parantes, soleras, vigas, armaduras, revestimientos, etc. Se permitirá el uso de la madera cuando se adopten precauciones

contra incendio aceptables a juicio del D.O.P., que podrá requerir el visado de planos por parte de Bomberos Voluntarios de Tres Lomas.

b) Tanto en las azoteas como en los entresijos, los tirantes y vigas serán empotrados en las paredes, en la forma fijada en los reglamentos especiales sobre hierro y hormigón armado.

En los muros medianeros, el empotramiento se podrá hacer en todo el espesor del muro, con sujeción a las restricciones establecidas en el Código Civil.

c) Toda viga de hierro u hormigón armado que sostenga muros o cargas de importancia, deberá asentar sobre apoyos de hormigón, hierro u otros materiales apropiados.

Toda pieza de hierro que se emplee en las construcciones y que no esté revestida de albañilería, deberá llevar por lo menos, una mano de pintura anticorrosiva o de cualquier otra pintura adecuada a su fin.

Artículo 309° - Prohibición del uso de determinados materiales.

Queda prohibido el empleo de tierra o arcilla para fabricar mezclas o para reemplazar ladrillos, salvo en los casos previstos en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, como así también de otros materiales que puedan perjudicar la calidad de mezclas u otros elementos constructivos. Queda prohibido el uso de vidrios comunes en cerramientos, puertas o ventanas que -en virtud del uso público, masivo y colectivo- puedan provocar roturas peligrosas para la salud de las personas, quedando facultado el profesional a proyectar y colocar vidrios especiales de seguridad.

Artículo 310° - Experiencias a iniciativa del D.O.P.

El D.O.P. podrá disponer el ensayo de todo sistema, instalación o material de construcción a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado. Si el resultado de estos ensayos demostrara que no cumplen con las disposiciones que determinaron su aprobación, se procederá al retiro del material defectuoso y demolición de lo construido con el mismo. Todo ensayo debe efectuarse de acuerdo a normas aprobadas por el Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (IRAM) y/o el LEMIT.

SECCION XXIII - ESTRUCTURAS RESISTENTES

Artículo 311° - Reglamentación de las estructuras resistentes.

La elección de los métodos de cálculo para las estructuras resistentes, ya sean de hormigón armado, metálico o madera u otro material permitido por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, será exclusiva responsabilidad del profesional proyectista interviniente, debiendo en todos los casos ajustarse a normas o reglamentos reconocidos por organismos oficiales nacionales o provinciales competentes en la materia.

Artículo 312° - Nueva estructura.

Cuando una reforma o ampliación requiera una estructura independiente de la existente, será considerada obra nueva.

Artículo 313° - Estudio de suelo.

En los edificios cuyas bases tengan una carga superior a los 30.000 kg, se exigirá un estudio del suelo para determinar su capacidad resistente, al igual que en los casos de estructuras especiales.

SECCION XXIV - INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 314° - Reglamentación de las instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas de cualquier tipo, serán de exclusiva responsabilidad del Prof. Proyectista con incumbencia, interviniente en el Expediente. Esta reglamentación rige para las instalaciones eléctricas destinadas a viviendas, comercios, oficinas y para las instalaciones en locales donde se cumplen funciones similares, inclusive las temporarias o provisorias y su proyecto será de exclusiva responsabilidad del profesional o técnico colegiado con incumbencia específica.

Las instalaciones eléctricas deberán ajustarse a lo establecido en el reglamento para instalaciones en Inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA). El Prof. o técnico actuante a

fin de dar soluciones superadoras, podrá aplicar su criterio técnico personal sin ceñirse estrictamente al mencionado reglamento, en lo concerniente a los siguientes aspectos que seguidamente se describen: número de circuitos, puntos mínimos de utilización, determinación de la demanda de potencia, formas constructivas de tableros, intensidad de corriente admisible, y otros que pudieran corresponder de acuerdo al juicio profesional. La resolución y responsabilidad técnica de estas modificaciones estarán a cargo del profesional o técnico actuante.

La Municipalidad podrá dictar la Reglamentación que estime necesaria para su control. Para todo otro tipo de instalaciones no contempladas en la presente, el profesional actuante resolverá con criterio propio, quedando el D.O.P. facultada a exigir las fundamentaciones técnicas que crea pertinentes convocando eventualmente a la C.E.A.C.E. para tal finalidad.

Artículo 315º - Servicios mínimos de salubridad.

a) Para viviendas: La dotación sanitaria mínima en vivienda permanente a contemplar por cada unidad será la que a continuación se describe:

1) Un local de baño que contenga un inodoro, un lavatorio, una ducha o bañera y un desagüe de piso.

2) Una pileta de cocina, con su correspondiente desagüe.

3) Una reserva de agua que garantice el uso de las instalaciones señaladas en 1) y 2).

Todos estos sistemas deben ser diseñados y ejecutados conforme a las normas de instalaciones sanitarias de carácter nacional y/o provincial vigentes, de modo que resulten aptas para ser conectadas a las redes sanitarias de uso público o -en caso de no encontrarse el predio en áreas servidas- disponer de los métodos de captación de agua y eliminación de efluentes cloacales que establecen tales reglamentos.

b) En edificios de vivienda multifamiliar de P.B. y más de un piso alto y/o todo edificio que cuente con un local de portería, llevará obligatoriamente un sanitario anexo con una dotación mínima igual a la requerida para la vivienda, ubicado en espacio de uso común y acceso desde la planta baja. Será opcional la dotación de pileta de cocina.

c) Para comercio, industria, administración y otros, excepto vivienda: En un predio edificado donde se trabaje, existirán por lo menos, los servicios de salubridad que exige el Decreto Nº 351/79 reglamentario de la Ley Nacional Nº 19.587 (de higiene y seguridad en el trabajo) en su Título III – Capítulo 5 y toda otra normativa de carácter general que se complemente o amplíe respecto de ellas.

Artículo 316º - Servicios de salubridad en radios que carezcan de redes de aguas corrientes y cloacas.

Las fincas ubicadas en los radios del Partido de Tres Lomas no servidas por las redes de agua corriente y cloacas deberán tener instalaciones domiciliarias para el servicio de salubridad, pero con desagüe provisional a pozo absorbente. Los pozos de captación de agua, aljibes, pozos absorbentes y cámaras sépticas se ejecutarán de conformidad a las prescripciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y a lo establecido en la Legislación Provincial vigente.

Queda prohibido arrojar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y aguas, servidas. Las aguas de lluvia deberán canalizarse hacia espacios propios o públicos tales como cunetas o zanjas en la vía pública. En ningún caso las aguas de lluvia de cada heredad serán evacuadas a predios linderos.

Para autorizar la construcción de viviendas, edificios públicos o destinados a establecimientos comerciales, industriales, etc., en lugares del Partido carentes de agua corrientes o cloacas, se exigirá un certificado de aptitud de la fuente de provisión de agua, conforme a las disposiciones establecidas en las leyes y resoluciones provinciales reguladas por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 317º - Servicio particular de reserva y bombeo de agua.

a) Generalidades:

Todo predio edificado deberá contar con un reservorio de agua que permita el uso de las instalaciones sanitarias que el mismo posea, pudiéndose optar por Tanques elevados, Tanques no elevados, con volumen presurizado mediante equipos mecánicos e hidroneumáticos u otros debidamente probados.

Un tanque de bombeo o de reserva de agua, tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente.

b) Tanques de bombeo:

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0,50 m. libres de un muro divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada, cuando esté adosado en cualquier otro muro.

c) Tanques de reserva de agua:

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse una distancia mínima de 0,60 m. del eje separativo entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de 0,60m. del techo.

d) Tanque de agua destinada para bebida:

Un tanque que deba contener agua destinada para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, podrá construirse en hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias del D.O.P. No se permitirá la instalación de tanques de hierro excepto los de acero inoxidable. Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deberán ser disgregados por el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores.

El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso a cierre hermético y de inspección, y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

Artículo 318° - **Doble circuito de agua y Cisterna.**

1). Doble circuito de agua:

En toda obra nueva, refacción y/o remodelación, cuya superficie supere los 150 m² será exigible un doble circuito de agua:

a) Para patios, lavadero, riego e inodoro, provista a través de pozo de captación

b) Para el resto de la vivienda agua corriente de red.

Sólo las refacciones y/o remodelaciones de edificios cuya superficie sea igual o mayor de 150m² que no involucren la instalación sanitaria del cuerpo principal del inmueble, quedarán exceptuadas del doble circuito de agua.

2). Cisterna: Todos aquellos edificios que cuenten con más de tres plantas (planta baja y dos pisos) deberán contar con una cisterna para el ingreso del agua corriente de red y desde esta se bombeará al tanque elevado de reserva.

Artículo 319° - **Desagües pluviales.**

Cualquier edificio y su terreno circundante serán convenientemente preparados para permitir el escurrimiento de las aguas servidas hacia la vía pública, su propio terreno absorbente y redes públicas de saneamiento hidráulico.

Las aguas servidas provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública; contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea mayor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento. Las aguas de lluvia deberán canalizarse hacia espacios propios o públicos tales como cunetas o zanjas en la vía pública. En ningún caso las aguas de lluvia de cada heredad serán evacuadas a predios linderos, sean o no de un mismo propietario.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la línea municipal tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo del solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,80m del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos especiales aceptados por el D.O.P.

Todas las instalaciones necesarias para efectuar los desagües pluviales responderán a las normas vigentes de la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas.

Artículo 320° - **Cumplimiento de la Ley Provincial N° 5965.**

Las reparticiones oficiales, entidades públicas y privadas y particulares deberán observar estrictamente lo establecido en las Leyes Provinciales de protección a los recursos y fuentes de provisión de aguas y a los cursos y cuerpos receptores de agua. El incumplimiento de las disposiciones del presente artículo harán pasibles a los responsables de las sanciones que correspondieran.

Artículo 321° - **Pozos de captación de aguas subterráneas.**

Queda prohibido en el Partido de Tres Lomas la construcción de aljibes o pozos destinados a la provisión de agua para beber o fabricar alimentos en las zonas de radios servidos por el Ente Prestatario.

En aquellas zonas donde el suministro de agua debe proveerse mediante perforaciones subterráneas, las mismas deberán ubicarse a una distancia mayor o igual a 10,00m de cualquier sumidero o pozo absorbente cloacal y a no menos de 1,50m de las líneas divisorias de predios o de la línea municipal y contendrán las medidas de higiene y de seguridad y protección que eviten desmoronamientos, contacto eléctrico, etc. Además deberá contar -para su aprobación por parte del D.O.P.- con certificación de aptitud de potabilidad para el consumo humano.

Artículo 322º - Pozos sépticos e instalaciones para tratamiento de líquidos cloacales.

Cuando el predio donde se erija el edificio no cuente con redes públicas de desagües cloacales, se deberá proveer de instalaciones que permitan el tratamiento y la digestión de los desechos originados y captados por las obras sanitarias del mismo, tales como Cámaras Sépticas, Tanques Imhoff, Pozos OMS, Cámaras Biológicas Modulares u otros debidamente probados.

Queda prohibido el volcamiento de efluentes cloacales a los sistemas de saneamiento pluviales y espacios públicos. Esta prohibición alcanza a la instalación de cámaras sépticas de tratamiento en zonas que posean colectoras de líquidos cloacales.

Estas cámaras o pozos sépticos distarán no menos de 1,50m de la línea divisoria entre predios y de la L.M., o de cualquier edificación dentro del lote. Además deberán ubicarse a una distancia mayor o igual a 10,00m de cualquier pozo de captación de agua para beber o fabricar alimentos, existente en la misma parcela o en otras vecinas.

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10m de diámetro interior como mínimo y rematarán a los cuatro vientos del modo establecido por la normativa específica.

La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso de ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

La fosa séptica y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración al exterior. Se situarán en espacios abiertos, y en caso de ubicarse al interior de locales, éstos serán para su solo servicio.

Artículo 323º - Constancia de servicios.

En los casos que se tramiten permisos de obra, aprobaciones o registros en planos suscritos por profesionales matriculados, referidos a predios ubicados fuera del área urbana y tal pretensión requiera considerar la existencia de redes públicas o privadas de dotación de servicios de agua potable y/o cloacas, con el fin de asegurar su provisión, tal como lo establece la Ley Provincial 8912/77, se admitirá indistintamente la presentación de certificado de conexión a los servicios de agua corriente y cloacas -emitido por autoridad administrativa o ente competente- o declaración jurada agregada en nota especial inscripta en los planos y refrendada por el profesional actuante conjuntamente con el titular del dominio, declarando conocer y aseverar la existencia de tal servicio.

Artículo 324º - Disposiciones en materia de salubridad como complemento de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

En todos los aspectos no regulados por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN para las instalaciones de salubridad, provisión, consumo y eliminación de aguas y excretas, tendrán validez las Leyes y Disposiciones de la Autoridad del Agua, la Dirección de Hidráulica y el Ministerio de Salud Pública de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 325º - Generalidades sobre chimeneas.

Una chimenea se construirá de manera que no ocasione molestias a los vecinos. Podrá ser ejecutada en albañilería, hormigón, tubos de cerámica, de cemento, piedra, metal u otro material aceptado por el D.O.P.

Cada conducto de cañón de chimenea será independiente para cada hogar u horno; sólo se permitirá unir a un mismo conducto los fogones, asaderas, hornos y prusianes de una misma cocina, siempre que se interpongan los registros correspondientes en cada rama.

Todo cañón de chimenea estará provisto en su parte inferior de una abertura para la limpieza, equipada como puerta de ajuste hermético. La boca del remate no podrá ser revocada ni será de material atacable por los gases; estos remates deberán merecer la aprobación del D.O.P. Una chimenea de media y alta temperatura tendrá remates con dispositivos interceptores de chispas aprobados.

Artículo 326° - Clasificación de chimeneas y fuentes productoras de calor.

Una chimenea o fuente productora de calor se clasificará como de baja, media o alta temperatura.

En todos los casos, esta clasificación se hará tomando en cuenta la temperatura en el punto de salida del horno o fuente de entrada en la chimenea.

a) Baja temperatura:

Es de baja temperatura una chimenea que conduzca productos de combustión con una temperatura inferior a 330 grados centígrados.

Se considerará incluido en este inciso, un dispositivo de calor que requiera chimenea de baja temperatura.

b) Media temperatura:

Es de media temperatura una chimenea que conduzca productor de calor que requiera chimenea de media temperatura. 330 y 600 grados centígrados.

Se considerará incluido en este inciso, un dispositivo productor de calor que requiera chimenea media de temperatura.

c) Alta temperatura:

Es de alta temperatura una chimenea que conduzca productos de la combustión con una temperatura superior a 660 grados centígrados.

Se considerará incluido en este inciso, un dispositivo productor de calor que requiera chimenea de alta temperatura.

Artículo 327° - Altura de una chimenea sobre el techo de los edificios.

Toda chimenea tendrá su remate a una altura que asegure una perfecta dispersión del humo o gas que evacue a la atmósfera, sin causar molestia a la vecindad, quedando el D.O.P. facultada para juzgar su comportamiento eficaz.

En ningún caso el remate de una chimenea, de baja temperatura, nueva o existente, podrá estar a menos altura de 2,00m sobre el techo de los edificios linderos. La altura de los remates de las chimeneas clasificadas como de media y alta temperatura, estará por lo menos 6,00m Por encima del frente más elevado de todo techo situado en un radio de 25,00m. Los propietarios de chimeneas deberán cumplir estas disposiciones, aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma, fuese sobre elevado un techo lindero comprendido en el radio de 25,00m mencionado para el caso de chimeneas de media o alta temperatura.

Artículo 328°- Distancia de las chimeneas e instalaciones productoras de calor a los muros divisorios.

a) Las chimeneas para calefacción o estufas, de las casas de familias se podrán adosar a los muros divisorios, interponiendo un contramuro de 0,16m de espesor o bien colocarlas en la mesa del muro, siempre que el hogar y el conducto de humo se revistan de un material refractario al calor.

b) Los conductos de humo de las cocinas y de las chimeneas de uso común en las casas de habitación, se podrán construir en el espesor de las medianeras de 0,45m debiendo haber en todo su recorrido, alrededor del conducto, un espesor de mampostería, por lo menos de 0,07m del lado de la construcción y de 0,15m del lado del vecino. El conducto estará formado por caños de material cerámico vidriado o de cemento armado, con juntas herméticas y de ángulos redondeados.

Artículo 329° - Piso incombustible delante de los hogares.

Delante del hogar de toda chimenea de calefacción o alrededor de una estufa o calorífero, el piso se hará de material incombustible hasta una distancia de 0,40m del perímetro del hogar de dichos artefactos.

Artículo 330° - Instalaciones de gas.

Todos los artefactos y elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones de gas son los que se establecen en los Reglamentos Técnicos que dicte el Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS) y aplica y supervisa la empresa prestataria del servicio en el Partido de Tres Lomas.

Las instalaciones de gas, desde la aprobación de las obras hasta su habilitación para la provisión del servicio, estarán a cargo de la empresa prestataria de acuerdo a normas que rijan en la materia.

Los profesionales designados, vinculados al Expediente de Obra, serán los responsables por la correcta instalación y puesta en funcionamiento de la misma, verificando los aspectos inherentes a su uso, tales como protecciones, ventilaciones, hermeticidad y toda otra condición técnica requerible.

Artículo 331º - Instalaciones que produzcan vibraciones y ruido.

Queda prohibido instalar aplicada a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensor o montacargas o portones automatizados, tuberías que conectan bombas de impulsión de fluidos y toda otra análoga.

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

El D.O.P. podrá exigir aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a la aislación de la fuente de sonido o vibración mediante el uso de materiales o procedimientos adecuados.

Artículo 332º - Instalaciones que produzcan frío o calor.

Un fogón, hogar, fragua o instalación que produzca calor o frío se distanciará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades independientes o de predios, aunque sean de mismo dueño.

El D.O.P. podrá exigir aumentar la distancia prevista en el proyecto y obligar a la aislación de la fuente de calor o frío mediante el uso de materiales o procedimientos adecuados; en todos los casos de este tipo de instalaciones se dejará constancia en los planos de las medidas a adoptar para aislar el local.

Artículo 333º - Instalaciones que produzcan humedad.

a) Canteras y Jardineras:

No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro separativo de unidades locativas independiente o de predios, aunque sean de un mismo propietario, sin interponer un revestimiento hidrófugo para la preservación de ese muro.

b) Desagües:

Un desagüe cloacal o pluvial no podrá colocarse empotrado en un muro divisorio, pudiendo estar adosado a él y de modo que no transmita humedad a la pared.

c) Rellenos:

El relleno de un predio que se efectúe en contacto con una edificación vecina existente, se ejecutará previa aislación hidrófuga del muro lindero.

Artículo 334º - Obligación de instalar pararrayos.

En todo edificio, o parte de éste, cuya altura sea igual o mayor a 18,00m y en obras que por sus especiales características sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas será obligatorio instalar pararrayos.

Artículo 335º - Obligación de instalar balizas.

En todo edificio, o parte de éste, cuya altura sea igual o mayor a 18,00m será obligatorio instalar balizas, conforme lo establecido por las disposiciones que fija la reglamentación nacional en la materia.

Artículo 336º - Buzones para correspondencia.

En todo edificio con cinco o más unidades locativas independientes, servidas por una misma entrada, deberán colocarse buzones en igual número que el de viviendas. Igual medida deberá adoptarse en los departamentos o viviendas interiores, cuya puerta diste más de 10,00m de la L.M., cualquiera sea su número.

Los buzones serán colocados en un lugar del edificio próximo a su entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero. La instalación podrá efectuarse en batería, pero de forma tal que la parte inferior de los más bajos quede siempre a más de 0,50m de altura sobre el solado y el de los más altos no pase de 1,50m medidos sobre ese mismo nivel.

En los casos que el número de viviendas excedan de cinco, será obligatoria la colocación de una lista-guía.

Artículo 337º - Disposiciones sobre obras o edificios con usos especiales.

Las condiciones a cumplir para edificios de usos especiales tales como: cines, teatros, hoteles, hospitales, centros comerciales, estadios o salas con concurrencia de público y todo otro destino de gran escala y peculiaridad no habitual, estarán regidos por las reglamentaciones que -en lo atinente a su diseño y especificaciones técnicas- los proyectistas adopten en orden a su competencia e idoneidad profesional, con sujeción a las Leyes, Ordenanzas y Decretos sobre este universo de casos especiales y a las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo en lo que estas regulan y a las disposiciones del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN en lo general pero singularmente en lo atinente a las prescripciones sobre habitabilidad y seguridad antisísmica. Queda a juicio del D.E., peticionar informe aclarativo de la C.E.A.C.E. para la resolución de situaciones no previstas en su totalidad o parcialmente por las normas en vigencia.

SECCION XXV - MUROS Y CERRAMIENTOS

Artículo 338° - Denominación de los muros según su ubicación y pertenencia.

A los efectos de la aplicación del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN se definen los distintos tipos de paredes según su ubicación respecto de los límites que separan predios linderos y su pertenencia.

La pared divisoria es aquella que sirve para delimitar un inmueble del inmueble vecino. Puede estar ubicada con su eje en coincidencia con la línea separativa de predios linderos en cuyo caso se llamará encaballada, o en su totalidad en uno de los dos predios que divide, llamándose en este caso contigua. Si pertenece a ambos propietarios de los predios linderos se la denomina medianera; en caso de ser propiedad de uno sólo de ellos se la llamará privativa.

Se tomará como medianero el muro que sirva de separación a dos edificios hasta la altura del más bajo, y como privativo de quien lo construya a la parte de la pared que supera en altura al edificio más bajo y a los muros que separan terrenos libres de construcción o con una construcción de un espacio aéreo.

La Municipalidad no podrá intervenir en casos de discrepancia de opinión entre vecinos respecto de los muros medianeros. Los mismos se regirán por el Código Civil y las normativas vigentes al respecto.

La Municipalidad no fijará la ubicación de inmuebles, ni vértices o L.M. y/o divisorias de predios, pero podrá exigir a sus propietarios, en los casos que crea necesario, la presentación de la documentación correspondiente firmada por el Prof. Matriculado con incumbencias.

Artículo 339° - Espesores mínimos de muros exteriores o portantes.

Los muros exteriores tendrán los siguientes espesores nominales mínimos, incluyendo en ellos sus revoques:

- a) Con estructura independiente de hormigón armado o metal:
 - con mampostería maciza: 0,30m, pudiendo admitirse 0,15m en aquellas orientadas entre los rumbos N.E. y N.O.
 - con mampuestos huecos: 0,20m
- b) Sin estructura independiente:
 - 1 - con mampuestos macizos:
 - I - para edificios hasta 2 niveles: 0,25m.
 - II - para edificios de hasta 3 niveles: 0,45m para los dos pisos subsiguientes en orden descendente.
 - III - no se admitirán construcciones superiores a los 3 niveles que no cuenten con estructura independiente de hormigón armado o metal.
 - 2 - con mampuestos huecos:
 - I - para edificios de hasta un nivel: 0,20m.
 - II - para edificios mayores a un nivel: según especificaciones del fabricante e informe profesional.
- c) Los cercos interiores, contiguos, privativos y divisorios de predios que se ejecuten en mampostería con menor espesor que 0,30m tendrán, a distancias no mayores que 3,00m, pilares o pilastras que junto con el muro formen secciones mínimas de 0,30m x 0,30m, pudiendo tener otras estructuras o refuerzos de resistencia equivalente. Cuando se recurra a otras tecnologías, materiales o sistemas debidamente comprobados y autorizados por las normas vigentes, los espesores serán los que determinan sus

especificaciones técnicas. El espesor de la pared o cerco deberá ubicarse íntegramente en la parcela en cuestión.

d) Muros de sostén o portantes:

Tendrán las mismas características que el inciso b) 1.

Si el muro tuviera aberturas o vanos que interesen más de la mitad de su longitud medidos acumulativamente en proyección horizontal se deberá tomar el espesor inmediato superior.

Si un piso tuviera altura superior a 5,00m se computará como de dos pisos.

Cuando existan cargas concentradas en correspondencia con ellas se reforzará el muro con pilastras o contrafuertes.

Artículo 340° - Muros divisorios.

1.- Las paredes divisorias de predios o unidades funcionales se levantarán hasta una altura mínima de 2,00m sobre el nivel del terreno natural o 1,60m sobre el piso más alto contiguo a los predios que separa.

Cuando constituyan cerramiento entre espacios libres de edificación pertenecientes a predios linderos, su elevación no podrá superar los 3,50m medidos con igual criterio, con excepción de casos debidamente justificados que cuenten con acuerdo entre los titulares de los predios involucrados y previo dictamen de la D.O.P.

Cuando se construyan encaballados deben ser ejecutados en mampostería, debiendo la estructura desarrollarse dentro del límite del propio predio donde se construye.

En el espesor de un muro divisorio sólo se permiten los siguientes cortes o rebajes para instalaciones:

a) Muros de 0,45m de espesor: 1.- Conductos para chimeneas y ventilaciones. 2.- Cortes hasta el eje divisorio, para colocar estructura resistente hasta 0,15m de profundidad. 3.- Canaletas para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción hasta 0,10m de profundidad.

b) Muros de 0,20m o 0,30m de espesor: 1.- Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente. 2.- Canaletas de no más de 0,08m de profundidad para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

2.- Las paredes divisorias privativas contiguas podrán construirse con un espesor de 0,15m pueden construirse en reemplazo de los muros medianeros, tanto en viviendas individuales como colectivas, y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados. Podrán instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción bajo las condiciones siguientes: Se embutan en canaletas de no más de 0,05m de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro; la tubería se coloque al fabricarse el muro; en los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes, canaletas, después de ejecutados.

Artículo 341° - Espesores mínimos de tabiques o paredes interiores.

Los tabiques o paredes interiores no cargados y/o aquellos destinados a cerramiento o divisiones de locales, deberán tener los siguientes espesores nominales mínimos, incluyendo en ello sus revoques:

1) Mamposterías con ladrillos macizos comunes: 0,12m

2) Mamposterías con ladrillos o bloques huecos: 0,08m

3) Otros materiales aprobados sin mampostería: cualquier espesor.

En este último caso, se respetarán las especificaciones que provea el fabricante, quedando a criterio del D.O.P. su aceptación, en virtud de las características de los locales que estos tabiques definan espacialmente.

El espesor mínimo anteriormente citado dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre pilares o contrafuertes. Los valores que esta condición modifica, se indican a continuación:

Altura Espesor mínimo con revoque en dos

Paramentos

Hasta 3,50m: 0,08 m.

De 3,51m a 4,50m: 0,10m.

De 4,51m a 5,50m: 0,12 m.

De 5,51m a 6,50m: 0,15 m.

Cuando la longitud de un paño de muro comprendido entre pilares, contrafuertes o columnas exceda de 1,5 veces la altura, se adoptará como mínimo el espesor superior consignado en la anterior tabla.

No podrá construirse un muro de espesor igual o menor a 0,15m cuando su altura sea mayor que 6,00m. Los pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas trabadas con el muro dentro de las distancias establecidas.

Cuando los tabiques o paredes interiores separen unidades funcionales su espesor nominal revocado no será inferior a 0,15m.

Artículo 342º - Muros de materiales no cerámicos.

Un muro o cerramiento podrá construirse con espesores menores a los indicados en los artículos anteriores, cuando el material o los materiales que componen el cerramiento produzcan para todo el muro una resistencia, aislamiento térmico y acústica no inferior a la obtenida con los muros de material cerámico.

Los muros de piedra en ningún caso tendrán espesores inferiores a los que correspondan para muros de ladrillos comunes.

En todos los casos, cuando se recurra a otras tecnologías, materiales o sistemas debidamente comprobados, reconocidos y autorizados por normas vigentes, los espesores serán los que determinen sus especificaciones técnicas y la responsabilidad de su uso recaerá en el profesional actuante.

Artículo 343º - Protección de los muros contra la humedad.

Todo muro deberá obligatoriamente preservarse de la humedad de la tierra, para ello el profesional interviniente optará por la solución técnica que crea más conveniente en cada caso.

Igualmente se procederá cuando a un muro divisorio o medianero arrime un cantero o jardinera. En caso que la obra no requiera la intervención obligatoria de un profesional según este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, se procederá de la siguiente manera: se colocará una aislación hidrófuga vertical rebasando en 0,20m los bordes de esos canteros o jardineras; además cuando existan plantas próximas hasta 0,50m del paramento, dicho aislamiento se extenderá a cada lado del eje de la planta, 1,00m; hacia abajo 0,20m más profundo que la capa hidrófuga horizontal inferior y hacia arriba 0,20m sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa aisladora horizontal, los tratamientos aislantes verticales previstos se llevarán hasta 0,60m. debajo del nivel de la tierra.

Artículo 344º - Revoque y revestimientos en muros exteriores.

a) Revoque de muros exteriores: Es obligatorio el revoque de muros en toda construcción que se ejecute en el Área Urbana del Partido.

Podrán eximirse de la ejecución de este revoque, siempre que el estilo arquitectónico, la decoración especial que se les dé o la naturaleza del material de la pared lo permitan. En estos casos, los materiales empleados deberán proteger eficazmente al muro contra los agentes atmosféricos.

b) Revestimientos en muros exteriores: Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, sillerías, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de piedra reconstituida, o algún otro elemento análogo, se asegurará su fijación a los muros o estructuras, mediante los procedimientos recomendados para tal finalidad. Deberán atenderse especialmente estas condiciones cuando se trate de edificios de más de un nivel. A tales efectos se deberá considerar:

I - La utilización de trabas o anclajes de metal no corrosible en proporción al área del revestimiento o tamaño de las piezas;

II - El empleo de mezclas especiales;

III - El uso de juntas de dilatación convenientemente estudiadas;

IV - Todo otro sistema compatible con la seguridad y las reglas del arte;

V - A alturas mayores de 2,50m sobre la cota de parcela se exigirá, además de la mezcla adherente, que los revestimientos sean retenidos mediante anclajes u otro sistema de fijación, cuando por sus dimensiones, peso o grado de adherencia lo justifiquen.

Artículo 345º - Distancia mínima entre un muro y los ejes divisorios.

En aquellas construcciones que sean proyectadas sin pared divisoria o medianera o que no apoyen sobre una ya existente y recurran a otras alternativas de cerramiento del predio permitidas en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, deberá respetarse una distancia mínima entre la línea divisoria o eje medianero de la propiedad y el paramento exterior del muro de la nueva construcción o la parte más saliente de la cubierta equivalente a 1,15m con arreglo a la Ordenanza de Ordenamiento Territorial en la parte que regula los "retiros laterales".

SECCION XXVI - PISOS Y CONTRAPISOS

Artículo 346° - Obligación de colocar contrapisos y características del mismo.

Bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos en que se hagan refacciones, deberá construirse sobre el suelo un contrapiso según la tradición constructiva o de acuerdo a las nuevas tecnologías que proponga el profesional de la obra y acepte el D.O.P.

Artículo 347° - Casos en los que no se requiere contrapiso.

El D.O.P. podrá eximir de la obligación de construir contrapiso reglamentario, en aquellas partes de los pisos de depósitos o de establecimientos industriales, en los que por su destino la utilización del piso de tierra sea imprescindible. El contrapiso deberá, no obstante, construirse cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.

Artículo 348° - Ejecución del contrapiso.

Al construirse un contrapiso, se extraerá previamente toda tierra cargada de materias orgánicas, tierra negra, relleno de basuras, etc., igualmente se separará cualquier hormiguero que hubiere y deberán ser desinfectados y rellenados los pozos ciegos que se encontraren.

SECCION XXVII - TECHOS Y AZOTEAS

Artículo 349° - Cercado de techos transitables.

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00m computada desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán contruidos con resguardos de todo peligro en todo de acuerdo con lo que indica el inciso 1-g) del Artículo 268° del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. El parapeto deberá tener una altura mínima de 1,60m cuando haya vistas a predios linderos a menos de 3,00m de la medianera o unidades independientes que ocupen el mismo predio.

Artículo 350° - Acceso a techos intransitables.

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, el D.O.P. podrá exigir la -colocación de grampas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, o alternativamente, escalera del tipo marinero para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

Artículo 351° - Desagüe de techos y azoteas.

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

Los canalones, lima hoyas, canaletas o tuberías de bajadas serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que rebasen, sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente. Estos canalones, lima hoyas y canaletas se apartarán de muros medianeros no menos de 0,70m medidos desde el eje de dicho muro hacia el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.

Artículo 352° - Cubierta de los techos.

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material imputrescible y preferentemente mal conductor térmico. Se podrán utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, como chapa metálica ondulada o lisa o losas de hormigón armado de espesores menores que 0,20m siempre que fueren tomadas las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico conforme a la Ley 13059/10 (de acondicionamiento térmico de edificios de la Provincia de Buenos Aires).

SECCION XXVIII - ESCALERAS Y ASCENSORES

Artículo 353° - Generalidades sobre escaleras.

Las escaleras de comunicación con pisos altos, entresijos, sótanos y semisótanos deben ser de fácil acceso; estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con la

cantidad de locales de cada piso. Las escaleras deben llevar balaustradas, barandas o pasamanos, que estarán colocados a una altura comprendida entre 0,85m a 1,00m medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos. La iluminación se efectuará atendiendo a la categoría de la escalera, de acuerdo a lo establecido en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 354° - Escaleras principales.

Dimensiones:

1) En tramos rectos: Tendrán una alzada máxima de 0,18m y la pedada mínima de 0,26m. Ambas deberán remitirse a la siguiente formula:

$$2 a + p = 0,60 \text{ a } 0,63$$

2) En caso que las escaleras fueran compensadas o circulares el ancho mínimo del peldaño será de 0,15m. en la parte menor. El D.O.P. podrá autorizar anchos mínimos por debajo de lo establecido para escaleras compensadas o circulares cuando el Prof. presente un diseño alternativo para el fin requerido.

3) Ancho: el ancho mínimo de las escaleras principales será de 1,10m siempre que no se contraponga con las disposiciones contra incendio incluidas en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. Esta medida se aumentará en 0,10m por cada ambiente o fracción que sobrepase a 30 ambientes de primera categoría (habitables) siempre que el acceso se efectúe exclusivamente por medio de escaleras.

4) El ancho mínimo de una escalera interna en una unidad locativa de vivienda será de 0,85m entre paramentos, debiendo garantizar un paso libre de obstrucción o saliente fija (zócalos, pasamanos, etc.) de 0,80m.

5) Los descansos tendrán un desarrollo no menor de $\frac{3}{4}$ del ancho de la escalera y deberán ubicarse cada 20 escalones como máximo.

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

7) El área de iluminación, siempre que el acceso se efectúe exclusivamente por escaleras, será de $\frac{1}{8}$ de la planta de la caja; de esta área por lo menos $\frac{1}{3}$ será de abrir para la ventilación. En situaciones que se justifiquen, el D.O.P. podrá autorizar que las escaleras no posean iluminación natural, en cuyo caso se proyectará la alternativa lumínica que la reemplace.

Artículo 355°- Escaleras secundarias.

1) Dimensiones: Una escalera secundaria tendrá un ancho mínimo libre de 0,70m. La pedada mínima de 0,23m y la alzada máxima de 0,19m. El ancho mínimo libre de una escalera helicoidal será de 0,50m. La altura de paso será por lo menos de 2,00m. y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

2) Escaleras tipo marinera: Cuando no exista otro tipo de escalera fija para acceso a casillas de maquinarias, techos, azoteas intransitables, tanques, etc., habrá una escalera de inspección "tipo marinera". Estas serán de barrotes metálicos macizos de 13mm de diámetro como mínimo, ancho no inferior a 0,40 m., separados entre sí de 0,30m a 0,35m y distanciados del paramento 0,12m a 0,18m. Los escalones pueden ser planchuelas, siempre que la escalera posea baranda vertical independiente.

El D.O.P. podrá autorizar todo otro sistema similar de escalera, siempre que a su juicio ofrezca iguales garantías de seguridad y comodidad.

Artículo 356° - Escaleras en cines, teatros y edificios con concurrencia de público.

Las escaleras en cines, teatros y todo edificio con concurrencia de público, deberán responder a las medidas de seguridad y antisiniestralas que establece el Decreto Nacional 351/79 reglamentario de la Ley 19589 sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, Anexo VII Capítulo 18 y toda otra normativa de carácter general que se complemente o amplíe respecto de ella.

Artículo 357° - Altura mínima para la instalación de ascensores.

Cuando se construyan ambientes de primera clase y locales de tercera clase con cota de piso terminado a una altura mayor de 9,00m, será obligatoria la instalación de ascensores de acuerdo a las normas establecidas en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 358° - Ascensores. Número e instalación.

El número de ascensores estará dado en relación directa de la ocupación y uso del edificio que se construya y de la capacidad y velocidad del o de los ascensores que se instalen. A juicio del D.O.P., ésta podrá exigir mayor cantidad de ascensores que los previstos cuando las condiciones particulares del proyecto así lo justifiquen. Los ascensores que se instalen en viviendas unifamiliares o multifamiliares agrupadas podrán ser equipos mecánicos y/o hidráulicos sin salas de máquinas.

En tales tipologías no serán de aplicación las reglamentaciones y criterios de control y mantenimiento periódicos que se rigen por la ordenanza específica.

SECCION XXIX - ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO

Artículo 359° - Acceso y/o egreso vehicular en parcelas.

No podrán realizarse más de una (1) boca de ingreso y/o egreso a los espacios de estacionamiento por cada frente de parcela. En caso de parcelas pasantes, el máximo referido se aplicará a cada calle. En caso de esquina, corresponderá una boca de ingreso y/o egreso a la parcela sobre cada frente, pudiéndose agrupar las dos en uno de los frentes.

El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40m por cada uno de los mismos. Si se tratara de un corte nuevo, a este deberá darse idéntico tratamiento respecto del resto del cordón. Si se reemplazara un corte existente por otro nuevo, deberá recomponerse en dimensiones y características el espacio que ocupara aquel de manera de igualarlo al resto del cordón cuneta.

Todo corte de cordón y cada boca de ingreso y/o egreso a la parcela se regirá por lo que indican los artículos 237° a 238° del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y se dispondrán de manera de garantizar espacios de estacionamiento en unidades de 5,00m de longitud y múltiplos de ésta, paralelos al cordón cuneta. Las bocas y cortes existentes serán considerados dominantes a la hora de proyectar los edificios. La omisión de éstos es entera responsabilidad del proyectista y del propietario, pudiendo el D.O.P. obligarlos a reformar el proyecto a modo de garantizar el estacionamiento aún si haya sido otorgado el permiso, en detrimento de no otorgar el Final de Obra.

La D.O.P. podrá solicitar planos complementarios -cuando así lo crea necesario- con indicación de elementos estructurales y todo otro detalle que haga a la comprensión de las condiciones de movilidad y estacionamiento de los vehículos dentro de las parcelas incluyendo forma de estacionamiento, sistema de circulación interna, ubicación, dimensiones etc.

Queda prohibido el acceso vehicular a través de la ochava.

Artículo 360° - Movilidad y estacionamiento de vehículos automotores.

Para la movilidad y el estacionamiento de los vehículos automotores se deberá tener en cuenta:

a) La distribución de los vehículos dentro del predio se hará dejando calzadas de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, ubicadas de modo que permanentemente quede libre el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la que deberá accederse con el vehículo en marcha hacia adelante.

b) En el solado del estacionamiento deberá demarcarse el espacio a ocupar por cada vehículo automotor. Dichos espacios serán de 2,50 m de ancho por 5,00 m de largo. Estas medidas podrán ser modificadas en caso que la estructura del edificio u otro impedimento así lo requiera; en esos casos las medidas mínimas serán de 2,00 m. y 4,50 m. respectivamente.

c) Cuando el estacionamiento se resuelva a cielo abierto, deberá preverse, además de lo antes establecido, un elemento divisorio (límite material) entre dicho espacio y el remanente libre general, a efectos de determinar la zona de estacionamiento e impedir el acceso de vehículos a sectores no específicos, asegurando la no interferencia entre los movimientos vehiculares y peatonales.

Artículo 361° - Medios de entrada y/o salida de vehículos.

A los efectos de la resolución de los medios de entrada y/o salida deberán contemplarse los siguientes aspectos:

a) El ancho mínimo de la calzada será de 2,20m para edificaciones destinadas a viviendas, oficinas u otros destinos análogos y de 2,40m para edificaciones destinadas a comercio o cualquier otro uso distinto a los primeros y del cual se compruebe o presuma ingreso de camionetas, utilitarios, camiones u otros vehículos similares.

b) A ambos lados de la calzada deberá preverse veredas de ancho mínimo de 0,60m.

sobre elevadas 0,12m. En accesos y/o egresos contiguos a muros medianeros podrá construirse una sola de las veredas, debiendo ser la opuesta a dicho muro.

Cuando el medio de salida sea una rampa, el ancho deberá ampliarse en las curvas que esta tuviera, permitiendo un correcto y seguro desplazamiento del vehículo.

c) La pendiente máxima de las rampas será de 20%. Cuando la diferencia de nivel entre los distintos pisos y la vereda sea mayor a 1,00m, la rampa que los une deberá dejar un tramo de 5,00m de longitud como mínimo inmediatamente anterior a la L.M. con una pendiente máxima de 7,5%.

Artículo 362° - Alturas mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos automotores.

Se establecen las siguientes alturas mínimas para los locales de estacionamiento individual o -colectivo.

a) local hasta 100 m2 de superficie: 2,10m.

b) local hasta 500 m2 de superficie: 2,40m.

c) local hasta 1.000 m2 de superficie: 2,80m.

d) local mayor de 1.000 m2 de superficie: 3,30m.

En el caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso hasta el cual deben medirse las alturas mínimas establecidas en el párrafo anterior ocuparan una superficie no menor a los dos tercios del área del local y las vigas dejarán una altura libre igual o mayor de 2,10m.

Artículo 363° - Iluminación y ventilación de los lugares de estacionamiento.

Los lugares de estacionamiento y circulación de vehículos no requieren iluminación natural.

La ventilación de los lugares de estacionamiento cubiertos debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones que para tal fin deben cumplir los locales de tercera clase.

Como alternativa, la ventilación natural puede ser reemplazada por una artificial mecanizada, con la condición de producir cuatro renovaciones horarias.

Artículo 364° - Precauciones contra incendios en lugares de estacionamiento.

Para este tipo de espacios y actividades se aplicarán las disposiciones del Decreto 351/79 reglamentario de la Ley 19587 y toda otra normativa de carácter general que se complemente o amplíe respecto de ellas.

SECCION XXX - CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO EN GENERAL

Artículo 365°- Disposiciones generales.

a) Para la construcción de panteones, bóvedas, sepulcros individuales y monumentos sobre los mismos, regirá lo dispuesto en este Capítulo en cuanto sea pertinente.

b) El D.O.P. rechazará los planos e impedirá la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas y cuya forma artística no responda a la seriedad y al estilo requeridos.

c) La profundidad máxima a que se permite excavar el terreno en el Cementerio, es de cinco metros, pudiendo además excavar un osario no mayor de un metro cúbico.

d) No se podrá depositar en las calles del Cementerio ningún material de construcción, ladrillos, cal, arena, mezcla, etc., debiendo hacerse en terrenos baldíos, próximos al que se edifique y en cantidad no mayor que la necesaria para ocho días de trabajo.

e) Queda terminantemente prohibido depositar tierra o escombros, los que deberán ser extraídos inmediatamente por el Const. o Monumentista y depositados donde lo indique la Administración del Cementerio, bajo pena de la multa que correspondiera.

f) Dentro de las 24 horas hábiles de terminada la construcción de un panteón, bóveda o sepulcro, deberán sacarse del Cementerio todos los materiales que hubieran sobrado. En caso de incumplimiento de esta disposición, el D.O.P. procederá a retirarlos debiendo utilizarlos en obras de utilidad pública sin que el propietario tenga derecho alguno a reclamar resarcimiento por el costo de los mismos o por supuestos perjuicios ocasionados.

Artículo 366° - Definición de panteones, bóvedas y sepulcros individuales.

a) Se definirá como Panteón toda construcción funeraria, destinada a guardar los restos de varias personas, que se realicen en lotes que sobrepasen los 9,00m2 y cuyas superficies serán siempre múltiplos de éste.

b) Se definirá como Bóveda toda construcción funeraria destinada a guardar los restos de varias personas que se realicen en lotes de 9,00m² exclusivamente. El D.E. determinará y reglamentará su capacidad.

c) Se definirá como Sepulcro Individual a toda construcción funeraria, destinada a guardar los restos de una sola persona, que se realice en lotes de 1,30m por 2,50m. En las sepulturas a perpetuidad, que se consideran sepulcros individuales por su superficie, se

permitirá levantar de acuerdo con un modelo tipo que proporcionará el D.E., nichos para 5 cadáveres como máximo.

El D.O.P. está facultado para interpretar los cálculos y características del panteón o bóvedas que se construya y establecer los alcances del Artículo 87º para exigir la categoría del D.T. de acuerdo a la importancia de la obra.

Artículo 367º - Características de los panteones y bóvedas.

a) Altura: Los panteones y bóvedas podrán tener las alturas máximas siguientes según el ancho de las calles en sus frentes:

En las calles hasta tres metros de ancho, altura 5,00 m.

En las calles hasta cinco metros de ancho, altura 6,00 m.

En las calles hasta diez metros de ancho, altura 8,00 m.

Estas alturas serán medidas desde el nivel de las veredas hasta el miembro superior de la cornisa, no comprendiendo en ellas los frontis, columnas, estatuas, cruces, etc.

b) Panteones y Bóvedas en las esquinas: Los panteones y bóvedas que se construyan en terrenos que forman esquina podrán tener la calle estrecha, la misma altura que la permitida en la calle más ancha y se desarrollará en sus frentes a las calles laterales la misma arquitectura. En los casos de construcciones de monumental, la Intendencia podrá autorizar alturas mayores que las indicadas.

c) Saliente de las fachadas: En las fachadas de los panteones o bóvedas no podrá salir de la línea de la calle ningún escalón, ni adorno, ni ménsula o cornisa hasta la altura de dos metros del nivel de la vereda. Arriba de esa altura, podrá permitirse las salientes, siempre que su vuelo no exceda los 0,40 m.

d) Muros divisorios: Los muros divisorios de panteones o bóvedas se asentarán en el eje de las mismas, rigiendo para el caso las disposiciones del Código Civil sobre medianeras. El espesor de los mismos en elevación será de 0,30 m.; cuando se hicieran de ladrillos comunes y de 0,22 m. cuando se empleen ladrillos prensados.

e) Profundidad máxima del subsuelo: Rigen las disposiciones generales indicadas en el Artículo 271º de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

f) Ocupación del subsuelo de la vereda: El D.E. podrá autorizar el uso del subsuelo de la vereda con el objeto de ensanchar las construcciones hasta la mitad de su ancho, solicitándolo especialmente.

g) Ventilación del subsuelo: El subsuelo será ventilado con un caño que se comunique con el exterior, con una rejilla colocada en la parte más alta del sepulcro.

h) Pisos y contrapisos: Los pisos de Panteones y Bóvedas serán de material impermeable, quedando excluido de toda construcción el uso de madera.

El contrapiso del subsuelo de una bóveda o panteón estará constituido por una losa de hormigón de 0,15m de espesor.

Antes de colocarse el piso del subsuelo se impermeabilizará este contrapiso con betún o emulsión asfáltica, identificando esta aislación con la capa aisladora vertical.

i) Escalinatas exteriores: Las escalinatas exteriores serán de mármol, piedra o de hormigón revocado con concreto.

j) La construcción de las veredas deberá atenderse al nivel y línea que dará la D.O.P. y tendrán los siguientes anchos:

En las calles cuyo ancho no exceda de cinco metros, la vereda llegará hasta el eje de la misma.

En las calles de más de cinco metros, la vereda llegará hasta 2,50m.

El tipo de baldosas para estas veredas será del denominado "a bastón", de color amarillo, ocre, de 0,20m por 0,20m, con guarda negra.

Artículo 368º - Características de los sepulcros individuales.

Los sepulcros individuales y las secciones de nichos múltiples construidos en lotes destinados a sepulcros individuales tendrán las siguientes características:

- a) Altura: No podrán ser mayor de 4,00m.
- b) Saliente: No pueden sobresalir de los límites del terreno correspondiente.
- c) Profundidad máxima: Rigen las disposiciones generales indicadas en el Artículo 271º de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.
- d) Veredas:
Las veredas frente al lote de deben tener un ancho de 1,50m.
Entre dos veredas contiguas debe preverse juntas de dilatación.
El tipo de baldosa a utilizar es el mismo que el indicado para los Panteones y Bóvedas.

Artículo 369º - Plazo para la construcción de panteones, bóvedas o sepulcros individuales.

El adquiriente de terreno para panteón, bóveda o sepulcro individual está obligado a presentar los planos de la concesión y a comenzar las obras dentro de los treinta (30) días de aprobados los planos respectivos.

Quedará caduca la concesión, sin derecho a reclamación alguna por los pagos efectuados, en los siguientes casos:

- 1º) Si transcurridos sesenta (60) días no se han presentado los planos para su aprobación.
- 2º) Si no han comenzado las obras dentro de los noventa (90) días, previa aprobación de los planos.

Los plazos indicados comenzarán a transcurrir a partir de la fecha de acordado el título.

Las obras deberán terminarse dentro de los ciento ochenta (180) días de comenzadas, entendiéndose como plazo máximo para comenzar los trabajos noventa (90) días transcurridos desde el acuerdo del título de la concesión. Pasado ese término de ciento ochenta (180) días, la Intendencia intimará su conclusión dentro de un plazo improrrogable de noventa (90) días, bajo apercibimiento de aplicar multas equivalentes al cinco por ciento (5%) del valor de la obra por cada treinta (30) días de mora en terminar los trabajos, si se han cumplido los noventa (90) días.

CAPITULO VI - ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

SECCION XXXI - ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS

La presente medida se dicta en uso de las atribuciones emergentes del artículo 99º, inciso 2 de la Constitución Nacional.

Todo lo que aquí se indica no invalida lo que indica la normativa vigente y sus modificatorias (LEY Nº 24.314 ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. MODIFICACION DE LA LEY Nº 22.431).

Artículo 370º - Generalidades.

Establézcase la prioridad de la supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos y arquitectónicos que se realicen o en los existentes que remodelen o sustituyan en forma total o parcial sus elementos constitutivos con el fin de lograr la accesibilidad para las personas con movilidad reducida y mediante la aplicación de las normas contenidas en el presente capítulo.

Entiéndase por barreras físicas urbanas las existentes en las vías y espacios libres públicos a cuya supresión se tenderá por el cumplimiento de los siguientes criterios:

- a) Elementos de Urbanización.
- b) Mobiliario Urbano.
- c) Itinerarios peatonales.
- d) Escaleras y rampas.
- e) Parques, jardines, plazas y espacios libres.
- f) Estacionamientos.
- g) Obras en la vía pública.

Artículo 371º - Definición de barreras arquitectónicas, adaptabilidad, practicabilidad y visibilidad.

a) Barreras arquitectónicas: las existentes en los edificios de uso público sea su propiedad pública o privada y en los edificios de vivienda a cuya supresión tenderá por la observancia de los criterios contenidos en el presente artículo.

b) Adaptabilidad: la posibilidad de modificar en el tiempo el medio físico con el fin de hacerlo completa y fácilmente accesible a las personas con movilidad reducida.

c) Practicabilidad: la adaptación limitada a condiciones mínimas de los ámbitos básicos para ser utilizados por las personas con movilidad reducida.

d) Visibilidad: la accesibilidad estrictamente limitada al ingreso y uso de los espacios comunes y un local sanitario que permita la vida de relación de las personas con movilidad reducida.

Artículo 372º - Ámbito de aplicación.

Las prioridades y plazos de las adecuaciones establecidas en los artículos precedentes relativas a barreras urbanas y en edificios de uso público serán determinadas por la reglamentación, pero su ejecución total no podrá exceder un plazo de tres (3) años desde la fecha de sanción de la presente.

a) Edificios de uso público: deberán observar en general la accesibilidad y posibilidad de uso en todas sus partes por personas de movilidad reducida y en particular la existencia de estacionamientos reservados y señalizados para vehículos que transporten a dichas personas cercanos a los accesos peatonales. Tendrán por lo menos un acceso al interior del edificio desprovisto de barreras arquitectónicas, espacios de circulación horizontal que permitan el desplazamiento y maniobra de dichas personas al igual que comunicación vertical accesible y utilizable por las mismas mediante elementos constructivos o mecánicos y servicios sanitarios adaptados.

Los edificios destinados a espectáculos deberán tener zonas reservadas, señalizadas y adaptadas al uso por personas con sillas de ruedas.

Las áreas sin acceso de público o las correspondientes a edificios industriales y comerciales tendrán los grados de adaptabilidad necesarios para permitir el empleo de personas con movilidad reducida.

b) Edificios de viviendas: las viviendas colectivas con ascensor deberán contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Asimismo deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación la adaptabilidad y practicabilidad para las personas con movilidad reducida.

Artículo 373º - Obra nueva o remodelación de edificios.

En toda obra nueva o de remodelación de edificios, la aprobación de los planos requerirá imprescindiblemente la inclusión en los mismos de las condiciones normadas en la Ley 24.314, su Decreto Reglamentario 914/97 y toda otra normativa de carácter general que se complemente o amplíe respecto de ellas.

Artículo 374º - De la Reglamentación para la construcción de accesos, medios de circulación interna e instalaciones de servicio para personas discapacitadas.

1- Accesos

a) Todo acceso a edificio de organismos públicos o privados, edificios de vivienda y ámbitos destinados a espectáculos públicos deberá permitir el ingreso de personas discapacitadas. A tal efecto la dimensión mínima de las puertas se establece en 0,90m de ancho. En caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera que permita la apertura por medio de manijas ubicadas a 0,80m desde el nivel de piso, con una faja protectora ubicada en la parte inferior de la misma, de 0,55m de altura, ejecutada en material rígido.

Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de acceso, o cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal, deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima del ocho por ciento (8%) de 1,30m de ancho mínimo. El piso de la rampa debe ser resistente y antideslizante, con zócalos – bordes guía- de 0,05m de altura y 0,075m de ancho, en ambos lados y en todo su desarrollo. Se deberá prever pasamanos en caño de 0,04m o 0,05m de diámetro, ubicados a 0,90m desde el nivel de piso, en toda su extensión. El sector de vereda inmediatamente anterior al inicio de la rampa deberá ejecutarse con material distinto o con otra textura, que servirá de advertencia para discapacitados no videntes.

Cuando la longitud de la rampa supere los 5,00m y su pendiente sea pronunciada, deberán realizarse descansos de 1,80m de largo mínimo.

b) En los edificios de organismos públicos o privados y en los edificios de vivienda deberá preverse que los medios de circulación interna posibiliten el normal desplazamiento de discapacitados.

2 - Circulaciones verticales.

Ascensores para discapacitados: (mínimo uno)

Dimensión mínima de cabina: 1,10m x 1,45m.

Pasamanos separados 0,05m de las paredes de los tres (3) lados libres: a 0,80m desde el nivel de piso.

La puerta será de fácil apertura con una luz mínima de 0,90m de ancho recomendándose las puertas telescópicas. La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel del ascenso o descenso tendrá una tolerancia máxima de 0,02m.

En caso de no contar con ascensoristas la botonera de control permitirá que la selección de las paradas sea efectuada por discapacitados no videntes. La misma se ubicará a 0,50m de la puerta y a 1,20m desde el nivel de piso de la cabina. Si el edificio supera las siete (7) plantas, la botonera se ubicará en forma horizontal.

3 - Circulaciones horizontales.

Los pasillos de circulación pública deberán tener un ancho mínimo de 1,50m para permitir el giro completo de una silla de ruedas. Las puertas de acceso a oficinas, sanitarios y a todo otro local que suponga el ingreso de público deberán tener un ancho mínimo de 0,90m.

4 - Servicios Sanitarios.

Todo edificio que para su habilitación deba disponer de instalaciones sanitarias de uso público deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados.

La puerta de acceso, con ancho mínimo 0,90 m. deberá colocarse a un costado y abrirá hacia fuera o en su defecto ser corrediza.

Dentro del local se debe prever un espacio mínimo libre de 1,52m x 1,52m.

Equipamiento mínimo: inodoro, lavatorio, mingitorio, espejo, grifería y accesorios especiales.

Los cuartos de baño para hombres deben tener al menos un mingitorio adosado a la pared, cuya altura estará a 0,48m desde el nivel de piso.

El lavatorio se ubicará a 0,8m desde el nivel de piso y permitirá el desplazamiento por debajo del mismo de la parte delantera de una silla de ruedas.

Las cañerías de agua deberán estar aisladas térmicamente.

Sobre el lavatorio y a una altura de 0,95m desde el nivel de piso se ubicará un espejo ligeramente inclinado hacia delante, pero sin exceder los diez (10) grados.

La grifería indicada será la de tipo cruceta o palanca. Todo cuarto de baño deberá tener como mínimo un cubículo que cumplirá los siguientes requisitos:

- El cubículo deberá tener un ancho mínimo de 1,07m.

- 1,70m de largo cuando el inodoro esté adosado a la pared, y 1,82m de largo cuando se use un inodoro al piso.

- Las puertas deberán tener una apertura mínima de 0,85m, abrir hacia fuera o ser corredizas.

- El asiento del inodoro deberá estar a 0,50m desde el nivel de piso.

- Los agarraderos laterales se colocarán de acuerdo al diseño de cada cuarto de baño; se ejecutarán en caño, separados 0,04m de la pared.

Los accesorios no deberán estar a más de 1,00m de altura desde el nivel de piso, no debiendo sobresalir más de 0,07m de la pared.

5 – Varios.

En los edificios destinados a organismos públicos o privados deberán contar con sectores de atención al público con mostradores que permitan el desplazamiento de la parte delantera de la silla de ruedas.

La altura libre desde el nivel de piso será de 0,70 m. y la altura del plano superior del mostrador no superará los 0,85 m.

6 – Adecuación.

Todo edificio de organismo público o privado existente deberá adecuar sus accesos, medios de circulación interna e instalaciones de servicio a fin de permitir su utilización por personas discapacitadas. Cuando por complejidad del diseño del edificio o por probables alteraciones en el patrimonio arquitectónico y urbanístico, no sea factible desarrollar estas adecuaciones, la autoridad a cargo del edificio podrá solicitar tratamiento especial ante la Municipalidad de Tres Lomas, cuyos organismos competentes procederán a efectuar un estudio particularizado a efectos de resolver la misma con la eventual intervención de la C.E.A.C.E. cuando la complejidad del caso lo amerite y la solución propuesta se aparte sustantivamente de lo aquí normado, el D.O.P. deberá elaborar un informe técnico que será girado al H.C.D. para su posterior tratamiento y sanción de una norma particularizada al caso.

7- Señalización.

En todo edificio que se construya encuadrado en las disposiciones que anteceden, deberá colocarse en el frente del mismo, a una altura de 1,30 m. desde el nivel de piso, el símbolo internacional de acceso, aprobado en la Asamblea de Rehabilitación, Internacional de Dublín de 1970.

TITULO 5 - PREVENCIÓN CONTRA INCENDIO

Artículo 375° - Normas a aplicar en materia de prevenciones contra incendio.

Las condiciones de diseño, construcción y equipamiento a cumplir en edificios públicos y privados en materia de prevenciones contra incendios, se ajustarán a lo normado por el Decreto Nacional 351/79 reglamentario de la Ley 19.589 sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo - Anexo VII - Capítulo 18 el que queda integrado al presente código. Por tanto, las especificaciones que se detallan en los artículos subsiguientes no resultan limitaciones a su aplicación general. Igualmente, serán de aplicación las nuevas leyes nacionales y/o provinciales u ordenanzas específicas que sobre el tema se dicten en el futuro.

Artículo 376° - Responsabilidades de los Profesionales, Constructores y Propietarios en materia de prevenciones contra incendio.

A los efectos de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN se consideran responsables:

I. Por el proyecto y cálculo de las instalaciones contra incendio al proyectista profesional con incumbencia de la obra o de sus instalaciones.

II. Por la ejecución de las obras, instalaciones y equipamiento contra incendio, de acuerdo al proyecto aprobado por el D.O.P. al Director Técnico y al Constructor.

III. A partir de la ocupación y uso público del edificio y/o sus instalaciones contra incendio y/o con la constancia de Final de Obra Técnico regulado por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN al propietario solicitante del Permiso de Obra. Una vez ocupado y en uso el edificio y sus instalaciones contra incendio, el mantenimiento de las mismas será responsabilidad del propietario.

Artículo 377° - Exigencias en materia de prevenciones contra incendio en edificios en altura según la cantidad de niveles.

Tanto en vivienda multifamiliar como en servicios centrales, regirán las siguientes exigencias en relación a su altura y número de pisos:

Todos los edificios con los destinos antes mencionados, cualquiera sea su altura llevarán:

Señalización s/ norma IRAM 10.005 -partes 1 y 2-; matafuegos -equivalente a 1A y 5BC- a razón de uno por cada piso, cada 200 m² o fracción; escaleras de 1,10 m. de ancho de paso mínimo, siendo los tramos rectos de hasta 21 alzadas como máximo.

- Las escaleras propias de la/s unidad/es funciona/es que no sirvan de medio de escape a áreas comunes, no estarán obligadas al cumplimiento de las condiciones antes mencionadas.

- La alzada máxima será de 0,18 m. y la pedana mínima de 0,26 m. Ambas deberán remitirse a la siguiente fórmula: $2a + p = 0,60$ a $0,63$

- En caso que las escaleras fueran compensadas o circulares el ancho mínimo de peldaño será de 0,15 m.

- Los edificios de PB más tres pisos altos llevarán matafuegos y señalización conforme lo reglamentado por el Decreto Reglamentario 351/79. No será exigible la caja de escalera.

- Los edificios de PB más cinco pisos altos y altura máxima de 18,00 m. hasta la cubierta y sus parapetos, llevarán caja de escalera con antecámara y doble puerta según lo establece el inciso 3.3.3 del Decreto Reglamentario 351/79.

- Los edificios de PB más seis o siete pisos altos y alturas máximas de 24,00 m. a 30,00 m. hasta la cubierta y sus parapetos -medidos de idéntica manera- llevarán adicionalmente equipo de presurización en la caja de escalera antes mencionada.

- Podrá no exigirse la presurización en escaleras abiertas correspondientes a edificios donde sea posible lograr una adecuada ventilación cruzada, teniendo en ese caso la escalera las siguientes pautas básicas:

- Deberá estar construida con materiales incombustibles.

- Deberá tener como mínimo dos lados abiertos.

- No se permitirá esta solución cuando enfrenten bloques de edificios.

- Deberá contar con antecámara de las características antes mencionadas.

- No se permitirá cuando hubiere ventanas del edificio que abran directamente a ella.
- Los edificios de PB más ocho pisos altos llevarán equipo de presurización en la caja de escalera antes mencionada e instalaciones contra incendios fijas de 63,5 mm. s/ inc. 7.1.6 del Decreto Reglamentario 351/79.
- Los edificios de uso administrativo de PB y más de dos pisos altos y que además tengan una superficie de piso que sumada exceda los 900,00 m2. contarán con Avisadores Automáticos y/o Detectores de incendio.
- A partir de los 180 días corridos de la fecha de sanción de la presente ordenanza, se exigirá que cada unidad de vivienda unifamiliar que se construya o refaccione esté provista obligatoriamente de al menos un matafuego para resolver emergencias domésticas, cuya ubicación definirá el proyectista y constará en el plano municipal. Este elemento no exime al proyecto de contar con las demás instalaciones generales previstas en los espacios comunes. Igualmente, cada unidad deberá contar con al menos una luz de emergencia debidamente asentada e instalada para su respuesta automática, en caso de corte energético.

Ver ANEXO XXIV y ANEXO XXV – PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 378º - Protección contra incendios.

Es obligatoria la tenencia de elemento para combatir un incendio (tanques elevados de reserva de agua, bocas para conexión de mangueras, matafuegos, baldes de arena, etc.) en: Escuelas - Bancos – Hoteles - Cines y Teatros – Clubes – Fábricas – Talleres - Estaciones y Terminales de Ómnibus – Oficinas - Estaciones de Servicio – Galerías - Confiterías Bailables - Comercios de todo tipo y todo otro lugar que el Departamento Ejecutivo determine a sugerencia y/o dictamen del Cuerpo de Bomberos Voluntarios, en todo el Distrito de Trenque Lauquen en la proporción y condición que ellos mismos establezcan, según las dimensiones y la cantidad de personas que normalmente se reúnan en ellos.

Artículo 379º - Visación de planos por el cuerpo de Bomberos.

Los planos e instalaciones contra incendio deberán ser visados por Bomberos Voluntarios antes de su aprobación por la autoridad competente. En el caso de locales bailables, discos, boliches, etc. con concurrencia de público, serán visados por el Cuerpo de Bomberos de Policía de la provincia de Buenos Aires. En ambos casos deberán adjuntar al permiso de obra el plano visado y la memoria técnica.

Artículo 380º - Documentación a presentar en materia de prevención contra incendio en los trámites de Aprobación de Proyectos, Permiso de Obra y Final de Obra.

a) Documentación mínima a presentar en el trámite de Aprobación de Proyecto y Permiso de Construcción:

Para todo lo edificio de uso residencial, comercial o administrativo mayor a planta baja y cuatro (4) pisos altos, como así también para edificios de usos especiales tales como: hospitales, clínicas, teatros, cines, hoteles y para todo otro edificio que recomiende la Dirección de Obras Particulares por su magnitud, uso o características se deberá presentar:

1. Plano municipal firmado por el proyectista en escala 1:100 (o la conveniente a juicio del D.O.P. a fin de facilitar la lectura en los casos que se justifique), visado por la autoridad a cargo del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Tres Lomas, conteniendo en plantas y/o cortes los siguientes datos o grafismos:

- I. Anchos de pasillos.
- II. Caja de escaleras, puertas con su sentido de abrir, medios de escapes u otro tipo de escaleras o rampas si las hubiere.
- III. Equipos de presurización con sus respectivos conductos de impulsión y rejillas, en los casos que corresponda.
- IV. Sistemas de detectores de humo, rociadores, avisadores o indicadores de salida, en los casos que corresponda.
- V. Instalación de agua contra incendio: cañería de alimentación y distribución, tanque de reserva, bocas de impulsión, llaves de incendio y toda otra instalación que corresponda.
- VI. Ubicación y tipo de matafuegos.
- VII. Muros corta fuego, puertas corta llamas.

VIII. Toda otra instalación o equipamiento requerido -según el tipo de edificio- en lo relativo a Condiciones de construcción y/o Condiciones de extinción del Decreto Nacional 351/79 reglamentario de la Ley 19589 sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo - Anexo VII.

2. Memoria descriptiva firmada por el proyectista conteniendo los siguientes datos y cálculos resultantes de la aplicación de la norma antes referida:

- I. Tipo de riesgo y resistencia al fuego.
- II. Anchos de salida
- III. Factor de ocupación.
- IV. Condición de situación.
- V. Número de medios de escape y escaleras.
- VI. Cantidad de pisos, sectores de incendios, cantidad de personas a evacuar.

b) Trámite de Final de Obra:

Artículo 381° - Revisación e inspección de las condiciones de diseño por parte de la Dirección de Obras Particulares en los trámites de Aprobación de proyecto, Permiso de Obra y Final de Obra.

El D.O.P. revisará en la etapa de aprobación de planos y del trámite de Permiso de Obra las condiciones de diseño exigidas en el Decreto Nacional 351/79 reglamentario de la Ley 19589 sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo Anexo VII Capítulo 18, a saber:

- I. Ancho de pasillos.
- II. Situación de los medios de escape.
- III. Caja de escaleras.
- IV. Escaleras.
- V. Condiciones de situación.
- VI. Aberturas de tanque en sótanos y distancia máxima a caja de escalera.
- VII. Antecámaras en subsuelos.
- VIII. Las condiciones de construcción que hagan al diseño arquitectónico.

Los proyectistas y el D.O.P. podrá requerir del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Tres Lomas u otra autoridad competente en la materia, un informe y/o asesoramiento en aquellos edificios que -dadas su magnitud y complejidad- a su juicio así lo requieran.

Artículo 382° - Obligación de adecuación.

Todo propietario de inmuebles preexistentes a esta normativa, estará obligado a adecuar el edificio a las exigencias de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN en materia antisiniestral, dotándolo de los elementos y recaudos necesarios a fin de garantizar la seguridad del mismo. Deberá ser asesorado por un profesional con incumbencias en el tema y presentar la propuesta de adecuación ante el D.O.P., la cual -en caso de ser necesario- lo evaluará técnicamente, pudiendo eventualmente contar con el asesoramiento de la Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Tres Lomas. En cajas de escalera preexistentes, donde no sea posible la presurización del volumen total, se procurará -en la medida de lo posible- materializar antecámaras presurizadas individualmente o dotadas de sistemas de ventilación homólogos.

Artículo 383°- Obligación de mantener y conservar las instalaciones contra incendio.

Todo propietario está obligado al mantenimiento y conservación de las instalaciones y elementos antisiniestrales en perfecto estado a fin de garantizar su correcta respuesta y funcionamiento en el transcurso del tiempo. Para ello deberá adjuntar ante la D.O.P. un informe técnico suscrito por profesional con incumbencia en la materia. Este informe será exigido a partir de los 5 años de emitido el certificado final de obras y revalidado anualmente luego de este término.

El D.O.P. podrá efectuar inspecciones de fiscalización en cualquier momento y requerir los servicios del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Tres Lomas a fin de corroborar el adecuado mantenimiento de los elementos inherentes a la prevención contra incendios. Cuando por inspecciones periódicas que se practiquen, se comprobara que las instalaciones no reunieran los requisitos para los cuales fue aprobada, la D.O.P., intimará al propietario para dejarla en condiciones dentro de un plazo de treinta días bajo pena de clausura en caso de incumplimiento.

Artículo 384° - Vivienda para mayordomo.

La viviendas para mayordomo, portero, sereno o cuidador serán tratadas de manera idéntica al resto del edificio y tendrán comunicación directa con una salida exigida.

Artículo 385° - Dispositivos de corte de servicios.

Sobre la Línea Municipal, en planta baja, y en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán los dispositivos para cortar el gas y la electricidad y otros fluidos combustibles o inflamables de cada piso y del edificio en general.

Artículo 386° - Conductores de energía.

Los conductores de energía eléctrica, en las instalaciones permanentes, serán protegidos con blindajes de acuerdo a normas en vigencia.

Artículo 387° - Vías de escape.

En las vías de escape: (pasillos, escaleras, etc.) no podrán utilizarse materiales combustibles en los techos y/o revestimientos de paredes como así tampoco productos plásticos en la construcción de las mismas.

Artículo 388° - Maquinarias y calderas.

Las maquinarias de accionamiento de ascensores y montacargas, como así también las calderas y demás instalaciones que impliquen el empleo y la combustión de gas o gases licuados, de petróleo u otros combustibles, serán emplazadas preferentemente en una terraza superior de la edificación.

En el caso de absoluta imposibilidad se admitirá su colocación en un local de una planta inferior, siempre que aquel se encuentre adecuadamente ventilado al exterior o por medio de ventilación forzada.

Artículo 389° - Locales para industrias y depósitos.

Los locales para industrias que utilicen materiales combustibles o inflamables, garajes públicos o colectivos y depósitos que contengan materiales combustibles o inflamables, deberán construirse totalmente con paredes de mampostería y/o estructura resistente de hierro u hormigón armado y contar con lo especificado en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y se colocará un avisador de incendio, cuadro indicador y una alarma sonora en la portería o en la puerta de la calle. Se considerarán como sustancias combustibles o inflamables: papeles, madera, hidrocarburos y demás materiales y líquidos análogos.

Artículo 390° - Extinguidores de incendio.

En todos los edificios de más de dos pisos altos es obligatoria la instalación de un servicio de agua corriente contra incendios, deberá colocarse un extinguidor del tipo que corresponda y señalización de seguridad pertinente por cada departamento o por cada 300 m².

TITULO 6 - DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO VII - CONSERVACIÓN

SECCION XXXII - GENERALIDADES

Artículo 391° - Obligación de los propietarios relativa a la conservación de los edificios y sus instalaciones complementarias.

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio y sus instalaciones complementarias en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad de sus habitantes o de terceros. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura. En caso de limpieza de fachadas principales se protegerá a la vía pública contra la caída de materiales, con medidas adecuadas, a juicio del D.O.P. el mantenimiento y cuidado de los árboles ubicados en las aceras correspondientes a cada predio estarán a cargo del propietario frentista.

Las tareas de mantenimiento y/o reparación de edificios que impliquen la utilización de la vía pública para tal fin, deberán efectuarse lo más rápidamente posible de tal forma que no entorpezcan el tránsito de los peatones por espacio mayor a treinta (30) días corridos a contar desde la fecha de inicio. Deberá respetarse lo que el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN indica respecto de dicha ocupación.

En caso de incumplimiento de lo normado por el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, el D.E. podrá intimar al frentista para la reparación del edificio en un plazo no mayor de treinta (30) días.

Cumplido dicho plazo, en caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este artículo, el D.E. dispondrá con cargo a aquél, la ejecución de los trabajos por administración, por parte de la Municipalidad o mediante terceros, a través de licitación o contratación de obra según las Ordenanzas Vigentes. Los trabajos serán liquidados según los valores de plaza vigentes a la fecha, siendo dichos importes imputados como créditos fiscales serán ejecutables por el procedimiento de apremios provistos por la Ley.

El propietario podrá solicitar al municipio la reparación del edificio conforme a la regla que a tal efecto determine el D.E.

Cuando el propietario demuestre su falta de recursos para las tareas previstas en el presente artículo, el D. E. reglamentará a través del área de Desarrollo Humano, el tipo de ayuda que brindará para estos casos especiales, como así también el encuadre de los mismos.

Artículo 392º - Denuncia de linderos.

Las molestias o perjuicios que alegue un propietario o inquilino de un edificio, como provenientes de una finca lindera, solo serán objeto de atención para restablecer la seguridad e higiene del edificio y sus instalaciones complementarias de acuerdo con lo contemplado en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN en cuanto afecten -exclusivamente- a la comunidad en general y en los casos que mencione la ley como de atribución municipal.

SECCION XXXIII - REGIMEN DE VERIFICACION, MANTENIMIENTO Y CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO

Artículo 393º - Creación del Régimen de Verificación, Mantenimiento y Certificación de Cumplimiento.

El D.O.P. llevará un registro actualizado de los edificios sometidos a este régimen y otorgará –en caso que corresponda- el “Certificado de cumplimiento de la Verificación Técnica de Edificios”.

Artículo 394º - Clasificación de las edificaciones y elementos a verificar.

Están alcanzados por este régimen en edificios públicos o privados:

a) En coincidencia con la línea municipal o volando sobre la vía pública:

- Balcones
- Cuerpos salientes y cerramientos
- Cornisas, muretes y antepechos de azoteas
- Marquesinas, toldos, carteles y letreros
- Revestimientos aplicados

- Cualquier ornamento, revoque, instalación o artefacto adosada a la fachada o parte del edificio que linde con la vía pública factible de desprendimiento y caída.

c) En accesos, palieres y lugares comunes en edificios de viviendas multifamiliares y administración central:

- Pisos y desniveles.
- Escaleras, rampas y barandas.

- Cielorrasos y todo otro ornamento, revoque, instalación o artefacto adosado en los mismos.

- Los elementos de prevención contra incendio.

c) Cuando además la edificación tenga una antigüedad de diez (10) años contados a partir de la firma del Certificado de Final de Obra Profesional o Administrativo o de su incorporación voluntaria o de oficio al Catastro Municipal o desde la fecha de expedición del Certificado de Mensura en Propiedad Horizontal cuando corresponda o desde su alta para el pago de las contribuciones que los gravan.

d) Todos los edificios destinados al comercio, la industria, la recreación, el deporte, la educación y el culto o que por su actividad reciban afluencia de público con más de cinco (5) años de antigüedad contados a partir de la firma del Certificado de Final de Obra Profesional o Administrativo, o de su incorporación voluntaria o de oficio al Catastro Municipal, o desde la fecha de expedición del Certificado de Mensura en Propiedad Horizontal cuando corresponda, o desde su alta para el pago de las contribuciones que los gravan. En tales casos, además de lo expresado en el apartado a), se verificarán las instalaciones complementarias que puedan resultar peligrosas o dañinas al medio ambiente.

e) Así también el D.O.P. podrá incluir de oficio cualquier otra edificación construida con una antigüedad menor a los diez (10) años si se verificase situaciones que puedan entrañar peligro en las mismas.

Artículo 395º - Intervención Profesional.

El propietario de los inmuebles o sus apoderados autorizados, o en los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, el administrador en su carácter de representante legal del consorcio ante las autoridades administrativas, estará obligado a realizar una inspección técnica con intervención de un profesional según las condiciones establecidas en esta ordenanza y por este régimen. Quien se designe, presentará ante el D.O.P. un informe sobre el estado de mantenimiento de las partes del edificio.

Artículo 396º - Informe de Verificación Técnica Edilicia.

La inspección técnica obligatoria estará acompañada por un "Informe de Verificación Técnica Edilicia" (V.T.E.) que tendrá por objeto:

I - Verificar o hacer verificar bajo supervisión y responsabilidad profesional el estado de conservación y estabilidad de los elementos constructivos detallados precedentemente.

II - Proveer al propietario para su ejecución y al D.O.P. para su control, las recomendaciones o listado de trabajos que debieran llevarse a cabo -en caso de ser necesarios- para garantizar la estabilidad de los elementos constructivos antes mencionados. En este caso el propietario estará obligado a la ejecución de tales obras y/o tomar las medidas de seguridad que correspondan.

El informe deberá contener una categorización de los daños, el tipo de acciones a tomar, los plazos para concretarlas y la tecnología a aplicar para resolverlas.

La falta de cumplimiento de lo antes dispuesto facultará a la D.O.P. al labrado de un acta de constatación y elevación de la respectiva causa contravencional a la Justicia de Faltas, sin perjuicio de lo que disponga este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN en casos de peligro de derrumbes o daño Ambiental severo.

III - Determinar el plazo estimativo para una nueva inspección e informe en función del estado de conservación de los elementos a verificar una vez reparados o sin reparar, cuando las condiciones de conservación garanticen su estabilidad en la primera inspección.

Artículo 397º - Registro de inmuebles sujetos al régimen de Verificación, Mantenimiento y Certificación.

La D.O.P. habilitará un registro donde quedarán asentados los inmuebles sujetos a verificación. La registración de éstos inmuebles podrá ser por iniciativa del interesado o de oficio cuando -vencido el plazo para su registro- el mismo no se haya presentado.

En este Registro se volcarán los datos más significativos del edificio, los elementos a verificar, la intervención profesional y otra información de interés. La D.O.P. implementará dicho Registro de acuerdo a la modalidad administrativa que estime conveniente con arreglo a su finalidad y legalidad.

Artículo 398º - Plazo para la presentación del primer Informe de Verificación Técnica Edilicia.

El propietario alcanzado por lo dispuesto en este Régimen estará obligado a presentar el primer Informe de Verificación Técnica Edilicia ante la D.O.P. dentro de los 12 meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Su incumplimiento dará lugar a la intervención de la Justicia de Faltas quien entenderá en la causa y dispondrá la eventual aplicación de las multas que correspondan de acuerdo a lo establecido en el Código Contravencional vigente.

Artículo 399º - Extensión del Certificado.

Una vez presentado el Informe de VTE y registrado el mismo según lo enunciado precedentemente, la D.O.P. extenderá un certificado de cumplimiento el cual deberá exhibirse obligatoriamente en lugar visible del edificio.

Artículo 400º - Periodicidad del Informe de Verificación Técnica Edilicia.

El Profesional actuante debe determinar el plazo estimativo para una nueva inspección e informe en función del estado de conservación de los elementos verificados. En todos los casos no podrá ser superior a los cinco (5) años y en los casos de edificios destinados al comercio, la industria, la recreación, el deporte, la educación y el culto o que por su actividad reciban afluencia masiva de público

con más de cinco (5) años de antigüedad en edad o desde el último informe o del Final de Obra, deberá emitirse en un plazo no superior a los dos (2) años.

Artículo 401º - Mantenimiento de ascensores.

En materia de mantenimiento de ascensores regirán las ordenanzas particulares vigentes.

No podrá instalarse ningún ascensor, montacargas y/o elevador de personas o cargas en edificios de viviendas, comerciales, administrativos y/o de trabajo público o privado hasta tanto exista la normativa que regule el mantenimiento de éstos.

SECCIÓN XXXIV - INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Artículo 402º - Obligación de instalar ascensores.

En todo edificio multifamiliar o de usos múltiples con más de tres pisos altos, será obligatoria la instalación de uno o más ascensores. En hoteles, edificios de sanidad y geriátricos, dichas normas regirán a partir del segundo piso alto.

La cantidad y/o la capacidad de tales elementos se calculará de modo que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del 5% de los habitantes de los edificios de departamentos y no menos del 7% de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples, empleando para dicho cálculo los coeficientes de densidad con exclusión de las cifras correspondientes a la planta baja.

Cuando por densidad se deban transportar simultáneamente más de 8 personas, se exigirá un mínimo de dos ascensores, y un mínimo de tres en caso de tener que transportar más de 20 personas simultáneamente.

Artículo 403º - Reglamento de ascensores y montacargas.

Deberán contar con componentes especiales para U.M.R. las superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas de unidades parcelarias destinadas a oficinas públicas, bancos, financieras, estaciones de transporte, estaciones de servicio al automotor, estadios deportivos, gimnasios, salas de espectáculos, cines, teatros, establecimientos recreativos, boites, discotecas, casinos, balnearios, exposiciones, grandes tiendas, supermercados, centros de compra, entidades sociales o culturales, clubes, templos, bibliotecas, escuelas, universidades, institutos de enseñanza en general, servicios de sanidad, hospitales públicos, sanatorios, clínicas, geriátricos, hoteles, galerías comerciales, estacionamientos, guarderías de automóviles, parques y plazas, circulaciones públicas y destinos similares o equivalentes a los anteriormente mencionados. El presente es meramente enunciativo y no será considerado como listado taxativo.

Artículo 404º - Instalación de ascensores y montacargas.

Serán de aplicación las disposiciones que constan en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ord. 14089 – Artículo 8.2.10.0 “Instalación de ascensores y Montacargas” y sus sucesoras.

Artículo 405º - Caja de ascensores - dimensiones y características.

Las dimensiones de las cajas surgirán de la capacidad de albergar las cabinas e instalaciones necesarias para el funcionamiento del ascensor o montacargas. Se computará en planos la superficie solo en Planta Baja. En las plantas altas se descontará la caja (sólo se computarán las paredes). De la misma manera se computarán las escaleras.

Artículo 406º - Alturas de las cajas de ascensores.

En casos de preverse la instalación de ascensores a velocidad de 45 metros por minuto, el sobrerrecorrido inferior no será menor de 1,20m. ni mayor que 1,40m. y el sobrerrecorrido superior no menor que 3,80 metros a contar desde los solados de las últimas paradas.

Para los ascensores de velocidad de 60 metros/minutos, las medidas correspondientes serán de 1,50 m. mínimo a 1,70m. máximo para el sobrerrecorrido inferior y de 4,20m. mínimo para el superior.

Para mayores velocidades se deberá consultar tales medidas previamente al Departamento de Instalaciones Complementarias.

Artículo 407º - Medidas de seguridad.

Se tendrán en cuenta muy especialmente las normas de prevención contra incendios enunciadas en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

En el caso de existir cajas de ascensores en las que no se prevean paradas en tramos de más de dos pisos, las mismas deberán contar con puertas de escape de material incombustible y provistos de trabas electromecánicas ubicadas a la altura de cada segundo piso.

Artículo 408° - Especificaciones edilicias para los cuartos de máquinas.

Al presentarse los planos del cuarto de máquinas o de los ascensores, y/o monta autos y/o montacargas, se indicará con claridad la ubicación y las medidas laterales de la o de las máquinas y tableros de control.

Entre cada máquina y los paramentos habrá en todo el contorno del equipo y/o su sobre base un espacio libre de 0,60m.

El espacio mínimo entre dos máquinas y/o su sobre bases y/o cualquier otro elemento fijo no será menor de 0,60m. en cualquier punto de su medición.

Los paramentos y techos del cuarto de máquinas deberán distar a no menos de 0,20m. de los del tanque de agua.

La escalera de acceso deberá rematar en un descanso de no menos de 0,80m. de ancho y 1,20 de largo y deberá permitir el batido de la puerta para afuera en su totalidad.

La iluminación artificial superará los 20W. por m².

Artículo 409° - Características de las cabinas.

Caso General:

Las cabinas responderán a las normas del Reglamento. Aquellas que utilicen puertas automáticas, serán provistas de puertas cenitales de escape manuales con traba electromecánica y de ventilación reglamentaria.

Artículo 410° - Materiales y ubicaciones de los ascensores.

Se someterá a previa autorización de la D.O.P. todo uso de materiales no previstos en los Reglamentos existentes para ser usados eventualmente en cajas, maquinarias y/o cabinas de ascensores.

Asimismo, la D.O.P. podrá autorizar, previo estudio técnico, la instalación de ascensores llamados "panorámicos" en el exterior de los inmuebles, siempre que no se afecten las reservas correspondientes al espacio urbano y/o reglamentos del C.O.T.

Artículo 411° - Cantidad de ascensores.

En aquellos edificios que presenten los destinos identificados en 6.1.4, que dispongan de 2 (dos) o más plantas y 1 (uno) o más entresijos se deberá ejecutar, al menos, 1 (uno) ascensor para U.M.R. En el cómputo de plantas y entresijos se incluirán los niveles correspondientes a subsuelos destinados al uso público.

Artículo 412° - Características de los ascensores.

Al menos uno de los ascensores, exigidos por la reglamentación vigente, deberá ser apto para el ingreso y el transporte vertical de U.M.R. El ascensor estará constituido por una caja o pasadizo vertical con su correspondiente cabina elevadora y sus puertas de ingreso, tanto de cabina como piso exterior.

Artículo 413° - Características de las cajas de ascensores.

Las cajas de ascensores para U.M.R. deberán estar previstas para alojar cabinas de apertura automática y cumplir las medidas interiores de cabina exigidas a continuación.

Artículo 414° - Dimensiones de las cabinas de los ascensores.

Las cabinas elevadoras para ascenso, descenso y transporte de U.M.R., dispondrán de las siguientes características: a) Las dimensiones interiores mínimas de las cabinas serán de 1,10 x 1,30 m (ancho 1,10 y profundidad 1,30). b) Deberá contar con pasamanos perimetral, ubicado a una altura de 0,90 m del piso de la cabina y separado 0,05 m de los paneles de la misma. c) La distancia entre el piso de la cabina y el nivel de ascenso y descenso de usuarios tendrá una tolerancia máxima de 0,03 m. hacia arriba o hacia abajo. El solado de la cabina será fijo y estará construido con material antideslizante. Municipalidad del Partido de General Pueyrredón Departamento Deliberativo Ordenanza N° 13007 5 d) La botonera de control estará ubicada a una distancia de 0,50 m de la puerta. Los botones inferiores se

ubicarán a 1.00 m y los superiores a un máximo de 1,60 m. ambos con respecto al piso de la cabina. El diámetro de los botones será igual o superior a 0,02 m y la numeración o rotulación deberá estar registrada en sistema visual común (bajo o sobre relieve) y en Braille (sobre relieve). e) El nivel de iluminación será mayor o igual a 100 lux, proyectados sobre superficie de cabina y el diseño y disposición de los artefactos lumínicos deberán facilitar la percepción interna de la cabina a usuarios con disminución visual. f) Se instalará sistema de energía auxiliar, para el funcionamiento alternativo de iluminación y alarma.

Artículo 415° - Dimensiones de las puertas y accesos a cabinas de los ascensores.

Las puertas de las cabinas para usuarios, con desplazamientos reducidos, deberán presentar las siguientes características:

a) La superficie inmediata a las puertas de los ascensores, destinadas a embarque y desembarque de usuarios, deberá disponer de una dimensión mínima de 1,50 x 1,50.

b) El ancho (Aa) y la altura (Ha) de las puertas serán superiores o iguales a 0,85 m y 2,00 m. respectivamente (Aa=0,85), (Ha=2,00).

c) Los sistemas de apertura de puertas correspondientes a la caja y a la cabina elevadora, serán automáticos (Apertura central, apertura unilateral, apertura plegadiza con paños llenos).

d) Deberán contar con el símbolo internacional de acceso para minusválidos, ubicado en el frente externo de la caja de ascensores, Artículo 288°.7.

e) En caso de reformas o remodelación de unidades edilicias existentes, se permitirá la ejecución de plataformas elevadoras verticales deslizantes, adosadas a escalera. Las plataformas tendrán una dimensión mínima de 1,10 x 1,30 permanecerán en el rellano inferior o superior y en ningún caso invadirán las dimensiones mínimas, exigidas para escaleras según este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 416° - Prohibición de colocar elementos ajenos.

En las cajas de ascensor y en las salas de máquinas no podrán ubicarse elementos ajenos al funcionamiento de estos equipos tales como cañerías de agua, vapor o gas, desagües, antenas, cajas de derivaciones o similares.

SECCIÓN XXXV - LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES.

Artículo 417° - Locales para calderas y otros dispositivos térmicos.

Los locales para calderas y otros dispositivos térmicos deben cumplir los siguientes requisitos:

Tener una ventilación permanente de acuerdo a lo estipulado en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar cuatro renovaciones horarias de su volumen.

Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 m. alrededor de la mitad del perímetro del aparato;

Tener una altura que permita un espacio de un (1) metro sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2,60m.

Tener fácil y cómodo acceso;

No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a estos.

Artículo 418° - Locales para medidores.

Cuando los medidores se instalen agrupados o en batería, el local que se les destina tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

Medidores de electricidad;

No comunicará con otros locales que tengan instalaciones de gas. La instalación de los medidores se hará de acuerdo a lo determinado en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas.

Medidores de gas:

No comunicará con otros locales que tengan: tableros, medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos u otros dispositivos similares.

La colocación y ventilación cumplirá las disposiciones de Gas del Estado.

Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1 metro de ancho libre de circulación.

SECCION XXXVI - INMUEBLES ABANDONADOS

Artículo 419º - Obligación de mantenimiento.

Los terrenos baldíos, los inmuebles derruidos o semiderruidos, las construcciones que se encuentran paralizadas y los edificios abandonados, deben mantenerse limpios y libres de malezas, basuras, residuos y de cualquier materia que signifique riesgo o peligro para la salud o seguridad pública, asimismo deberán contar con cercos, veredas y fachadas adecuadas a lo que establece este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este art., el Departamento Ejecutivo dispondrá con cargo a aquél, la ejecución de los trabajos por administración a cargo de la Municipalidad o mediante terceros a través de licitación o contratación de obra según las ordenanzas vigentes.

Artículo 420º - Convenios para el uso comunitario.

El D.E. mediante convenio con los titulares del dominio, podrá afectar terrenos baldíos ubicados en el radio del Partido, para destinarlos al emplazamiento de espacios verdes, juegos infantiles o puestos comunitarios. En estos casos los terrenos afectados quedarán exentos del pago de todo impuesto, tasa o contribución municipal durante el tiempo que dure el citado convenio, computándose dicho lapso desde el momento que formalmente se pongan a disposición de la Municipalidad de Tres Lomas y hasta el día del vencimiento del plazo acordado.

Artículo 421º - Uso por parte de entidades de bien público.

El D.E. podrá destinar los terrenos afectados, al uso por entidades de bien público, que cuenten con personería jurídica y que así lo requieran, para la consecución de sus fines comunitarios.

Artículo 422º - Incorporación al Patrimonio Municipal.

El D.E. deberá efectuar el estudio de los inmuebles en estado de abandono que se detecten. En el supuesto de verificar que se encuentran en situación de vacancia, deberá proceder a su incorporación al Patrimonio Municipal por aplicación del procedimiento que autoriza el Código Civil de la Nación.

SECCION XXXVII - CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE

Artículo 423º - Construcciones en peligro de derrumbe.

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

a) Cuando un muro esté vencido, alcanzando su desplome al tercio de espesor o cuando presenten grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.

b) Cuando un muro tuviere cimientos al descubierto.

c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan sobrepasado los límites admisibles de trabajo.

d) Cuando aún sin contener las condiciones establecidas en a), b) y c) el D.O.P. así lo considere mediante inspección e informe fundado.

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

Artículo 424º - Procedimientos a seguir en el caso de construcciones en peligro de derrumbe.

El D.E., por intermedio del D.O.P., podrá ordenar la demolición de todo edificio o parte del mismo, que amenace desplomarse. Igualmente podrá decretar el desmantelamiento de toda nueva construcción que no se ajuste a las reglas del arte del buen construir y al plano aprobado.

Cuando un edificio o parte del mismo, fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que deben quedar terminados. Si se ignorase el domicilio del propietario, se notificará al inquilino, si lo hubiere. De no ser ello posible se

publicará la notificación en los medios gráficos de la ciudad durante tres días consecutivos y si vencido ese plazo no se hubieran iniciado los trabajos ordenados, el D.O.P. procederá por cuenta del propietario al apuntalamiento o la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.

Cuando el peligro de derrumbe de un edificio fuera inminente el D.O.P. podrá disponer de inmediato su apuntalamiento o si eso no fuera suficiente, su demolición efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario. Para ello deberá levantarse previamente un acta firmada por el inspector del D.O.P. y el responsable de la S.O.S.P. pudiendo incorporar a la misma a peritos en representación de los Colegio Profesionales de Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos.

Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado anteriormente son considerados de carácter transitorios y deberán ser retirados en el plazo máximo de un mes, una vez ejecutados en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios. Vencido ese término el D.O.P. procederá a efectuar por administración y por cuenta del propietario, la demolición de las partes en peligro, previo al desalojo que fuera necesario.

Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refacción, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección que será realizada por el D.O.P. pudiendo ser acompañado por peritos en representación del propietario.

SECCION XXXVIII - AFECTACIÓN A LINDEROS

Artículo 425° - Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio

No se permitirán vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independientes de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m. del eje divisorio entre predios o entre parámetros exteriores de locales correspondientes a unidades independientes. Quedan exceptuados los siguientes casos:

Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor de 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente siempre que la abertura diste no menos de 0,60 m medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.

Cuando haya un elemento fijo, opaco o translucido, de altura no inferior a 1,80. medidos desde el solado correspondiente.

Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada principal sobre la línea municipal.

Artículo 426° - Intercepción de vistas.

En caso de proyectarse puertas, ventanas, galerías, azoteas, o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 0,30 m. del eje divisorio entre predios se deberá impedir la vista al predio colindante o a otra unidad locativa independiente, a cuyos efectos se utilizará un medio fijo, opaco o translucido de altura no inferior a 1,80 m. medidos sobre el solado.

SECCION XXXIX - EVACUACION DE RESIDUOS DOMICILIARIOS PREVISIONES RESPECTO DE LOS RESIDUOS DOMICILIARIOS

Artículo 427° - Alcance de la presente norma según la clasificación de los residuos.

La Municipalidad de Tres Lomas clasifica a los residuos según su calidad, condición de origen y volumen. La presente norma establece previsiones constructivas respecto de los generadores de Residuos Domiciliarios, correspondiendo a otras categorías las correspondientes normativas creadas por sus ordenanzas específicas. En el caso que la Municipalidad estableciera la separación de los mismos en su lugar de origen, los propietarios y ocupantes estarán obligados a efectivizar este requerimiento, para lo cual deberán equiparse los edificios con espacios mínimos para tal designio, dentro de los predios generadores y en la vía pública

Artículo 428° - Necesidad de contar con previsiones respecto de los residuos dentro de los predios generadores.

Todo generador de Residuos Domiciliarios, tendrá obligación de prever dentro de los límites de su predio, de uno o más lugar/es apropiado/s donde pueda almacenar hasta cinco (5) veces su

generación diaria. Dichas previsiones serán compatibles con la escala de los edificios, con su ubicación, con su/s destino/s, con la calidad de los residuos producidos y con la modalidad de recolección por parte de la empresa prestataria del servicio.

Artículo 429° - Clasificación de los generadores de residuos domiciliarios.

Los generadores de residuos domiciliarios se clasifican en Generadores individuales: Los que no precisan de programas particulares de gestión y Generadores especiales: Los que producen residuos domiciliarios en cantidad, calidad y condiciones tales que, a criterio del D.E. requieran programas particulares de gestión. Los Generadores Especiales, a su vez, se dividirán en dos subclases

1.- Edificios multifamiliares de viviendas y/u oficinas de más de cinco (5) unidades, y 2.- Otros destinos y escalas.

Artículo 430° - Generadores individuales.

Estos Generadores no serán objeto de previsiones edilicias especiales. Serán considerados generadores individuales:

1.- Las viviendas unifamiliares.
2.- Las viviendas unifamiliares agrupadas.
3.- Los conjuntos de viviendas multifamiliares y/u oficinas que conjuntamente no superen las cinco unidades. 4.- Los locales comerciales que a juicio del D.E. posean generación de residuos domiciliarios análoga a los anteriores en cantidad y calidad. 5.- Otros destinos análogos en cantidad y características.

Artículo 431° - Capacidad de almacenamiento los Generadores Especiales de residuos domiciliarios.

b) 1.- Edificios multifamiliares de viviendas y/u oficinas de más de cinco (5) unidades: Estos generadores dispondrán de al menos un recinto, local o armario para depósito de los residuos que deberá ser de fácil acceso, vinculado con la vía pública a través de espacios comunes, con revestimiento impermeable, ventilado independientemente por ventana o reja en puerta, a patio o a los cuatro vientos mediante caño de sección adecuada estableciéndose un mínimo de 0,10 m. de diámetro o 100 cm² en caso de no ser circular. Tendrá un volumen de almacenamiento mínimo de 5 m³. Referencialmente contará con una superficie mínima de 0,35 m² -en caso de ser recinto- y 0,50 m. de lado mínimo. Debe permitir alojar en su interior canastos o estantes para depósito transitorio de bolsas o cualquier otro dispositivo acorde a la necesidad. Adicionalmente, cuando la cantidad de viviendas y/u oficinas servidas, tomadas en conjunto, exceda las diez (10) se lo incrementará en 0,15 m³ por cada vivienda y 0,1m³ por cada oficina que exceda las diez (10). Se admitirá el acceso al recinto, local o armario desde las escaleras cuando el edificio no exija la construcción de "caja de escaleras", de acuerdo a las normas de prevención y combate contra incendios.

Artículo 432° - Equipamiento para depósitos transitorios por nivel.

En edificios de Planta Baja y más de 3 pisos altos, se proveerá de un equipamiento (recinto, armario, mueble, etc.) capaz de contener eventual y transitoriamente los residuos generados en cada una de las unidades de todas las plantas altas. Este equipamiento será de fácil acceso a los usuarios y estará ubicado en el espacio común de cada nivel. Sus medidas mínimas deberán satisfacer los requerimientos de depósito que demande el número de las unidades servidas, pudiendo la D.O.P. rechazar aquellas soluciones que no cumplimenten este recaudo dimensional.

b) 2.- Otros destinos: Cada Generador de Residuos Especiales que encuadre en esta categoría, presentará y someterá a aprobación del D.E. su propio cálculo diario de generación de residuos, basado en valores fundados y adjuntando memoria con detalle de su composición. Dicho cálculo acompañará la presentación de planos para solicitud de permiso de obra. Si en tal oportunidad no se acompañara el cálculo citado, el D.E. determinará de oficio la capacidad y característica de almacenamiento obligatorio a suministrar.

Artículo 433° - Autorización de efectuar cestos para depósito de los residuos en la vía pública frente a los predios generadores.

Todo productor de Residuos Domiciliarios con origen en destinos unifamiliares o multifamiliares, podrá solicitar al D.E. a través del área de incumbencia, la autorización para realizar a su propio costo, canastos de almacenamiento diario en los que podrá acumular las bolsas de residuos desde una hora antes de su recolección. Estos serán construidos con materiales resistentes al fuego, de

fácil mantenimiento e higiene permitiendo la clasificación de los residuos emitidos, los que deberán poseer dos receptáculos diferenciados por su color, uno para residuos secos de color verde y otro para residuos húmedos de color blanco, cumpliendo con características estéticas del diseño de equipamiento urbano de la ciudad de Tres Lomas. Sus dimensiones variarán de manera tal que permitan alojar la cantidad de residuos de acuerdo a la cantidad de unidades que contenga el edificio, sin superar un rectángulo de 2,00 m. por 1,00 m. en planta. Su altura y ubicación serán de + 1.50 m. sobre nivel de vereda y a 0,50 m. de distancia del cordón de la misma y a no menos de 0,60 m. del eje medianero, sin que esto perjudique accesos vehiculares, peatonales y rampas.

SECCION XL - DEPOSITOS DE COMBUSTIBLES

Artículo 434° - Depósito de combustibles

Todo depósito de combustibles líquidos será subterráneo.

Tendrá un recubrimiento mínimo de tierra o aislaciones equivalente a juicio de la Dirección de Obras Privadas, y no podrá distar menos de 1,00 m. de cualquier muro divisorio. Tendrá válvulas de fácil acceso en caso de emergencia en la tubería de consumo, ventilación a la atmósfera, tubo de carga y aspiración y puerta de acceso a cierre hermético. Podrán ser construidos de hierro o de hormigón armado, y otros materiales según normas específicas.

SECCION XLI - REFORMAS O AMPLIACIONES

Artículo 435° - Locales

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas y otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código.

Artículo 436° - Mamparas de subdivisión

En un local de negocio o de trabajo se permitirán colocar mamparas de subdivisión siempre que la altura de las mismas no sobrepase los 2,00 m. medidos desde el solado.

TÍTULO 7 - DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

CAPITULO VIII - GLOSARIO

Artículo 437° - Definiciones:

A todos los efectos de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, los términos que a continuación se indican tienen las siguientes definiciones:

A:

ACCESIBLE: Posibilidad de acceso y utilización de edificios a personas con dificultades motoras.

ACERA: espacio de la vía pública comprendido entre el filo del cordón de la calle y la Línea Municipal o de Edificación, destinado al tránsito de peatones.

ALERO: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

ALTURA DE LA FACHADA: medida vertical para la fachada principal sobre la Línea Municipal o la de retiro obligatorio.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: medida vertical de la edificación en su conjunto desde la cota de nivel 0,00m a nivel de cordón de vereda hasta un plano horizontal imaginario coincidente con el punto más elevado del pelo superior del techo del/los local/es edificados del mismo que constituyan superficie edificada cubierta y/o semicubierta.

AMPLIAR: modificar un edificio aumentando la superficie y / o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente.

ANUNCIO: Todo lo que constituya una advertencia visible desde la vía pública que persiga fines de lucro.

ANTECOCINA: local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de esta.

ANTEPECHO o ALFEIZAR: Superficie horizontal saliente o no en la parte inferior de una ventana.

ASCENSOR: mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrías, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismo similares.

B:

BALCÓN: Elemento accesible voladizo, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un parapeto, baranda o balaustrada.

BAÑO: Local de aseo en el que se podrá instalar un recipiente sanitario primario (inodoro o retrete) y otros secundarios (bidet, ducha, bañera y lavabo).

BAULERA: Local de guardado y/o depósito de cosas y enseres vinculado a otro superior en jerarquía al que sirve en su uso predominante. La altura útil del entepiso, medida desde el solado hasta el cielorraso no podrá superar los 2m y no podrá tener escalera fija que lo vincule a ningún local. No computa superficie edificada.

C:

CAJA DE ESCALERA: escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego; de acuerdo al riesgo de mayor importancia que sirve sus accesos serán cerrados por puertas de doble contacto, con una resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran, con cierre automático aprobado. Tendrán ventilación cenital y pasamanos.

CALLE: Vía Pública entre Líneas Municipales.

CALZADA: Sector pavimentado de la calle para el tránsito de vehículos.

CARGA Y DESCARGA: espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela.

CARGA DE FUEGO: La "Carga de Fuego" de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m²) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o de los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4400 Cal/Kg.

CARTEL DE OBRA: Placa de material en donde figuran los profesionales actuantes, empresas, sus matrículas y el número del plano aprobado.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Espacio o sector de cada parcela, libre de edificaciones, o con instalaciones complementarias permitidas específicamente, con superficie no menor al 20% de la superficie total del terreno. Debe ser tratado con vegetación, arbolado y superficie de suelo absorbente.

COCINA: Local de trabajo destinado a la preparación y cocción de alimentos

COCHERA: espacio, estructura o edificio donde se guardan vehículos automotores y/o acoplados destinados al transporte de personas o bienes.

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (C. O. T.): Norma o conjunto de normas de aplicación en todo el partido de Tres Lomas que regula los aspectos relativos a las habilitaciones, organización del tejido edilicio y distribución de usos de suelo de la Ciudad de Tres Lomas y sus localidades dependientes, entre otras temáticas.

Comisión de Revisión Normativa: Comisión designada por el D.E. para evaluación de la legalidad de las reglas del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

CONDUCTO: elemento cerrado lateralmente, abierto en sus extremos por los que comunica distintos espacios. Generalmente dispuesto para conducir aire, gases líquidos, materiales y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.

CONSTRUCTOR: Ejecutor del total o parte de una obra o instalación.

CORTE: Representación de un proyecto, edificio, o parte de éste, dibujado como si fuera una sección plana vertical para mostrar su interior, en escala, y que forma parte de la documentación de la obra según la reglamentación respectiva vigente.

CORTE VISTA: Representación de un proyecto, edificio, o parte de éste, dibujado como si fuera una sección plana vertical al que se le ha quitado una parte de la envoltura para dejar ver su fachada, en escala, y que forma parte de la documentación de la obra según la reglamentación respectiva vigente.

COTA DE ACERA: cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulta por la construcción de la acera (pendiente máxima 2%) en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.

COTA DE PARCELA: nivel del predio, determinado de acuerdo con las disposiciones (de este Reglamento y del C.O.T.).

COTA DEL PREDIO: Cota del "Nivel del Cordón" más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.

CH:

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

D:

DESPENSA: Local de la vivienda destinado a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES: repartición municipal a la que le compete intervenir en la aplicación de las prescripciones de este Reglamento y del C.O.T.

DEPARTAMENTO EJECUTIVO: aquel que se encarga de las funciones políticas y administrativas del Estado municipal, unipersonal, a cargo del intendente municipal.

E:

EDIFICIO COMERCIAL E INDUSTRIAL: Es el edificio o parte de él que no es público ni residencial en el cual se negocian o trafican cosas por compraventa o permuta; incluyendo los locales destinados a la permanencia de personas congregadas con propósitos de negocios; asimismo comprenden los lugares donde se realizan operaciones para la obtención, transformación o fabricación de productos, materiales o cosas.

EDIFICIO GUBERNAMENTAL: Es todo edificio propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, repartición autárquica o empresa del dominio del Estado.

EDIFICIO PUBLICO: Es el edificio o parte de él en el cual las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educacionales, religiosos o de diversión; también en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir cuidados, o tratamientos médicos o asistenciales u otros cuidados o bien donde son mantenidas o detenidas por razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Es el edificio o parte de él destinado a vivienda en el cual hay comodidades para dormir y es usado como norma en forma transitoria o permanente como hogar o domicilio, excepto que por otro motivo el edificio sea clasificado por este código en forma diferente.

ENTREPISO: estructura resistente horizontal, accesible, con solado a distinto nivel, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.

ENTRESUELO: Piso con solado a distinto nivel que ocupa parte de un local y cuyo uso depende de éste.

ESCALERAS EXTERIORES: Escalera ejecutada en material incombustible. Puede ser de tipo secundario.

ESPACIO PARA COCINAR: Aquél que no siendo específicamente un local cocina, puede desempeñar funciones de tal y esté unido o comunicado directamente con otro local que reciba luz de día y ventilación de por lo menos patio de primera categoría.

ESTACIÓN DE SERVICIO: Espacio cubierto o semicubierto que expende combustibles, para automotores que puede estar destinado también para limpieza, engrases o reparaciones ligeras, locales de cafetería o comidas y sector de venta de artículos varios.

ESTAR: (CUARTO DE ESTAR, LIVING, LIVING ROOM) ver sala común.

ESTRUCTURA: armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

F:

FACHADA PRINCIPAL: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la línea de edificación.

FACHADA SECUNDARIA: Paramento exterior de un edificio sobre el fondo o patios.

FONDO: Espacio descubierto de un predio, comprendido entre línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación permitida sobre el predio.

FRENTE: Línea comprendida entre las divisiones laterales y que limita un predio con la vía pública o lugar público.

G:

GALERÍA (O PASAJE) COMERCIAL: espacio en un edificio donde alrededor o a lo largo de un pasillo común con una o más salidas directas a la vía pública, se instalan varios locales comerciales independientes entre sí.

GALERÍA: Corredor Cubierto, abierto lateralmente. Puede comprender un local cubierto o semicubierto.

GARAJE: Predio, estructura, edificio o parte de él, donde se guardan vehículos automotores, máquinas viales o de obras, ómnibus, camiones, y/o acoplados destinados al transporte de personas o cargas.

GARAJE CUBIERTO O SEMICUBIERTO: Predio, estructura, edificio o parte de él, cubierto o semicubierto, destinado a proteger de la intemperie a vehículos automotores.

GRADO DE APROVECHAMIENTO: Relación entre los volúmenes edificados y edificables.

H:

HALL: Vestíbulo. Local de acceso a un edificio.

HORMIGÓN: [Material compuesto](#) empleado en construcción, formado esencialmente por un [aglomerante](#) (cemento) al que se añade partículas o fragmentos de un [agregado](#), [agua](#) y [aditivos específicos](#).

HORMIGÓN ARMADO: Es el hormigón que en su interior tiene armaduras de acero, debidamente calculadas y situadas. Este hormigón es apto para resistir esfuerzos de compresión y tracción. Los esfuerzos de tracción los resisten las armaduras de acero. Es el hormigón más habitual.

I:

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS: equipamientos que resultan útiles para el buen funcionamiento de una construcción.

L:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Línea fijada por la Municipalidad como límite para las construcciones, al frente de los edificios, acorde a su uso, altura, ubicación, etc.

LÍNEA DE FONDO: Línea divisoria de predios, Límite de dos propiedades linderas.

LÍNEA DE FRENTE INTERNO: Línea determinada por éste Código o C. O. T., límite de edificación en el fondo de los predios dónde se debe conformar el Centro Libre de Manzana.

LÍNEA MUNICIPAL: Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros, de la propiedad Pública o Privada.

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA: línea determinada por el éste Código para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales. Es el límite geométrico de la cesión de ochavas.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en forma total o parcial en que se subdivide un edificio.

LOCAL DE HABITACIÓN TRANSITORIA: todos aquellos locales de vivienda dedicados exclusivamente a las tareas domésticas en los mismos, por ejemplo: cocina, antecocina, lavadero, etc.

LOCAL DE USO GENERAL O PÚBLICO: Vestíbulo general o público.

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

LOCAL NO HABITABLE: locales dentro de las viviendas no aptos para la habitación o morada de las personas, por ejemplo: cuartos de baño, retretes, despensas, pasillos, vestíbulos, depósitos, cocheras, etc.

LUGAR DE DIVERSIÓN: Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla.

LUGAR DE ESPECTÁCULO: Aquel donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla.

LUGAR DE TRABAJO: El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

LUGAR PARA CARGA Y/O DESCARGA: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden acceder para su carga y descarga fuera de la vía pública.

LUZ DE DÍA: Luz que reciben en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial".

M:

MARQUESINA: alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocios.

MATERIAS EXPLOSIVAS, INFLAMABLES, COMBUSTIBLES Y REFRACTARIAS: a los efectos de la acción del fuego, las materias son:

a) Explosivas: aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, picratos);

b) Inflamables: aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son:

c) Inflamables -Primera categoría: hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona);

d) Inflamables -Segunda categoría: más de 40 °C hasta 120°C (kerosene, aguarrás, ácido acético).

e) Cuando la temperatura de inflamación excede los 120°C, se considerarán como muy combustibles;

f) Muy combustibles: aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón);

g) Poco combustibles: aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón, todos ellos ignifugados);

h) Refractarias: aquellas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

MONTACARGAS: Instalación destinada, exclusivamente, al transporte de cosas.

MORTERO: Es una mezcla de cemento, agua y arena (árido fino), es decir, un hormigón normal sin árido grueso.

MURO EXTERIOR: muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior.

N:

NIVEL DEL CORDÓN: cota del cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela; en las calles que carecen de cordón, se tomará en el centro de la calzada.

NIVEL CERO: Nivel del predio en el punto medio de la línea municipal del frente de la parcela.

O:

OBRA: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura, urbanización, etc.

OCHAVA: Línea Municipal de esquina.

OFFICE: Antecomedor.

O.T.M.: Abreviatura de Oficina Técnica Municipal con competencia en Planeamiento Urbano y Territorial.

P:

PALIER: Pequeño hall de acceso a locales de un piso. Descanso o rellano.

PARCELA – PREDIO – LOTE – TERRENO: Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

PARCELA – PREDIO – LOTE – TERRENO DE ESQUINA: Es el predio que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

PARCELA – PREDIO – LOTE – TERRENO MEDIAL: es el predio con uno de sus lados adyacentes a la vía pública, ubicado entre lotes de transición en la manzana o sector urbano, área complementaria o rural.

PARCELA – PREDIO – LOTE – TERRENO DE TRANCISIÓN: es el predio con uno de sus lados adyacentes a la vía pública, ubicado compartiendo un eje medianero con un lote de esquina y otro medial en la manzana o sector urbano, área complementaria o rural.

PARCELA – PREDIO – LOTE – TERRENO CON SALIDA A DOS O MAS CALLES: Es el predio que tiene por lo menos dos lados no adyacentes (dos frentes) sobre la vía pública.

PARCELA – PREDIO – LOTE – TERRENO IRREGULAR: Es el predio de forma distinta un paralelogramo de cuatro lados y/o que no cumple con la relación ancho/longitud 1:3.

PATIO: Es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

PATIO APENDICULAR: Es el patio, limitado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

PATIO DE CONTRAFRENTE: Aquél que está unido al fondo.

PATIO DE FRENTE: Aquel que tiene uno de sus lados coincidentes con la Línea Municipal.

PATIO DE FONDO: Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela. Puede coincidir con la superficie afectada a la restricción para conformar centro libre de manzana.

PATIO DE PRIMERA CATEGORIA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo, respectivamente). Se considera como Espacio Libre Urbano.

PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

PATIO INTERIOR: Aquel que no es patio de frente ni de contra frente.

PATIO INTERNO: Es el espacio descubierto cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos, o relaciones, fijadas en este Código.

PATRIMONIO URBANO: Corresponde a los espacios públicos identificados como valor patrimonial.

PIEZOMÉTRICO: Nivel de la napa de agua freática.

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

PLANTA: Es la [representación](#) de un [cuerpo](#) (un edificio, un mueble, una pieza o cualquier otro objeto) sobre un [plano horizontal](#).

Se obtiene mediante una [proyección paralela, perpendicular](#) al plano proyectante horizontal, por tanto, sin [perspectiva](#).

PLANTA LIBRE: Defínase como planta libre la totalidad de la superficie de un edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Parcela, edificio, estructura, o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado no mayor de 24 horas. Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

PROFESIONAL: Designase así a Arquitectos, Agrimensores, Ingenieros y Técnicos.

PROFUNDIDAD DE UN PREDIO: Distancia media comprendida entre la línea municipal y la línea divisoria posterior o trasera.

R:

RAMBLA: Espacio no pavimentado y central de las avenidas, generalmente forestado sin construcciones cubiertas.

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar que antes estaba. Rehacer una instalación.

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR: Alterar una edificación por supresión, agregado o modificación sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

RETRETE: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar un recipiente sanitario primario (inodoro o retrete).

S:

SALA COMÚN: local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

SEMISOTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel del patio, fondo o acera adyacente. Su superficie total se computa como piso.

SOLADO: Revestimiento del terreno natural o de un entrepiso.

SOTANO: Piso situado debajo del nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

SUPERFICIE EDIFICADA: Porción de la superficie del terreno de un predio ocupado por un edificio.

SUPERFICIE DE LOCAL: área techada delimitada por el filo interior de los tabiques envolventes.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de locales, entresuelos, sección horizontal de muros, que componen los pisos de un edificio. Superficie edificada interior o exterior con uso reconocible asignado que se encuentra techada y al menos el 50% de sus lados se encuentran cerrados con muros o tabiques.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: Total de la suma de las superficies que no tienen cerramiento en por lo menos un lado o el 50% del/ de los mismo/s, o si las tienen no producen un cierre total, con excepción de aquellos vanos reemplazables por carpinterías aberturas (puerta, portón, ventana).

STUD: Caballeriza.

T:

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar carga.

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá el lavado como instalación de salubridad.

TOILETE: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar un recipiente sanitario primario (inodoro o retrete) y uno secundario (lavabo).

TOLDO: Pabellón o cubierta de lona o de metal que se tiende para hacer sombra.

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

U:

USO: Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura o alguna de sus partes.

USO COMERCIAL: Corresponde a un predio o edificio o una de sus partes, donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización.

USO INDUSTRIAL: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transforman materiales, productos o cosas o al lugar donde se almacena la materia, antes o después de su industrialización.

USO RESIDENCIAL: Corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

USO DE SALUD: Corresponde a los predios o edificios afectados a funciones de la salud humana. Deberá contar con la aprobación previa de los colegios profesionales de la salud, de Auditoría médica de la Provincia de Santa Fe, de la Comisión Nacional de Energía Atómica, según corresponda y de acuerdo al nivel de complejidad. En un todo de acuerdo a la ley 9847, decretos y modificatorias.

USO PÚBLICO: corresponde a los sectores, zonas, predios y edificios donde se desarrollan actividades de todo tipo, relacionadas directamente con los organismos gubernamentales de orden nacional, provincial y municipal.

V:

VALOR PATRIMONIAL: corresponde a todo espacio, edificio o elemento identificado como parte del patrimonio municipal.

VEREDA: Pavimento de la acera para uso peatonal.

VESTIBULO: Local de paso y conexión de otros de destino definitivo.

VESTIBULO GENERAL O PÚBLICO: Local destinado a ser usado en común, en forma transitoria o de paso, por los usuarios, inquilinos y por las personas que entran o salen del edificio.

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público, plazas, pasajes, etc.)

VIDRIERA: Bastidor de vidrios o cristales que cierran el vano exterior de un local.

VISTA: Representación de un proyecto, edificio, o parte de éste, dibujado como si fuera una sección plana vertical para dejar ver su fachada, en escala, y que forma parte de la documentación de la obra según la reglamentación respectiva vigente.

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales no comunicados con locales.
VIVIENDA COLECTIVA O MULTIFAMILIAR: Residencia habitual de más de una familia, con entrada común desde la vía pública.
VIVIENDA PRIVADA: Residencia habitual, independiente, de una persona o familia, debiendo tener entrada directa y exclusiva desde la vía pública o paso interior.
VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA: Unidad de vivienda en la que puede haber dos o más de ellas que aun ocupando el mismo lote posee accesos y servicios independientes.
VOLUMEN EDIFICABLE: El máximo, en sentido geométrico, que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Código de Ordenamiento Territorial.
VOLUMEN EDIFICADO: el total construido en la parcela.
VOLUMEN NO CONFORME: El edificado que no se ajuste a las prescripciones del Código de Ordenamiento Territorial.

Artículo 438° - **Abreviaturas.**

A todos los efectos de este Código, las siglas que se indican a continuación tienen las siguientes definiciones:

A.O.: Aviso de Obras.
C.: Constructor.
C.A.I.: Zona Complementaria Agricultura Intensiva.
C.A.T.: Certificado de Aptitud Técnica.
C.E.A.C.E.: Comisión de Evaluación y Actualización del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.
C.O.T.: Código de Ordenamiento Territorial.
D.: Demoleedor.
Decr.: Decreto.
D.E.: Departamento Ejecutivo.
D.F.: Departamento de Fiscalización.
D.O.: Director de Obras.
D.O.P.: Dirección, Director/a, Dependencia o Departamento de Obras Particulares.
D.O.T.: Dirección, Director/a, Dependencia o Departamento de Ordenamiento Territorial.
D.T.: Director Técnico.
D.T.E.: Director Técnico y Ejecutivo.
E.: Ejecutor.
E.C.: Empresa Constructora
E.D.E.N.: Empresa Distribuidora de Energía Norte S. A.
E.I.: Empresa Instaladora.
E.M.: Eje Medianero.
E.N.R.E.: Ente Nacional Regulador de la Electricidad.
E.V.: Espacios Verdes.
F.O.S.: Factor de Ocupación del Suelo.
F.O.T.: Factor de Ocupación Total.
H.C.D.: Honorable Consejo Deliberante.
I.: Instalador.
I.O.: Inspector de Obras.
I.R.A.M.: Instituto Argentino de Racionalización de Materiales.
L.A.: Línea de Arbolado.
L.E.: Límite de Edificación.
LEMIT: Laboratorio de Entrenamiento Multidisciplinario para la Investigación Tecnológica - 52 entre 121 y 122 - 1900 - La Plata - Provincia de Buenos Aires.
L.F.I.: Línea de Frente Interno.
L.M.: Línea Municipal.
M.: Monumentistas.
M.E.: Mesa de Entradas.
O.C.: Oficina de Catastro Municipal.
O.C.H.: Oficina de Comercio y Habilitaciones.
Ord.: Ordenanza.
O.S.: Obras Sanitarias.
P.A.: Planta Alta.

P.B.: Planta Baja.
P.H.: Propiedad Horizontal.
P.L.: Plano límite.
P.O.: Permiso de Obras.
P.P.O.: Permiso Provisorio de Obra.
P.P.E.: Permiso Provisorio Especial.
Prof.: Profesional.
Prop.: Propietario.
R.I.: Zona Residencial Industrial Mixta.
R.T.: Representante Técnico.
R1: Zona Residencial 1.
R2: Zona Residencial 2.
R3: Zona Residencial 3.
S.O.S.P.: Secretaría de Obras y Servicios Públicos.
S.P.U.E.: Secretaría de Planeamiento Urbano Estratégico.
S. U.M.: (Tasa de) Servicios Urbanos Municipales.
U.E.: Zona Usos Específicos.
U.F.: Unidad funcional de edificio de P. H.
U.M.R.: Usuarios con movilidad reducida.
Z.C.: Zona Complementaria para ensanchamiento Urbano.
Z.C.A.: Zona Comercial Administrativa.
Z.C.R.E.: Zona Complementaria Residencial Suburbana.
Z.D.E.: Zona de Diseño Especial.
Z.I.: Zona Industrial.

CAPITULO IX - DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

Artículo 439° - Interpretación de este código.

La interpretación de las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN corresponde al D.O.P., con apelación ante el D.E, sin perjuicio de someter las situaciones planteadas ante la C.E.A.C.E.

Artículo 440° -Casos no previstos en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Los casos no previstos en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y cuya solución no importe modificar o transgredir su espíritu, serán resueltos directamente por la D.O.P., con apelación ante la C.E.A.C.E.

Artículo 441° - Aplicación de las disposiciones del Código Civil y Leyes Provinciales vigentes.

Son aplicables las disposiciones del Código Civil -especialmente en el capítulo referente a las restricciones al dominio y medianería- y de lo establecido en las Leyes Provinciales vigentes, en todo aquello que no esté expresamente indicado en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 442° - Publicación de este Código.

El D.E. dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN en forma de Libro, Folleto y/o en soporte digital. Los distintos formatos estarán a disposición del público en general y los Colegio profesionales en particular y serán vendidos al precio que se establezca en la ordenanza fiscal e impositiva vigente. La Municipalidad incorporará a su página de Internet el texto completo de la presente norma.

Artículo 443° - Actualización de este Código.

El D.E. deberá publicar anualmente en forma de folleto y/o soporte digital las modificaciones que se hubieran dispuesto en el articulado de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Artículo 444° - Vigencia de este Código.

Las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, comenzarán a regir a los tres meses de su promulgación. Sin embargo, las mismas podrán aplicarse inmediatamente a su sanción, en caso que así lo soliciten los interesados.

Toda tramitación en la que se justifique posesión o titularidad, y se peticionare Factibilidad y/o Permiso Provisorio Especial y/o Permiso de Obra y se hubieren alcanzado etapas de gestión en las

que se acreditaran actuaciones con intervención de la O.C, contrato profesional debidamente Visado por el Colegio profesional correspondiente y actuaciones ante las D.O.P y D.O.T, fechados hasta la promulgación de la presente harán uso de los indicadores y condiciones establecidas en las normas vigentes hasta dicho plazo.

Artículo 445º - **Anulación de Ordenanzas anteriores.**

Deróguese toda ordenanza vigente, sus modificatorias y toda otra norma de orden Municipal que se oponga a la presente Ordenanza.