Ordenanza Nº 1541

VISTO:

La Ordenanza N° 1.253 (Código de Edificación de la ciudad de El Trébol) –Texto Ordenado- que incluye Modificaciones según Ordenanza N° 1.341 de fecha 16-12-2021;

CONSIDERANDO:

Que la Autoridad Técnica de Aplicación encargada de la recepción de las inquietudes de los profesionales de la construcción y desarrollo edilicio que operan sobre el territorio ha evaluado de manera práctica los beneficios y dificultades que presenta la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 1.253-Código de Edificación “Texto Ordenado”;

Que el Departamento Ejecutivo Municipal considera conveniente se efectúen las modificaciones requeridas por la Autoridad Técnica de Aplicación, proponiendo una nueva redacción del Código de Edificación, creando un nuevo proyecto de ordenanza;

Que los Sres. Concejales, luego de un análisis pormenorizado, definen conveniente se efectúe la creación de un nuevo Código de Edificación, por lo cual expresan en forma unánime su conformidad a la propuesta;

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de El Trébol en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, sanciona la siguiente

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

TITULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO 1:

DE LOS REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACIÓN DE UNA OBRA

ARTÍCULO 1°: PERMISO DE EDIFICACIÓN.

Toda persona física o jurídica, privada o pública que construya edificios nuevos, realice refacciones, ampliaciones o modificaciones de lo ya construido, demoliciones, dentro del Distrito Municipal, deberá contar previamente con el permiso de edificación otorgado por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN (AA).-

Para la obtención del Permiso de Edificación se deben cumplir los siguientes trámites vía internet:

Visado previo:

1. Plano de la tarea a realizar, escala reglamentaria.
2. De existir construcción anterior, copia del plano aprobado por los Colegios Profesionales respectivos (Leyes Nº 2429 y 4114) y por la Municipalidad.
3. De existir construcciones anteriores al año 1951 inclusive constatadas en el registro de Servicio de Catastro e Información Territorial de la provincia de Santa Fe, deberá adjuntar folio.
4. Copia de la escritura de dominio o boleto de compra venta.
5. Copia de la boleta de la Tasa municipal.
6. Copia de la boleta del Impuesto inmobiliario.

Presentación definitiva.

1. Planos aprobados en el visado previo.
2. Certificación definitiva de aportes al Colegio de Profesionales.
3. Pago de los derechos conforme a la ordenanza impositiva vigente.

ARTÍCULO 2°: AUTORIZACIÓN DE LA TAREA.

Una vez cerrado el trámite por internet, el profesional interviniente deberá acercar a la oficina técnica cuatro copias de los planos en papel para su correspondiente sellado, quedando 2 copias para archivo municipal las que serán remitidas por la autoridad técnica de aplicación a la MEU para su protocolización las que posteriormente serán devueltas a la oficina de obras privadas.

Las demás copias selladas, junto con la resolución del permiso de edificación firmada por la autoridad de aplicación serán entregadas al profesional.

En caso de corresponder, el profesional deberá adjuntar el F25.

ARTÍCULO 3°: TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO.

No es necesario solicitar permiso para ejecutar trabajos de mantenimiento y reparaciones tales como pintura en general, reparaciones de carpintería, herrería, revoques en general y vidriería, siempre que no afecten o modifiquen los materiales y proporciones de la fachada, la distribución estructura – incluso los dinteles– del edificio en general, cambio de solados y revestimientos, ejecución de cielorrasos, rellenos de terrenos, cercos de frente, y en general toda obra que no afecte la estructura de la edificación original.

ARTÍCULO 4°: OTRAS CONSIDERACIONES.

La Municipalidad deberá prohibir la edificación en zonas insalubres o que carezcan de mejoras y servicios públicos indispensables al tipo de edificación a realizar, o contradigan la normativa vigente que defina las características de edificación de una zona determinada.

ARTÍCULO 5°: REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS Y ESCALAS MÉTRICAS.

1. Planta o plantas del edificio y del terreno indicando las medidas de ambientes, patios, muros, las distancias de la edificación a los límites del terreno, sus dimensiones y ángulos.
2. Los cortes necesarios para dar una idea exacta de la construcción, con medidas de altura, espesores de losas, techos pisos y contra pisos, niveles relacionados al centro de la calle y designación de locales.
3. Las fachadas, frente, contra frente, laterales y techos y las verjas si las hubiera.
4. Planillas de iluminación ventilación.
5. Gráficos de estructuras en escala conveniente, con sus correspondientes planillas de cálculo;
6. Esquema de Instalaciones eléctrica, provisión de agua, distribución interna de gas, desagües primarios, con conexión obligatoria a red domiciliaria o en caso de no existir la misma cálculo de cámara séptica y descarga a pozo absorbente, desagües pluviales, opcional con conexión a cisterna de almacenamiento.
7. Gráficos y datos de la edificación, que la Autoridad Técnica de Aplicación solicite con el fin de hacer más comprensible la propuesta constructiva.
8. Carátula reglamentaria.

Los planos se presentarán en escala 1:100, a excepción de las planillas, esquemas y gráficos que podrán presentarse en escala libre siempre y cuando la misma permita su comprensión. Los planos de construcciones funerarias se presentarán en escala 1:20. La gráfica y leyendas deberán ser acordes y legibles.

ARTÍCULO 6°: COLORES CONVENCIONALES.

En los planos se indicarán en color negro las partes edificadas subsistentes; en color rojo las que deban construirse; y en color amarillo las que deban demolerse. Las obras construidas sin permiso municipal, con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Código, se indicarán rayando en negro la superficie correspondiente; el rayado se efectuará a 45 grados y distanciado 5mm.

Otros Colores: Estructura metálica en color azul, hormigón en gris, mampostería en rojo, madera en marrón. Instalaciones: Electricidad en azul, gas en rojo, ventilaciones en verde, desagües pluviales en amarillo, cloacal marrón. Azul para agua fría y rojo para agua caliente.

ARTÍCULO 7°: DESTINO DE LOS LOCALES –ACOTACIONES.

Los planos indicarán el destino de cada local y las medidas necesarias para su comprensión, como ser: dimensiones y orientación del terreno, de los locales y patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones de vigas, columnas y armaduras. Se señalará el nivel de piso bajo, con relación al centro de calle. Todo en tamaño legible.

ARTÍCULO 8°: TAMAÑO, PLEGADO Y CARÁTULA DE LOS PLANOS.

El tamaño de la lámina, una vez plegada, deberá tener una medida de 210mm x 297mm. En la carátula deberán estar insertos los siguientes datos:

1. Nomenclatura parcelaria, Nº Plano de mensura, Identificación catastral municipal y provincial, sección, Nº partida inmobiliaria.
2. Uso de la edificación.
3. Firma, nombre, D.N.I. y domicilio del propietario
4. Firma, nombre, D.N.I., domicilio y N° de matrícula de los profesionales intervinientes especificando el rol que cumplen
5. Plano de ubicación del terreno dentro de la manzana, indicando distancias del terreno a esquinas, ancho de calles y nombre de las calles circundantes.
6. Datos de superficies cubierta existente, a construir, cubierta total, superficie libre del terreno y total del mismo, diferenciando el destino.

ARTÍCULO 9°: INTERVENCIÓN DEL COLEGIO PROFESIONAL.

En todos los casos, el permiso de edificación y la aprobación de planos no serán posibles sin la intervención del Colegio Profesional respectivo.

ARTÍCULO 10°: PLAZOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.

Siempre que la documentación presentada no haya sido observada, esté conforme a la legislación vigente y cumpla con las especificaciones de las ordenanzas que regulan la actividad de la construcción, la Autoridad Técnica de Aplicación producirá un dictamen de aprobación o registro consignando en los planos, firma y sello que así lo acredite, confeccionara la liquidación de los derechos correspondientes y redactara una resolución otorgando el permiso de edificación que llevara la firma y sello de la Autoridad de Aplicación.

Operada la aprobación y devengados los derechos correspondientes el propietario y/o el profesional deberá abonar dicha liquidación en un plazo máximo de treinta (30) días.

ARTÍCULO 11º: DESISTIMIENTO DE LA OBRA.

Vencido el plazo indicado sin que se hubiera pagado los derechos se considerará desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente previa comprobación por parte de la Autoridad Técnica de Aplicación que no se comenzaron los trabajos.

ARTÍCULO 12º: CADUCIDAD DEL PERMISO DE EDIFICACION.

Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro de los seis (6) meses contados a partir de la fecha de pago de los derechos. Este plazo puede ser ampliado hasta seis (6) meses más, siempre que medie solicitud por parte del propietario o profesional, y la Autoridad Técnica de Aplicación considere apropiada dicha extensión.-

ARTÍCULO 13º: OBRAS PARALIZADAS.

Si una obra estuviere paralizada en su ejecución durante un plazo superior a seis (6) meses, la Autoridad Técnica de Aplicación, previa constatación y comunicación fehaciente al propietario y al profesional, enviara el expediente a Archivo dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos. Para el caso en que el propietario y/o profesional dentro de las setenta y dos (72) horas de notificados, soliciten una reconsideración de lo actuado, la ATA otorgara una prórroga de seis (6) meses para reactivar los trabajos. Dicho nuevo plazo, es improrrogable.

ARTÍCULO 14º: REACTIVACIÓN DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS.

La reactivación del trámite de un expediente archivado, podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos contados desde la fecha de su archivo:

1. Hasta seis (6) meses para los casos de desistimiento de obra (Artículo 11°), debiendo actualizarse la liquidación de los derechos de correspondientes más un cargo adicional por inspección y gestión administrativa equivalente a un día de trabajo de campo y al 50% del día de trabajo en gabinete regulado por el Colegio Profesional.

2. Hasta un (1) año para los casos de caducidad de permiso de edificación (Artículo 12°) debiendo abonar un cargo por gestión administrativa equivalente a un día de trabajo en gabinete regulado por el Colegio profesional.
3. Hasta dos (2) años para las obras paralizadas (Artículo13°), debiendo abonar un cargo por inspección y otro por gestión administrativa, equivalentes a un día de trabajo de campo y un día de trabajo en gabinete regulado por el Colegio profesional

Excedidos estos términos será necesario gestionar u n nuevo permiso de edificación, previo pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 15: OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS.

La Autoridad Técnica de Aplicación podrá autorizar en un solo expediente de Permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación definido mediante cronograma de inversión y realización presentado por el interesado al momento de solicitar la aprobación de la documentación técnica, que incluya diagrama de Gantt y CPM.

En caso de encuadrar en lo descripto en los artículos 11, 12 y 13, se procederá de conformidad con el Artículo 14º.

ARTÍCULO 16º: DEVOLUCIÓN DE DERECHOS.

El propietario podrá solicitar la devolución de los derechos efectivamente pagados para la obra cuya ejecución resuelva no llevar a cabo, con excepción de los que correspondan a la gestión técnica de inspección, revisión de documentación y otras retribuciones de servicios. Al monto a devolver se descontará el porcentaje por gastos administrativos. El profesional deberá presentar un conforme a obra.

ARTÍCULO 17º: PLANOS EN LA OBRA.

No podrá iniciarse construcción ninguna antes de abonarlos derechos correspondientes, haber retirados los planos aprobados y la resolución mediante la cual se otorga Permiso.

Los planos aprobados deberán encontrarse en la obra hasta la terminación de la misma.

Una vez iniciado el expediente de edificación se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios: excavación para cimientos, colocación de cercas o vallas en la vereda, apuntalamiento y reconstrucción de los muros divisorios que corresponden a los edificios linderos, para ello servirá de comprobante la tarjeta de ingreso del expediente a la Municipalidad.

ARTÍCULO 18º: MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES.

El propietario y el profesional actuante no podrán realizar modificaciones que cambien el destino, la estructura y las instalaciones y, ampliaciones de la obra aprobada, sin permiso, el que se solicitará presentando una nota y nuevos planos si así correspondiere a criterio fundado de la ATA.

ARTÍCULO 19º: FINAL DE OBRA.

La Autoridad de Aplicación otorga Certificados Finales de Obra de todas las obras terminadas a solicitud del profesional actuante.

Requisitos a adjuntar por parte del Profesional actuante a efectos de solicitar Final de Obra:

18. Plano y/o el conforme a obra visado por el Colegio respectivo, para el caso de haber realizado modificaciones y ampliaciones tal como se describen en el artículo 18.
19. Planilla de solicitud de final de obra.
20. Constancia de pago de aportes a la Caja de Profesional correspondiente.

La Autoridad Técnica de Aplicación, previo a confeccionar el Certificado Final de Obra, verificará lo siguiente:

1. Que la construcción terminada se corresponda con el destino consignado en los planos aprobados.
2. Que la construcción terminada se corresponda con las superficies, dimensiones y demás aspectos técnicos consignados en los planos aprobados.
3. Que en caso de existir variaciones respecto de los ítems anteriores, intimará al propietario y al profesional actuante a presentar plano conforme a obra visado por el Colegio profesional respectivo y a demoler aquellas partes construidas que no se ajusten a la reglamentación vigente.
4. Para los casos de PH, viviendas colectivas y similares, además de los ítems mencionados deberán presentar un informe firmado por un Profesional en Seguridad e Higiene donde se avale el cumplimiento de lo requerido en el expediente de obras privadas del permiso.

En ningún caso la Autoridad de Aplicación otorgará Certificado Final de Obra a pedido del propietario sin que el profesional actuante acompañe dicha solicitud, en razón de que se verifique el

cumplimiento de la legislación provisional vigente.

ARTÍCULO 20º: FINAL DE OBRA PARCIAL

De igual procedimiento que los CFO explicados en el art.19, se podrán emitir certificados de FINAL DE OBRA PARCIAL en aquellas donde se ha edificado respetando el plano original pero no en su totalidad.

Este certificado dará por concluido el permiso emitido, debiendo tramitar uno nuevo en caso de continuar con la edificación.

ARTÍCULO 21º: CONSTRUCCIONES SIN PERMISO.

Respecto de las construcciones preexistentes a la entrada en vigencia del presente Código por ordenanza 454 del 21 de diciembre de 2000, se reconocen dos casos:

1. Construcciones realizadas con anterioridad al 31 de diciembre de 1951 fecha a partir de la vigencia de la modificatoria de la Ley 2429/1934 y sus modificatorias, relacionada al ejercicio profesional de agrimensores, arquitectos e ingenieros.
2. Construcciones realizadas con posterioridad al 31 de diciembre de 1951, por idéntica razón.

En ambos casos, el profesional se guiará por el registro catastral provincial (SCIT).

Los casos contenidos en el inciso a) Abonarán el uno por mil del monto como obra nueva, de acuerdo al simulador de cálculos de aportes profesionales del colegio de Arquitectos de la provincia de Santa Fe.

Los casos contenidos en el inciso b) abonarán el 7 por mil correspondiente al monto de la obra de la certificación emitida por el colegio profesional, aquellas que se certifiquen como anteriores a la vigencia del presente Código.

Las obras que se certifiquen como posteriores a la vigencia del presente Código abonarán los derechos correspondientes a obra nueva (4 por mil), más una multa equivalente al 3 por mil del monto de obra.

En caso de corresponder, además, se adicionarán los porcentajes correspondientes de acuerdo al Artículo 36º, apartado 2 del presente código.

CAPÍTULO 2

DE LOS PROFESIONALES y CONSTRUCTORES

ARTÍCULO 22º: OBLIGACIONES GENERALES

Los profesionales, Arquitectos, Ingenieros Civiles, Técnicos Constructores y Maestros Mayores de Obra, para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Colegio Profesional correspondiente e inscribirse, registrando su firma en los formularios establecidos al efecto.

El rol de constructor, es asumido por el profesional o el propietario, conforme surja de la encomienda de trabajo.

Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo de los Colegios Profesionales respectivos.

Los propietarios, profesionales y constructores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Código, quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Compete a los profesionales, propietarios y constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso. Podrá delegarse en terceras personas la realización de diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso.

ARTÍCULO 23º: RESPONSABILIDADES.

El profesional autor de los planos de un proyecto, del cálculo de la estructura resistente y de la supervisión de la construcción incluidas las instalaciones, es responsable de los errores surgidos de los planos y de las directivas dadas al constructor, bajo circunstancia escrita.

El constructor, sea este el propietario, en caso de realizar la obra por administración o, un tercero contratado a sus efectos para realizar la obra en forma total o parcial, está obligado a construir conforme a las reglas del arte del buen construir, siendo responsable por los trabajos mal realizados por incumpliendo de lo proyectado en los planos, las directivas impartidas por el profesional y por los vicios ocultos.

ARTÍCULO 24º: REGISTRO DE LA FIRMA DE LOS PROFESIONALES.

La Municipalidad habilitará un registro de firma de los profesionales que actúan en la localidad, como proyectistas, directores, conductores de obra, representante técnico, instaladores y administradores. Asentará en el mismo el nombre completo, domicilio, título y número de inscripción en el Colegio Profesional que corresponda.

ARTÍCULO 25: LETRERO AL FRENTE DE LA OBRA.

Al frente de toda obra será obligatoria la colocación de un letrero en el que deberá inscribirse: Nombre, Título, Matrícula, Domicilio y tarea que desempeña en la misma cada uno de los profesionales actuantes que intervengan con su firma en el expediente municipal. También, deberá consignarse el número de permiso de obra que corresponda.

El letrero será confeccionado con letras del tamaño de la cartelería de nomenclatura de calles como mínimo y colores en contraste que facilite su lectura y ubicado en el frente a una altura no menor de los dos (2) metros.

ARTÍCULO 26º: RENUNCIA PROFESIONAL

El profesional deberá notificar de manera fehaciente al propietario, municipio y colegio de profesionales de la renuncia, acompañada de la planilla de avance de obra.

El municipio notificará al propietario e intimará solicitando un nuevo profesional a cargo de la obra.

El nuevo profesional deberá realizar un nuevo legajo técnico a través del sistema on line adjuntando además de la documentación convencional una planilla de avance de obra.

CAPÍTULO 3

DE LA POLICIA DE OBRA

ARTÍCULO 27º: RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Las personas que intervengan en la obra serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse, de conformidad con lo establecido en el CCC de la República Argentina y de acuerdo a la función o funciones que le correspondan según lo determinado en el expediente municipal.

ARTÍCULO 28º: ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Son atribuciones de la AA:

1. Solicitar al profesional y al propietario iniciar expediente de obra ingresando la documentación pertinente por MEU
2. Verificar la veracidad y exactitud de la documentación presentada
3. Aprobar la documentación técnica contenida en el expediente municipal
4. Expedir resolución otorgando permiso de obra
5. Asignar personal para realizar inspecciones de obra en la forma y en el momento que estime conveniente. Y a solicitud del profesional, propietario o terceros afectados.

La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas constructivas ni contravenciones por parte de la AA no exceptúan ni elimina las responsabilidades de los profesionales y técnicos intervinientes ni las del propietario y constructor.

ARTÍCULO 29º: PRESENCIA DEL PROFESIONAL RESPONSABLE EN LA OBRA:

Toda vez que la ATA solicite la presentación del profesional en la obra este deberá cumplimentar dicho pedido.

El pedido se realizara mediante comunicación fehaciente fijando día y hora con una tolerancia de quince (15) minutos y con una antelación de setenta y dos (72) horas.

ARTÍCULO 30: CASOS DE SINIESTRO

En caso de siniestros o posibilidad de ocurrencia de los mismos, en construcciones existentes o en obras en construcción, la AA podrá intervenir ordenando mediante procedimiento establecido en el presente Código la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio o su demolición.

En caso de que el profesional y el propietario no efectúen inmediatamente los trabajos, la Municipalidad podrá realizarlos por cuenta y con cargo de aquellos. –

ARTÍCULO 31º: PARALIZACIÓN Y/O DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que corresponda, la AA podrá ordenar la paralización y/ o demolición de toda construcción o la parte de ella que esté ejecutada contra lo indicado en esta reglamentación.

Intimará en primer lugar al profesional y al propietario y los emplazará a realizar lo ordenado; vencido el plazo, si no hubiere paralizado la obra o cumplimentado la demolición, la AA reiterara la paralización de la obra y ejecutará el trabajo de demolición por cuenta y cargo del infractor.

La AA autorizará la reactivación de la obra una vez superado el conflicto.

CAPÍTULO 4

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

ARTÍCULO 32º: GENERALIDADES.

Las sanciones establecidas en este capítulo se aplicarán por intermedio de la Dirección General de Gobierno y el Tribunal de Faltas Municipal.

Se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter municipal que pueden corresponder.

Serán aplicadas tanto a los profesionales y a los propietarios, cuando por un mismo o distinto motivo transgredan disposiciones de este Código.

Las sanciones se graduarán según la naturaleza y/o gravedad de la falta y considerando los antecedentes del infractor.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea, la corrección de las irregularidades que las motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige dichas irregularidades.

En todos los casos, la comunicación de estas sanciones se efectuará por medio fehaciente.

ARTÍCULO 33º: CLASES DE PENALIDADES.

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

1. Apercibimiento
2. Multa (Denuncia en el Tribunal de Ética para el caso de profesionales)
3. Acción legal

ARTÍCULO 34º: REGISTRO DE PENALIDADES:

La ATA llevará un registro donde anotará las penalidades aplicadas a cada profesional y a cada propietario

En caso de un profesional reincidente con más de dos infracciones, dará lugar a que la AA inicie una acusación ante el Tribunal de Disciplina del Colegio Profesional correspondiente sin perjuicio de iniciar acciones legales pertinentes.

En el caso de un propietario reincidente en más de dos infracciones, dará lugar a que la AA inicie acciones legales en los Tribunales Provinciales correspondientes.

ARTÍCULO 35º: SANCIONES A PROFESIONALES

1.- Corresponde apercibimiento por:

- Falta de la documentación con aprobación municipal
- Ausentarse de una convocatoria con citación fehaciente
- Desobedecer una intimación de la AA.
- Impedir el acceso al lugar de la AA o del personal designado por esta
- Falta de letrero que identifique la actuación profesional y el permiso

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada u no de los supuestos arriba mencionados, en caso de reincidencia se aplicará multa y denuncia en el Tribunal de Ética.

Para el caso de persistir en la infracción, no abonar la multa y reiterarse en las infracciones la AA iniciará acciones legales.

2.- Corresponde aplicar multa y realizar denuncia en el Tribunal de Ética por:

- Iniciar trabajos y obras sobre un inmueble sin el permiso.
- Efectuar, trabajos nuevos sobre el mismo inmueble, de ampliación o refacción acordes con las condiciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente,
- Efectuar, trabajos nuevos sobre el mismo inmueble, de ampliación o refacción en contravención a las disposiciones vigentes-
- Desobedecer una orden de paralización de los trabajos
- Cuando se hubiere aplicado un apercibimiento durante u n lapso no superior a un (1) año
- Por no conservar todo o parte del edificio en perfectos estado de solidez, higiene y/ o buen aspecto y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/ o estética u ocasione u n perjuicio público

La multa resultará equivalente a la suma del valor de dos días de trabajo de gabinete más dos días de trabajo de campo al valor establecido por los aranceles del Colegio profesional.

3.- Corresponde iniciar acciones legales:

- Por presentar para su aprobación planos y documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/ o falseando la información
- Por negligencia de los profesionales firmantes del expediente y asimismo cuando se produzcan derrumbes totales o parciales por posibles deficiencias en el cálculo estructural, en el

proyecto, en la construcción en general y en las instalaciones.
- Por no conservar todo o parte del edificio en perfectos estado de solidez, higiene y/ o buen aspecto y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/ o estética u ocasione un perjuicio público

Para los casos descriptos en 2 y 3 la AA podrá negar la recepción de documentación para obras nuevas, de ampliación o refacción donde actué el profesional sancionado y/o denunciado por razones de seguridad e higiene debidamente fundadas.

ARTÍCULO 36º: SANCIONES A PROPIETARIOS.

1.- Corresponde apercibimiento por:

1. Falta de la documentación con aprobación municipal
2. Ausentarse de una convocatoria con citación fehaciente
3. Desobedecer una intimación de la AA.
4. Impedir el acceso al lugar de la AA o del personal designado por esta
5. Falta de letrero que identifique la actuación profesional y el permiso

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada u no de los supuestos arriba mencionados, en caso de reincidencia se aplicará multa.

Para el caso de persistir en la infracción, no abonar la multa y reiterarse en las infracciones la AA iniciará acciones legales.

2.- Corresponde aplicar multa por:

1. Iniciar los trabajos sin el permiso.
2. Efectuar trabajos nuevos sobre el mismo inmueble, de ampliación o refacción acordes con
3. Efectuar, trabajos nuevos sobre el mismo inmueble, de ampliación o refacción en contravención a las disposiciones vigentes-
4. Por desarrollar construcciones en espacios de afectaciones, servidumbre, espacios públicos y otros casos similares.
5. Desobedecer una orden de paralización de los trabajos
6. Cuando se hubiere aplicado un apercibimiento durante un lapso no superior a un (1) año
7. Abonar los derechos correspondientes fuera de termino
8. Por no conservar todo o parte del edificio en perfectos estado de solidez, higiene y/ o buen aspecto y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/ o estética u ocasione un perjuicio público.

La multa resultará, por cada ítem transgredido, el equivalente al 3 por mil del monto de obra de la certificación emitida por el Colegio Profesional Correspondiente.

3.- Corresponde iniciar acciones legales:

1. Por presentar para su aprobación planos y documentos, tergiversando los hechos existentes, ocultándolos y/ o falseando la información
2. Por no abonar los derechos correspondientes
3. Cuando actúe con la responsabilidad de constructor, por derrumbes totales o parciales por posibles deficiencias en la construcción en general y en las instalaciones.
4. Por no conservar todo o parte del edificio en perfectos estado de solidez, higiene y/ o buen aspecto y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad o estética u ocasione un perjuicio público;

Los importes correspondientes a estas multas serán fijadas anualmente en la Ordenanza Tributaria.

ARTÍCULO 37º: VALLAS PROVISORIAS.

Verificar pasillo de seguridad.

Mientras se esté realizando cualquier trabajo que ofrezca un peligro o sea un obstáculo para el tránsito de peatones y vehículos por la vía pública será obligatoria la colocación de vallas provisorias en la vereda en todo el perímetro donde se realizan los trabajos o en la parte que limita con la vía pública.

Las vallas se construirán con madera o chapas de metal/plástico en buen estado de conservación, que permitan el cómodo desplazamiento de máquinas, equipo y personal afectado a los trabajos, impidan la salida de materiales fuera del perímetro demarcado y protejan la circulación de peatones y vehículos.

Las puertas del vallado no podrán abrir hacia el exterior deberán y se hallarán provista de los medios necesarios para cerrarlas con seguridad.

Sobre las puertas del vallado, se fijara un cartel identificando al profesional, al propietario y al constructor y para el caso de tratarse de trabajos que se realizan sobre parcelas, también se incluirá el número de puerta del inmueble.

Para el caso de trabajos dentro de parcelas el vallado tendrá una altura mínima de dos (2) metros y se colocará sobre la línea municipal.

En caso de necesidad, el vallado podrá ocupar hasta la mitad de la vereda y. si fuera necesario

bloquear totalmente la vereda, deberá contar con la autorización específica de la ATA municipal para delimitar una zona de circulación debidamente protegida dentro del espacio verde o en la calzada, que garantice el desplazamiento seguro de personas.

En construcciones y/ o demoliciones que se realicen en altura, por encima de los dos y medio (2,50) metros, que generen riesgo de caída de personas, materiales, enseres y herramientas sobre la vía pública, se instalarán protectores especiales para contener los mismos, evitando que se constituyan en factores de riesgo para la seguridad de las personas en tránsito por el lugar.

En todos los casos de trabajos en parcelas, se tomará como referencia lo establecido en la Sección 4.1. De las vallas provisoria, letreros y estacionamiento de vehículos al frente de las obras, del Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario.

Para el caso de vallados realizados sobre vía pública, se deberá determinar una zona de transición en función de las características de la vía sobre la que se realiza la intervención, utilizar señales preventivas mediante elementos provisorios tales como carteles, conos/delineadores, barreras y/o tambores, los que se ubicaran convenientemente conforme lo establecido en el texto de referencia.

TITULO II

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

CAPÍTULO 5:

DE LA LÍNEA DE NIVEL Y OCHAVAS

ARTÍCULO 38º: LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Toda nueva construcción deberá seguir la línea oficial de edificación que para cada Zona establece el Código de OTPU.

ARTÍCULO 39º: OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL.

Las construcciones que se efectúen en estas condiciones deberán observar las mismas restricciones establecidas para las construidas sobre la línea municipal. –

ARTÍCULO 40º: LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARA SÓTANOS.

En los casos de construcción ión de sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la línea municipal de la parcela.

ARTÍCULO 41º: INDICACIÓN DE NIVEL.

A pedido del interesado y para trabajos que se realicen sobre parcelas con frente a calles sin pavimentar y sin cordón cuneta, la ATA indicará la cota de nivel mínimo para pisos interiores de la futura construcción.

ARTÍCULO 42º: OCHAVAS.

Fíjase como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes la línea de ochava correspondiente, la que será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las líneas municipales concurrentes En los predios ubicados en las esquinas, se deberá mantener liberada la superficie del terreno comprendida entre las Líneas municipales concurrentes y la línea de ochava. En este tramo de las líneas municipales, las mismas no se podrán materializar, si pudiéndose hacer la ochava. Esta superficie no podrá ser utilizada para entrada y salida vehicular.

ARTÍCULO 43º: DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS

1) Para ángulos de 85º o mayores: En intersecciones de calles con anchos oficiales de treinta (30) metros, alguna de ellas, se establece una ochava mínima de tres y medio (3,50) metros.

Para el caso de cruce de calles con anchos oficiales de veinte (20) metros o menores, alguna de ellas, la ochava mínima será de dos y medio (2,50) metros.

2) Para ángulos menores de 85º:

En estos casos, los lados iguales del triángulo isósceles cuya base es la ochava, tendrá dos y medio (2,50) metros cada u no como mínimo.

ARTÍCULO 44º: EDIFICIOS FUERA DE LÍNEA O CON OCHAVAS MENORES A LAS ESTABLECIDAS.

Las nuevas construcciones, ampliaciones y refacciones, deberán realizarse cumpliendo la presente reglamentación.

Por sobre la planta baja y a una altura de tres (3) metros se podrá avanzar en voladizo y sin apoyos sobre el espacio correspondiente al retiro obligatorio.

CAPITULO 6

CERCOS, VEREDAS Y ESPACIOS VERDES

ARTÍCULO 45º: GENERALIDADES.

Los propietarios de fincas o terrenos con frentes a calles públicas, en el Área Urbana, están obligados a construir y conservar en buen estado los cercos de frente y veredas.

ARTÍCULO 46º: TAPIAS.

Se entiende por tapias los cerramientos perimetrales de terrenos baldíos que los propietarios deben construir y mantener en buen estado. En todos los casos deben reunir las siguientes características:

1. Altura mínima de un (1) metro con ochenta (80) centímetros con una puerta de acceso con cierre de seguridad sobre vía pública que permita el ingreso para inspección y limpieza.
2. En el frente, se construirán de mampostería de quince (15) centímetros de espesor, placas pre moldeadas de material resistente, metálico o plástico. Su construcción e instalación debe garantizar solidez y estabilidad.
3. Los demás lados del perímetro podrán construirse con alambre romboidal y postes cada cuatro (4) metros y una altura mínima de un (1) metro con ochenta (80) centímetros y cerco vivo.

Las excepciones a la construcción de tapias en las zonas del Área Urbana, con muy baja densidad fundiaria, serán dispuestas por la ATA.

ARTÍCULO 47º: VEREDAS.

El ancho mínimo de la vereda y características de los materiales a emplear en la construcción de veredas será de acuerdo al tipo de calzada (avenidas, rutas, calles pavimentadas, calles de tierra y considerando el listado siguiente:

1. América, Bv. Eva Perón, Bv. Independencia, Bv. Europa, Av. Libertad, Av. Juramento, Av. Sarmiento, Av. Pellegrini, rutas provinciales y las calles que circundan la plaza San Martín: ancho tres (3,20) metros con veinte centímetros. Es decir para calles de ancho 30,00m o más.
2. Resto de calles, a excepción de pasajes y cortadas ancho dos (2,20) metros con veinte centímetros. Es decir para calles de ancho entre 15 a 20,00m.
3. Pasajes y Cortadas ancho uno (1,60) con sesenta centímetros. Es decir para calles de ancho 15,00m o menores.
4. En casos especiales debidamente justificados y a solicitud del 75% de los frentistas como

mínimo, la ATA podrá establecer otras medidas mínimas.

Los materiales de terminación de las veredas deben ser antideslizantes al tránsito peatonal, no se aceptarán veredas de mosaicos lisos, recortes de mármol o cualquier otro material que presente una superficie resbaladiza.

Para las veredas sobre las Avenidas, Bulevares y rutas descriptos en el punto se utilizarán losetas antideslizantes de un máximo de dos colores, con medidas y de acuerdo al diseño que establezca la ATA a efectos de u unificar criterios y realzar el carácter de las mismas.

Para el resto de las calles, pasajes y cortadas, los materiales serán a criterio de cada frentista, teniendo en cuenta la normativa vigente.

Para el nivel de terminación de las veredas se prohíbe la colocación de cualquier elemento fijo a la superficie de terminación, como así también defensas en accesos vehiculares colocados en el cordón de la calle, bancos fijos y publicidad de cualquier tipo, sujeta, adherida o incorporada a la superficie del solado, salvo autorización expresa y fundada de la ATA.

Para los casos de intervenciones ornamentales en la vía pública la colocación de mobiliario urbano y decorativo deberá responder a un diseño aprobado por ATA.

ARTÍCULO 48º: ANCHOS DE ACCESOS A VEREDAS DESDE LA CALZADA.

Las entradas a las cocheras, garajes, etc. deberán pavimentarse con el mismo material de la calzada u otro material liso de suficiente resistencia, no pudiendo superar el ancho del portal de la dependencia.

El cordón del pavimento de la calzada tendrá en el ancho requerido, coincidentemente con la entrada, una elevación entre dos (2) centímetros y cinco (5) centímetros sobre el nivel del pavimento de la calle.

Los senderos de acceso desde el cordón del pavimento de la calzada a la vereda será de un máximo de un (1,20) metro con veinte centímetros en casas de familia y del ancho del portal de acceso en los casos de los demás usos y destinos de la edificación y estarán construidos con los mismos materiales que las veredas.

Cuando un árbol de la acera afecte el desplazamiento peatonal y el acceso vehicular a cocheras y/o a la estructura de la edificación próxima podrá ser removido con autorización de la ATA municipal competente. El frentista procederá al retiro del mismo a su cuenta y cargo. Así mismo deberá proveer en compensación una cantidad de ejemplares nuevos, que será establecido por la ATA municipal competente de acuerdo a la legislación vigente en la materia

Para obras nuevas el proyecto deberá considerar la existencia de árboles en la acera al momento de proyectar el ingreso a cochera, evitando la remoción del ejemplar existente. Cuando por obra nueva no se requiera de una entrada existente para vehículos, el propietario debera reconstruir el solado y

la ATA proveerá, de manera provisoria, los moldes para la reconstrucción de cordón de pavimento. (Artículo modificado por Ordenanza Nº 890 de fecha 12 .07. 2011) Así mismo, el propietario deberá remover el solado de material para que se recupere el espacio verde.

ARTÍCULO 49º: NIVEL DE VEREDAS.

El nivel de la vereda estará en relación con el de la calle y su pendiente transversal será del dos (2%) porciento, salvo en la entrada de vehículos, donde se permitirá una transición plana entre la calzada y el cordón exterior de la vereda.

Cuando hubiese diferencia entre el nivel de una vereda y el de la anterior/posterior, se unirán por medio de u n plano inclinado cuya extensión será la necesaria para que la pendiente no sea mayor del quince (15%) por ciento.

La pendiente longitudinal de la vereda en su conjunto deberá acompañar la pendiente del pavimento de la calzada en forma continua cuando dicha pendiente no exceda el cuatro (4%) por ciento.

En caso de aceras con mucha pendiente longitudinal; los empalmes necesarios, desde la acera al interior de los edificios, deberán ser realizados dentro de los predios privados.

VERIFICACIÓN DE NIVELES: Será obligatorio para el propietario y el profesional, previo a la construcción de una vereda, indicar en los planos, el nivel interior de la planta baja en relación a punto de referencia existente a definir (cordón, centro de calzada del cruce de calle más cercano con cordón cuneta), para evitar escalones y rampas entre las mismas.

ARTÍCULO 50º: CONSERVACIÓN DE VEREDAS.

Los propietarios estarán obligados a conservar las veredas en buen estado y a reconstruirlas en los términos que fije la ATA, cuando su mal estado no permita un tránsito conveniente, mediante comunicación fehaciente que proceda a su emplazamiento.

ARTÍCULO 51º: NIVELES EN CALLES SIN PAVIMENTO.

En las calles sin pavimento el nivel de acera se procederá según lo indicado en el artículo 49º.

ARTÍCULO 52º: VEREDA JARDÍN.

En las zonas asignadas a césped se permitirá la realización de jardines con plantas florales y/o forestación con arbustos de hasta un (1) metro de altura. Los mismos no podrán invadir las zonas peatonales o vehiculares embaldosadas, quedando prohibidas todas aquellas especies venenosas o con espinas.

ARTÍCULO 53º: ESPACIO VERDE.

Se denomina espacio verde al sector comprendido entre el cordón de la calzada y la vereda. El mismo no podrá ser cubierto por construcciones de carácter permanente que requieran demolición para su remoción.

La zona de césped, partirá del nivel de cordón de pavimento o cunetas, con pendiente ascendente hacia la línea de edificación, hasta el encuentro con la vereda construida.

ARTÍCULO 54º: ESTACIONAMIENTO SOBRE ESPACIO VERDE.

Se prohíbe la construcción de playas de estacionamiento y dársenas sobre los espacios verdes ubicados en el Área Urbana, salvo autorización expresa del H. Concejo Municipal, con dictamen técnico del CAMOT, a solicitud del Departamento Ejecutivo Municipal por pedido formal del vecino particular o institución.

ARTÍCULO 55º: ELEMENTOS FIJOS EN ESPACIO VERDE.

La fijación de elementos de cualquier naturaleza en los espacios verdes podrá contar exclusivamente con autorización precaria, pudiendo ser removidas por la ATA, con costas al frentista. Para las disposiciones específicas en este sentido remitirse al Título IV, Capítulo 20.

CAPITULO 7

CLASIFICACION, ALTURA, AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOS LOCALES

ARTÍCULO 56: GENERALIDADES.

A los efectos de este Código, los locales se clasificarán como siguientes:

1. a) Locales de primera clase: bibliotecas, consultorios, oficinas, salas de juegos, dormitorios, salas de estar, comedores;
2. b) Locales de segunda clase: ante comedores o antecocinas, cocinas, cuartos de planchar;
3. c) Locales de tercera clase: baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos

de roperos, despensas, espacios para cocinar, garajes, retretes, sótanos y lavaderos privados;
4. d) Locales de cuarta clase: bares, billares, confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

ARTÍCULO 57º: LOCALES DE DUDOSA CLASIFICACIÓN.

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensiones y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos.

La ATA podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en el artículo anterior.

Asimismo, podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

ARTÍCULO 58º: ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES.

Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso, terminados. Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menor de dos (2,20) metros con veinte centímetros y no podrán ocupar más de u n octavo de la superficie del local.

Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

Primera clase..... 2,50m

Segunda clase..... 2,30m

Tercera clase..... 2,20m

Para locales de cuarta clase la ATA queda autorizada para determinar la altura mínima, la que en todos los casos deberá superar los 2,80m. Así mismo, lado mínimo y superficie mínima.

Para locales no determinados en este Código, la ATA queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,40 m. Así mismo, lado mínimo y superficie mínima.

ARTÍCULO 59º: AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES.

Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

Locales de primera clase: El lado mínimo y las áreas serán los siguientes:

1. Unidad locativa de un solo local: lado mínimo de tres (3) metros y área mínima de nueve (9) metros cuadrados .
2. En caso de PH el lado mínimo es de 2,80m2 y área mínima de ocho m2 (8) metros cuadrados

Locales de segunda clase: El lado mínimo y las áreas serán los siguientes:

Lado mínimo un con cincuenta centímetros (1,50) m2 y área mínima de tres (3) m2.

Locales de tercera clase: El lado mínimo y las áreas serán los siguientes:

Baños: lado mínimo 1,30m. y área mínima 3,00m2

Retretes: lado mínimo 1,00m. y área mínima 3,00 m2

Espacios para cocinar: tendrán u una superficie mínima de 2,25m2.

Caja de escaleras colectivas privadas: ancho mínimo por tramo uno con cuarenta (1,40) metros en función de la cantidad de pisos.

Escalones: Alzada máxima dieciocho (18) centímetros, Huella mínima 27 cm (27 centímetros)

Lavaderos privados, roperos y despensas: Ancho mínimo uno con sesenta (1,60) metros.

Locales de cuarta clase:

Unidad locativa de un local: lado mínimo de tres (3) metros y área mínima de dieciséis (16) metros cuadrados.

ARTÍCULO 60º: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES.

1 – De primera y segunda clase:

Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, de la calle o centro de la manzana. Sus ventanas tendrán una superficie mínima equivalente a 1/ 8 de la superficie del local.

Cuando las cocinas den sobre la vía pública, el alfeizar del vano no podrá estar a menos de 1,20 m. sobre el nivel de vereda. En estos casos las cocinas deberán a demás ventilar por conductos que sobrepasen el nivel de la azotea o piso más alto.

- – Locales de tercera clase:

Cuando estos locales den sobre la vía pública, el alfeizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 1,20 m. sobre el nivel de la vereda. En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos. Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados con la superficie interna perfectamente lisa y en su recorrido no formarán ángulos mayores de 45º respecto de la vertical. Estos locales también podrán ventilarse e iluminarse por medio de claraboyas, las que tendrán u una superficie mínima de 0,50 m2 y dispondrán de ventilación regulable.

3 – Locales de cuarta clase:

En este caso se tendrá en cuenta que cada unidad independiente deberá tener u una superficie de iluminación mínima igual a 1/ 6 de la superficie del local y u una ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de iluminación. Dadas las características de los locales de esta clase, la ATA podrá determinar cuáles son los sistemas más convenientes a aplicar en cada caso, decidiendo por analogía a los anteriormente reglamentado.

ARTÍCULO 61º: DE LOS PATIOS:

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros que los limitan y de la proyección horizontal de todo voladizo y su superficie deberá respetar el FOS de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial vigente o la que la reemplace en su futuro. –

ARTÍCULO 62º: CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS:

Aéreas mínimas de los patios según su categoría:

Patios de primera categoría o patios principales:

Para casos de planta baja, más un piso, la superficie mínima de 9,00m 2 y el lado mínimo 3,00m.

Para el caso de edificios de varias plantas, se agregará 30% al lado mínimo, por cada dos pisos de altura en forma progresiva.

Patios de segunda categoría:

Se consideran aquellos que sirven como medio de iluminación y ventilación a locales de tercera clase. Superficie mínima de 5,00 m 2 y ningún lado podrá ser inferior a 1,20m.-

CAPÍTULO 8

DE LAS CIRCULACIONES

ARTÍCULO 63º: GENERALIDADES:

Se consideran circulaciones a todos los medios de comunicación que vinculen entre sí ambientes o espacios pertenecientes a un mismo edificio.

ARTÍCULO 64º: ANCHOS MÍNIMOS DE PASILLOS.

Para pasillos de servicio de una casa habitación, se determina un ancho mínimo de 1,20 m.;

Para pasillos de comunicación interna de una misma casa habitación se considerará un ancho mínimo de 0,90m.

El ancho mínimo de los pasillos se tomará libre de muros.-

ARTÍCULO 65°: MEDIOS DE CIRCULACIÓN VERTICALES.

Generalidades:

Serán perfectamente accesibles desde cada ámbito o circulación a que correspondan.

Escaleras: La altura de paso en escaleras será de por lo menos 2,00m medidos desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso. Escaleras superiores a 15 escalones, será obligatoria la colocación de un descanso entre escalones.

Medios Mecánicos: Los ascensores, escaleras y rampas deberán contar con certificado de especificaciones técnicas, aprobados por autoridad competente. Su instalación se realizará con personal especializado.

Será obligatorio en todos los destinos el uso de medios mecánicos, para los edificios de más de una planta, a excepción del uso habitacional vivienda permanente donde se exigirá a partir de la segunda planta.

ARTÍCULO 66º: ANCHO MÍNIMO DE ESCALERAS.

Las escaleras principales y/ o como medio de salida, en vivienda individual, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.; las escaleras secundarias podrán tener un ancho de 0,70 m. en la medida que exista u una escalera principal que vincule los locales de primera clase. Las medidas mínimas para los anchos es entre pared y pasamanos.

CAPÍTULO 9

DE LAS FACHADAS

ARTÍCULO 67º: GENERALIDADES:

La estética edilicia es de orden público.

Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de una población. Las partes exteriores de un edificio corresponderán, en sus conceptos y lineamientos, a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y todo elemento de la construcción que dé a los mismos (fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares), ya estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico. Si son visibles desde la vía pública, se tratarán al mismo nivel arquitectónico que la fachada principal.

A tal efecto las mismas están sujetas a aprobación de la ATA, debiendo cumplimentarse con el

artículo 4º especificando: altura, tipo de materiales a utilizar como así también todo otro detalle que se considere conveniente para una mejor interpretación del proyecto de la fachada.

ARTÍCULO 68: SALIENTES EN FACHADAS

Se entienden como tales a todos aquellos elementos constructivos o decorativos, accesibles o no, en voladizo, que a cualquier altura del edificio sobrepasen en su proyección horizontal la línea municipal o plano de fachada.

ARTÍCULO 69º: CORNISAS, BALCONES, MÉNSULAS

No se permitirá hacer ninguna saliente como ser cornisas, balcones, ménsulas, etc. fuera de la línea de edificación, a menor altura de 3,00m sobre el nivel de la vereda. No se permitirá en los balcones bajos, adornos de hierro o estampados formando salientes. Los acondicionadores de aire se instalarán en forma tal que estén encuadrados dentro del presente artículo, pudiendo sobresalir su parte baja, solo a una altura no menor a 2,20 m.

ARTÍCULO 70º: ABERTURAS AL EXTERIOR

No se permitirá que puertas o ventanas abran hacia el exterior, ni se admitirán salientes de escalones, zócalos, etc. Quedan exceptuadas las ventanas o celosías colocadas en el piso alto, y aún las ubicadas en planta baja, siempre que abiertas no sobresalgan de la línea municipal. Serán exceptuadas las salidas de emergencia.

Todo local con afluencia de público deberá disponer de salidas de emergencia reglamentarias de acuerdo a la legislación vigente.

ARTÍCULO 71: BALCONES ABIERTOS

Los balcones abiertos en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente que abarque hasta los ejes medianeros. En ningún caso los balcones

Los balcones abiertos en las fachadas de los pisos altos podrán tener una saliente que abarque hasta los ejes medianeros. En ningún caso los balcones o aleros podrán exceder más de 1,50m.de la línea municipal.

ARTÍCULO 72º: SALIENTES DE ALEROS

Se aplicará el mismo criterio que para balcones abiertos.

ARTÍCULO 73º: SALIENTES EN OCHAVAS

En los edificios que formen esquinas, la ATA podrá permitir que los pisos altos avancen sobre la superficie de la ochava, o formen un cuerpo cerrado hasta una saliente máxima igual a la superficie de la ochava misma; vale decir que la construcción de los pisos altos podrá avanzar hasta la intersección de las líneas de edificación. No se admitirá bajo ningún concepto la colocación de columnas fuera de la línea de edificación de las ochavas.

ARTÍCULO 74: TOLDOS Y/O MARQUESINAS

Se entiende por toldos o marquesinas a todos aquellos elementos livianos y adosados a los muros, que se utilizan como medios de protección de los ingresos y/ o aberturas de los frentes.

Los brazos de extensión de los toldos y/o marquesinas no podrán distar menos de 2,40 metros del nivel del piso de las veredas y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,50 m. del cordón de la calzada.

Las telas suspendidas de los toldos en forma vertical, podrán llegar hasta 2,00 m. de altura del nivel de las veredas. Si las calles son arboladas, los toldos y/o marquesinas en ningún n caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles. Además, estos elementos colocados en la vía pública no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras del sentido y nombre de la calle.

ARTÍCULO 75º: CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y sus terminaciones no deberán ser visibles desde la vía pública.

En el caso de requerirse la sobre elevación de conductos frente a un predio, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisional, siempre que esté situada como mínimo a 3,00m del plano de fachada.

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo de la misma.

ARTÍCULO 76º: FACHADAS PRINCIPALES UBICADAS DETRÁS DE LA LÍNEA MUNICIPAL

Cumplirán con las mismas condiciones estipuladas para las que estén ubicadas sobre la línea municipal. Las paredes o partes de ellas que queden comprendidas entre la línea de edificación y la línea municipal, siempre que e sean visibles desde la vía pública, serán consideradas como pertenecientes a la fachada y recibirán u n tratamiento análogo.

CAPÍTULO 10

DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

ARTÍCULO 77°: VISTAS A PREDIOS LINDEROS

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de 3,00 m. del eje divisorio entre predios, aunque éstos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75º respecto del citado eje, en cuyo caso, la distancia mínima es de 0,60 m. En caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00m.del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a 2,00 m. medidos desde el piso. Entre linderos se permitirán vanos a partir de los 2.00m desde el nivel de piso superior de ambos lotes, con posibilidad a ser anulado por el colindante. Los casos excepcionales serán evaluados por el CAMOT.

ARTÍCULO 78º: INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separados de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

1. Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños.
2. Canchas para juegos de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques y golpes
3. Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.
4. Piletas, estanques y/o similares, éstas deberán ubicarse mínimo a 1,15m de los ejes medianeros.-

ARTÍCULO 79º: INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRÍO

Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará convenientemente, a fin de evitar la transmisión térmica a través de un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean del mismo dueño.

ARTÍCULO 80º: INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

No se podrá adosar a muros separadores de unidades locativas independientes o de predios, aunque

sean del mismo dueño:

1. Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que e impida todo daño al muro.
2. En caso de colocarse enredaderas, estas deberán retirarse del muro divisorio unos 0,20m por lo menos.
3. Canaletas de desagües de los techos, sino se retiran 0,50 m. del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.-

ARTÍCULO 81º: ARBOLES Y ARBUSTOS

Todo frente de lote debe disponer de arbolado, mínimo uno cada 10m de frente, en caso extraer por motivos autorizados o no, los mismos deberán ser repuestos, las especies a plantar deben ser las autorizadas, de acuerdo a lo estipulado por el área de Ambiente o quien la reemplace en su defecto.

Los árboles deberán retirarse por lo menos 3,00m de los muros medianeros o cercos divisorios entre predios. Para los arbustos, la distancia mínima será de 1,00m.

CAPÍTULO 11

DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES REGLAMENTARIAS

ARTÍCULO 82º: SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN CASA HABITACIÓN

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

- Baño: un inodoro con descarga de agua, ducha y pileta de patio.
- Cocina: Una pileta de cocina con llave de agua y desagüe.
- Lavadero: Una pileta con llave de agua y desagüe
- Cámara de Inspección: Cámara séptica y pozo negro o conexión a cloacas comunitarias según corresponda y tanque e de agua de 300 litros como mínimo

ARTÍCULO 83º: SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN OTROS EDIFICIOS

En todo edificio o local con destino a usos comerciales se dispondrá de instalaciones sanitarias en forma proporcional al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos, o de acuerdo a normas particulares que regulen la actividad.

Así mismo en los locales con afluencia y permanencia de público, será obligatoria incluir instalaciones para discapacitados, locales diferenciados por género y provistos con el equipamiento indispensable y, con capacidad acorde al local.

ARTÍCULO 84º: DESAGÜES DE LA INSTALACION DE SALUBRIDAD

Todos los inmuebles edificados deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a fosa séptica y pozo absorbente o cloacas comunitarias, según corresponda.

Queda prohibido lanzar la vía pública, como así también a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas.

Las instalaciones sanitarias se ejecutarán de acuerdo a lo determinado en este Código y en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones a las redes (agua o cloaca) sin modificar las instalaciones internas.

ARTÍCULO 85º: POZOS NEGROS

Se habilitará la construcción de pozos negros únicamente en el espacio privado, quedando prohibido hacerlo en espacios públicos.-

Los pozos negros a construir en espacios privados deberán tener las siguientes características técnicas:

La construcción de un pozo ciego requiere una excavación de forma cilíndrica de 1.60 m de diámetro hasta 1.00 m de profundidad, donde se construirá una pared interior circular de 0.30 m de espesor, con mortero de cemento y arena 2:3 (2 partes de cemento y 3 de arena común). Se prosigue la excavación hasta alcanzar una profundidad de 4 m con un diámetro libre de 1.00 m que en ningún caso podrá llegar hasta la capa freática y su fondo no alcanzará al estrato impermeable que sirve de techo a la primera capa semisurgente. El calce del mismo deberá ser completo, es decir en toda su profundidad. Un pozo negro distará no menos de 3 m de la línea divisoria entre predios y a 1,5 m de la línea de edificación Municipal. Además, distará no menos de 10 m de cualquier pozo o perforación de captación de agua propio o de predio vecino. El pozo tendrá, a modo de tapa, una losa de hormigón armado cuadrada de como mínimo 2 m x 2 m, doblemente armada de no menos 0,10 m de espesor y barras de 8 mm de diámetro cada 0,25 m. El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta, con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m del paramento. El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,05 m de diámetro interior como mínimo y rematará con un sombrerete anti-retorno que ventile a los 4 vientos, en un radio libre de 0.50 m y distante 3 m de la línea divisoria entre predios y a 1.5 m de la línea Municipal. La construcción de un pozo ciego será proyectada y dirigida por un profesional habilitado de la construcción. Solo puede haber pozos negros en los radios de la ciudad no servidos por las redes cloacales.

En aquellos sectores donde exista la provisión del sistema de desagües cloacales, el vecino frentista que aún no haya procedido a la conexión al servicio, deberá realizarlo en un plazo no mayor a 3

meses desde la sanción de la presente. Deberán inutilizarse y taparse adecuadamente el/los pozo/s negros existentes".

El propietario o vecino frentista es responsable de la clausura, inutilización y tapado de los pozos ciegos existentes a la fecha en el espacio público destinado a veredas, que no hayan sido tapados o fueron tapados deficientemente.

El cegado o tapado de pozos ciegos en desuso debe realizarse en distintas etapas que se detallan a continuación:

1. Se desagota todo el líquido residual posible.
2. Se coloca 1 (una) bolsa de cal de 25 kg. por cada metro cúbico de capacidad del pozo
3. Se rellena con tierra limpia libre de residuos en capas de 1 m de espesor.
4. Se compacta hasta lograr una resistencia mínima de 3 kg./cm2 con una humedad de 3 % de manera sucesiva hasta llegar a la boca del pozo
5. Se agrega tierra con un espesor equivalente a la 5ª (quinta parte) del diámetro del pozo y se compacta hasta lograr el nivel del suelo.
6. Finalmente debe construirse a modo de tapa, una losa de hormigón armado cuadrada, de como mínimo 2 m x 2 m o la dimensión que requiera el tamaño del pozo, doblemente armada de no menos de 0,10 m de espesor y barras de 8 mm de diámetro cada 0,25 m.

El vecino frentista o propietario deberá informar fehacientemente al Municipio, el cual proveerá sin cargo la tierra necesaria para producir el tapado. Aquellos vecinos frentistas y/o propietarios que no hayan cumplimentado lo establecido, serán pasibles de una multa cuyo monto será el equivalente actualizado del valor de ejecución de lo reglamentado. Los casos sociales serán debidamente considerados por el área pertinente del Municipio, con las justificaciones correspondientes y ante la presentación y/o solicitud del vecino propietario manifestando su imposibilidad económica de dar cumplimiento a lo normado por la presente.

ARTÍCULO 86º: DESAGÜES PLUVIALES

Cualquier edificio y su terreno circundante serán convenientemente preparados de modo tal que permita el escurrimiento de las aguas pluviales hacia los desagües de la vía pública, por medio de rejillas y caños de bajadas no visibles desde el exterior. En caso de balcones y voladizos sobre la vía pública tendrán desagües internos que eviten la caída del agua sobre la vereda.

Se tendrá especial cuidado de no conectar bajo ninguna circunstancia los desagües pluviales a la red de desagües cloacales, estando esta operación expresamente prohibida por razones técnicas para el correcto funcionamiento del sistema .

CAPÍTULO 12

DE LOS PANTEONES

ARTÍCULO 87º: TRÁMITES PARA LA CONSTRUCCIÓN

Para la construcción de panteones, nichos y demás obras particulares dentro del cementerio, se deberá solicitar el permiso y delineación correspondiente, para lo cual se deberá presentar al mismo tiempo el legajo de obra conforme al Capítulo I de este Código. Asimismo toda construcción dentro del Cementerio, queda sujeta al cumplimiento de las disposiciones que correspondan de este Código.

ARTÍCULO 88º: CONSTRUCCIONES SUBTERRÁNEAS

Los panteones podrán construirse con o sin sótano, en el primer caso se deberá tener en cuenta el nivel de la napa de agua, por ello se tratará que la profundidad del sótano no sobrepase los 2,50 m. tomados desde el nivel de la vereda.

Los muros y el piso del subsuelo deberán ser impermeabilizados con una capa aisladora de cemento hidrófugo, y ser calculados para resistir convenientemente el empuje de la tierra.

El subsuelo tendrá ventilación por medio de caños que comuniquen directamente con el exterior, provistos de rejillas colocadas en la parte superior del subsuelo y a razón de una por cada 6 m2 de superficie del sótano.

ARTÍCULO 89º: NICHOS

Tanto en el caso de nichos de subsuelo, ya sea en la parte superior del panteón (capilla) como en galerías, el frente de los mismos será herméticamente cerrado con tabiques de material, loza de cemento armado, mármol o piedra y las juntas se deberán tomar con cemento.

ARTÍCULO 90º: CIRCULACIONES

El ancho mínimo de las circulaciones en panteones sociales o galerías de nichos ya sean pasillos longitudinales o transversales no será inferior a 2,50m.

El espacio de circulación entre panteones será determinado por la ATA en base a la disponibilidad de espacios de paso y proximidad a las entradas principales.

ARTÍCULO 91º: DEPÓSITOS DE MATERIALES

Los materiales serán depositados fuera del cementerio, en el lugar que para tal fin destine el

encargado del cementerio, desde allí serán introducidos a mano, por medio de carretillas al luz gar de construcción.

ARTÍCULO 92º: CONSERVACIÓN

Los panteones particulares, como las galerías de nichos y demás construcciones, deberán ser mantenidos en buenas condiciones, revocados, blanqueados, pintados o higienizados en el tiempo que la ATA determine a partir de un informe semestral, que realizara el encargado del cementerio, consignando las observando las deficiencias constatadas.

En caso de no cumplimentarse, previa intimación, la ATA realizara el mantenimiento y reparaciones por cuenta y cargo del propietario.

ARTÍCULO 93º: DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO

El encargado del cementerio realizará periódicamente inspecciones en los panteones o secciones que se encuentren en mal estado y aconsejarán las medidas técnicas convenientes a adoptar, pudiendo disponer la demolición de aquellas que se encuentren en ruinas o amenacen peligro.

CAPÍTULO 13

DE LAS CONSTRUCCIONES PRECARIAS, PREFABRICADAS Y OTRAS

ARTÍCULO 94º: CONSTRUCCIONES PRECARIAS:

Se entiende por construcción precaria, aquella cuya estructura de sostenes inestable, insalubre e insegura, cuando sus materiales y tecnología no brinden abrigo ni protección a sus usuarios y, cuando su forma, función e instalaciones resultan inadecuadas para el destino para el que se la usa.

En el Distrito, no se admitirán las construcciones precarias por considerarlas inhabitables y peligrosas.

ARTÍCULO 95º: CONSTRUCCIONES PRECARIAS EXISTENTES

Las construcciones precarias preexistentes a la sanción de este Código, deberán ser mejoradas para lograr las condiciones de habitabilidad. La ATA realizará y mantendrá actualizado un registro de construcciones precarias en forma conjunta con el Área de Desarrollo Comunitario de la Municipalidad.

ARTÍCULO 96º: CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

Se entiende por construcciones prefabricadas aquellas cuyo diseño y fabricación, se hace en un lugar distinto de donde se realizara su implantación y sus partes, son montadas en obra sin modificaciones.

Los sistemas constructivos prefabricados autorizados, deberán presentar junto con el legajo técnico para el permiso, la aprobación de los entes oficiales nacionales o provinciales.

ARTÍCULO 97º: CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS

Se entiende por construcciones industrializadas aquellas cuya fabricación se hace en un lugar distinto de donde se realizara su implantación y sus partes pueden ser modificadas durante su ensamblado en obra.

Los sistemas constructivos industrializados autorizados, deberán presentar junto con el legajo técnico para el permiso, la aprobación de los entes oficiales nacionales o provinciales.

Cuando un techo sea realizado con estructura de madera, su cubierta deberá ser de materiales incombustibles ya sea por su naturaleza o por haberlos sometido a procedimientos ignífugos y aprobados por las normas de calidad y seguridad en vigencia.

ARTÍCULO 98º: CONSTRUCCIONES DE GALPONES Y TINGLADOS

Los galpones y tinglados deberán estar construidos en su totalidad conforme a lo estipulado en el presente Código. Además en caso de estar alejados de las paredes medianeras o frentes deberán guardar una distancia mínima de 1,50m. de los ejes divisorios.

TITULO III

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

CAPÍTULO 14

DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES

ARTÍCULO 99º: TERRAPLENAMIENTOS

Un predio cuyo suelo tenga u n nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado por capas y a cargo del propietario, hasta u una altura tal que, teniendo en cuenta el esponjamiento de las tierras no se formen estancamientos de agua y no se produzcan escurrimientos a los predios vecinos.

Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén estará libre de materias orgánicas o nocivas. –

ARTÍCULO 100º: EXCAVACIONES

En todos los casos previo al inicio de los trabajos deberá contar con autorización municipal para su realización debiendo a su vez los trabajos, ser supervisados por un profesional de la construcción.

Desmonte:

El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas

Excavación que afecte a predios linderos:

Cuando se realice una excavación deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra de los predios vecinos o de la vía pública caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos o los costados de la excavación.

Daños o peligros:

Cuando se realice una excavación, se tomarán todas las precauciones necesarias, para que la ejecución de las mismas no ocasione daños ni entrañen un peligro para las personas o los predios linderos.

Protección contra accidentes:

A lo largo de los lados abiertos de una excavación que sea de fácil acceso al público, deben colocarse barandas o vallas. En las excavaciones deberá contarse con un medio de salida.

CAPÍTULO 15

DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

ARTÍCULO 101º: SUELOS APTOS PARA CIMENTAR:

Se consideran terrenos resistentes o aptos parar cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca, cuando ésta sea debidamente encajonada y forma capas no menores de 1,00 m.

Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente, se autorizará a hacerlo en terraplenamientos de arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra.

La ATA queda facultada para exigir en cualquier caso, los ensayos de terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

ARTÍCULO 102º: DE LOS CIMIENTOS

Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc. tendrán las zapatas necesarias para que la presión por ellos transmitida al suelo, no exceda las tensiones máximas permitidas por el terreno. Para la tierra de tercer horizonte se admitirá un coeficiente de trabajo de 2 Kg./ cm2, salvo que se proceda a u n estudio de suelo correspondiente al predio y éste determine que puede soportar cargas superiores.

Toda base deberá aislarse convenientemente, para que no sea perjudicada por las corrientes de agua subterránea.

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro no sea de albañilería corrida, su cálculo deberá adjuntarse a los planos.

ARTÍCULO 103º: PROFUNDIDAD

Las profundidades mínimas que deberán darse a los cimientos, cuando no medien factores que obliguen a profundizarlos más, serán las siguientes:

1. Para muros de fachadas: Sobre la línea de edificación y muros linderos será de 0,80m.por debajo del nivel de terreno natural.
2. Para muros de 0,30 m. y 0,15 m. de espesor: Los cimientos no podrán tener una profundidad inferior a 0,80 m. y 0,60 m. respectivamente por debajo del nivel del suelo natural. Los tabiques de espesor no mayor a 0,10 m. podrán apoyarse directamente sobre el contrapiso.

3. Para muros interiores : De mampostería de ladrillos comunes o de otro material similar que soporten cargas que no sean más que las del peso propio o de techos livianos de hierro galvanizado, fibrocemento o similares, bases de columnas: 0,80m.por debajo del nivel natural del terreno.
4. Para muros de sótano: Llevará 0,50 m. medidos desde el nivel de piso terminado.

ARTÍCULO 104º: CIMIENTOS PARA PILARES

El cimiento para pilares tendrá u una profundidad mínima de 0,60 m. y u n ancho mínimo de 0,45 m. debiendo realizarse con mezcla reforzada.

CAPÍTULO 16

DE LOS MUROS

ARTÍCULO 105º: CLASIFICACIÓN DE LOS MUROS

Los muros se clasifican en:

Muros portantes:

Serán aquellos que conformen la estructura de sostén de los techos. Se los podrá ejecutar de mampostería de ladrillos comunes ladrillos cerámicos huecos, portantes o bloques de cemento, portantes. Sus espesores mínimos serán de 0,30 m para ladrillos comunes y de 0,20 m. para los otros casos. Se permitirán muros portantes de 0,15 m. de espesor cuando la pared no tenga más de 3,00 m. de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior.

Muros medianeros:

Se ejecutarán con ladrillos comunes, ladrillos cerámicos portantes o bloques de cemento portantes de un espesor mínimo de 0,30 m. y 0,20 m. Se asentarán con mezcla cementicia. Se revocaran en ambos paramentos con revoque impermeable y llevaran vigas y columnas de encadenado de H°A° cada dos metros (2 m) horizontal y cada cuatro metros (4 m) vertical

Muros tabiques:

Se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre locales. Cuando superen los 3,00m. de altura deberán reforzarse con encadenados e irán asentados con mezcla cementicia. El espesor mínimo será de 0,08 m.

Muros de fachada:

Cuando estén sobre la línea de edificación deberán tener idénticos espesores mínimos que en el caso de los muros portantes.

En todos los casos se podrán utilizar elementos de sistemas prefabricados y sistemas industrializados aprobados, lo que permitirá disminuir los espesores indicados

ARTÍCULO 106º: USO Y PROPIEDAD DE LOS MUROS MEDIANERO

A los fines jurídicos los muros se clasifican, siguiendo el artículo 2008 y concordantes del CCC, en:

1. a) lindero, separativo o divisorio: al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante;
2. b) encaballado: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes;
3. c) contiguo: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo;
4. d) medianero: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes;
5. e) privativo o exclusivo: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes;
6. f) de cerramiento: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo;
7. g) de elevación: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento;
8. h) enterrado: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.

ARTÍCULO 107º: CONDUCTOS Y ESTRUCTURAS EN MUROS MEDIANEROS

Los conductos verticales y horizontales, ya sean de ventilación, descargas y desagües, no podrán sobrepasar del eje medianero. En caso de conductos para agua, luz, gas y similares, su borde externo deberá ubicarse a una distancia mínima de 0,07 m. del eje medianero. Así mismo, las estructuras de sostén de ambas construcciones linderas no podrán sobrepasar el eje medianero.

ARTÍCULO 108º: CONSTRUCCIONES SIN APOYAR EN MUROS MEDIANEROS

Cuando se quiera construir sin apoyarse en el muro medianero existente, podrá levantarse un muro nuevo adosado y sin trabar con él. En caso de que el nuevo muro no quede perfectamente adosado, se cuidará que el espacio entre ambos sea hermético. Si se lo separa del muro divisorio, la distancia mínima libre entre paramentos, será de un (1) metro.

ARTÍCULO 109º: USO DE MUROS EXISTENTES

Un muro existente puede ser usado en una obra nueva si está bien aplomado, si la mezcla está en buenas condiciones de conservación y si cumple con lo determinado en este Código en lo referente a aislación hidrófuga, cimientos y espesores mínimos.

ARTÍCULO 110º: PRESERVACIÓN DE LOS MUROS DE ALBAÑILERÍA CONTRA LA HUMEDAD

En todo muro es obligatoria la colocación de capas hidrófugas que lo aíslen de la humedad de la tierra y de la intemperie.

La capa hidrófuga se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del piso y se u unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso. Cuando un muro tenga u n paramento en contacto con la tierra se aislará con una capa hidrófuga vertical, unida a la horizontal, defendida con un tabique de panderete siempre que el desnivel entre los pisos sea mayor de 1,00 m. En igual forma se procederá en casos de jardines o canteros adosados a los muros.

Los muros de mampostería de 0,15m. de espesor, cuando den al exterior, llevarán en su cara exterior un azotado impermeable de arena y cemento previo al revoque de terminación. Los baños llevarán en todo su perímetro interior y hasta u una altura de 1,80m.un revestimiento de revoque impermeable terminado con alisado de cemento puro, placas cerámicas o material que cumpla la misma función y estética.

CAPÍTULO 17

DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS

ARTÍCULO 111º: OBLIGACIÓN DE REVOCAR MUROS EXISTENTES

Es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos u otra terminación con pinturas o materiales elastómeros aprobados por entes oficiales.

ARTÍCULO 112º: REVOQUES EXTERIORES

El revoque exterior de un muro se ejecutará aplicando al paramento un revoque castigado hidrófugo fratasado, con una mezcla de cemento, arena fina y 10% de hidrófugo diluido en el agua de amasado. Luego, una capa gruesa de revoque o jaharro y terminado con un enlucido resistente a la

intemperie. Puede suprimirse el revoque exterior siempre que las juntas sean cuidadosamente tomadas y el revoque interior se aplique sobre revoque castigado hidrófugo fratasado o se utilicen materiales elastómeros aprobados.

ARTÍCULO 113º: REVOQUES INTERIORES

Los muros serán revocados interiormente y en caso de no ser revocados se tomarán las juntas de los ladrillos o se aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene.

ARTÍCULO 114º: MUROS REVESTIDOS

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, se asegurará su fijación a los muros estructuras mediante anclajes inoxidables. Se podrá utilizar solamente mezclas adherentes cuando se trate de revestimientos lisos, verticales y hechos con materiales porosos.

ARTÍCULO 115º: CONTRAPISOS

En edificios nuevos y en los existentes que se refaccionen, todo piso a ejecutarse en el terreno deberá asentarse sobre un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,08 m. después de apisonado. Antes de ejecutar un contrapiso se limpiará el suelo quitando la tierra negra o materiales orgánicos.

Además se cegarán hormigueros, cuevas y pozos negros.

CAPÍTULO 18

DE LOS TECHOS

ARTÍCULO 116º: CERCADOS DE TECHOS TRANSITABLES

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con barandas o parapetos de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán construidos con resguardo de todo peligro. Sobre el eje divisorio o medianero y a distancia menor de 3,00 m. de la línea divisoria, el parapeto o baranda deberá tener una altura de 1,80 m. a los efectos de evitar vistas a los linderos.

Cuando se trate de edificios de PB con 2 niveles o más, deberán disponer de un mínimo de 50% de la

superficie de la quinta fachada como terraza jardín, en caso de no llegar a dicho porcentaje podrán utilizarse cortinas vegetales verticales para completar dicho porcentaje.

ARTÍCULO 117º: DESAGÜES DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios.

Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales, se apartarán 0,50 m. del paramento del muro medianero, contados desde el borde más próximo del desagüe.

La cubierta se hará en contrapendiente entre el canal y el muro divisorio.

Por cada 40 m2. o fracción de superficie de techo se colocará un caño vertical de desagüe de 0,10 m. de diámetro.

ARTÍCULO 118º: CARACTERÍSTICAS DE LA CUBIERTA

La cubierta de un techo, azotea o terraza, sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. Cuando se usen materiales de gran conductibilidad térmica como terminación de cubierta debe buscarse sistemas para atenuar dicha conductibilidad hasta un equivalente de 0,45 m. de espesor de mampostería común.

Para el caso de locales de primera categoría se exigirán materiales adecuados para una correcta aislación térmica al techo.

Cuando los techos fueran de chapa de hierro o aluminio, la aislación podrá colocarse sobre el cielorraso, o se colocará directamente como cielorraso un material adecuado a tal finalidad.

Cuando se trate de lozas de hormigón armado o viguetas cerámicas, se obligará a la colocación sobre el mismo un material con propiedades térmicas adecuadas.

CAPÍTULO 19

DE LAS DEMOLICIONES

ARTÍCULO 119º: GENERALIDADES– CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES

Cuando se requiera efectuar trabajos de demolición de edificios será imprescindible contar con la autorización correspondiente de la ATA adjuntando el plano de demolición.

ARTÍCULO 120º: MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Como dispositivo de seguridad no se pondrá fuera de uso conexión alguna de electricidad, gas, cloaca, agua corriente y otros servicios, sin emplear los dispositivos que se requieren en cada caso.

El profesional o propietario a cargo de la demolición requerirá la intervención que corresponda a las empresas o entidades que presten los servicios enumerados anteriormente.

ARTÍCULO 121º: MAMPARAS PROTECTORAS

Antes de demoler un muro, entre predios paralelos a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. El material de las mamparas será rígido y opaco, la altura del mismo, en caso de dar a un patio, será de 2,50m.-

ARTÍCULO 122º: PELIGROS PARA EL TRÁNSITO

En caso que una demolición ofrezca peligros para el tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos, colocando cercos que permitan el paso de transeúntes y vehículos con seguridad y sin interrumpir el recorrido de la vereda ni invadir la calzada con los elementos de protección.

ARTÍCULO 123º: OBRAS DE DEFENSA

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que a juicio de la ATA aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente y de la vía pública. En todos los casos, dicho responsable deberá informar por medio fehaciente a los linderos afectados, con una antelación de 15 días, a fin que éstos tomen las medidas precautorias que correspondan.

ARTÍCULO 124°: PROCEDIMIENTO PARA LA DEMOLICIÓN

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50m.en el suelo. El pié del puntal se colocará de modo que no se obstaculice el tránsito.

ARTÍCULO 125º: DEMOLICIÓN DE PAREDES Y ESTRUCTURAS

1. Las paredes, estructurales, conductos, etc. nunca podrán ser derribadas como grandes masas aisladas;
2. La demolición se hará parte por parte y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligros para trabajar sobre ellas a los obreros, deberá colocarse un andamio adecuado;
3. Ningún elemento del edificio deberá dejarse en condiciones de inestabilidad.
4. Toda clase de cornisa y saledizos, será atado o apuntalado antes de removerse;
5. Las columnas, vigas y tirantes no deberán dejarse caer por volteo;
6. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras serán cuidadosamente aflojadas o seccionadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

ARTÍCULO 126º: DEMOLICIONES PARALIZADAS

Cuando se paralice una demolición por más de 30 días, en un plazo no mayor a 7 días, se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pié. Los puntales de seguridad se sustituirán por obras de albañilería, de modo que garantice la estabilidad del resto de la construcción.

TÍTULO IV

CAPÍTULO 20

CONSTRUCCION DE OBRAS PRIVADAS EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO

ARTÍCULO 127°: OBRAS PRIVADAS EN ESPACIO PÚBLICO

La construcción de obras privadas o modificación de las existentes en espacios de usos público aéreos, superficiales y/o subterráneos deberán ser autorizada por el Concejo Municipal a solicitud del Departamento Ejecutivo Municipal con el voto afirmativo de las dos terceras partes de sus integrantes y con un dictamen técnico previo del CAMOT.

La solicitud deberá ser ingresada por mesa de entrada, iniciando expediente administrativo, conformada por nota de solicitud, con firma, aclaración y DNI del interesado, memoria de los trabajos a realizar y medidas de seguridad, además de los planos con detalles técnicos firmados por un profesional de la construcción.

Visado y aprobado el expediente técnico por ATA, se derivará al sector de habilitaciones para su expedir la aprobación de dicha solicitud.

Se considerarán como tales, a las que, estando construidas sobre el espacio precitado, brinden beneficios únicamente a determinada persona o empresa.-

ARTÍCULO 128º: EXCEPCIONES al Artículo 127º

Quedan exceptuadas de cumplimentar con el artículo precedente, debiendo ser aprobadas por la ATA mediante solicitud expresa para su realización, las enumeradas a continuación:

1. Instalación de Servicios Públicos municipales convencionales de mantenimiento y reparación
2. Carteles publicitarios que por sus características y ubicación son asimilables a una obra de ingeniería y debe seguir el protocolo de obras privadas
3. Estructuras de toldos de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 134 º
4. Bicicleteros, que por sus características y ubicación deben cumplimentar con el artículo 135.
5. Cabinas Telefónicas, estaciones de recarga o similares
6. Contenedores de residuos domiciliarios convencionales
7. Reposición y reparación de mobiliario urbano y señalización autorizado por la ATA

ARTÍCULO 129º: PERMISO PRECARIO

Todas las construcciones enumeradas precedentemente, serán consideradas transitorias y los permisos de u so de espacio público que se otorguen tendrán el carácter de precarios. Las construcciones deberán removerse ante la sola solicitud, con comunicación fehaciente por parte de la ATA y en el plazo que ésta determine, en su defecto, el Municipio procederá a su remoción con cargo al propietario del inmueble.

Esta condición deberá figurar expresamente en las autorizaciones que se extiendan y contar con la conformidad del solicitante y, en caso de corresponder, del titular del inmueble.

Los carteles publicitarios y toldos deberán contar con dictamen técnico del CAMOT .-

ARTÍCULO 130º: SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Previo a la construcción, se deberá presentar para cualquier obra de este tipo y con excepción de los contenedores de residuos domiciliarios, la documentación requerida en el presente Código, respetando además las reglas del arte de construir y las instrucciones particulares que imparta la ATA. En caso de corresponder y a criterio de ésta, se podrá exigir un seguro de responsabilidad civil a favor de la Municipalidad.

ARTÍCULO 131º: DAÑOS POR CAUSAS FORTUITAS

Cuando se produjera por cualquier motivo daños a personas o bienes por causa de construcciones en espacios públicos, el resarcimiento de los perjuicios correrá por cuenta exclusiva del solicitante del permiso de construcción, incluyendo casos fortuitos o de fuerza mayor, situaciones derivadas de fenómenos atmosféricos o meteorológicos o por cualquier otro motivo.

Esta responsabilidad aún subsistirá cuando se hubiesen tomado las medidas de seguridad, señalamiento y protección adecuadas y la autoridad municipal hubiera consentido o aprobado tales medidas.

ARTÍCULO 132º: DISTANCIA ENTRE CORDON DE LA CALZADA Y VALLAS DE SEGURIDAD

En todos los casos se deberá construir a partir de los 0,80m. medidos desde el cordón de la calzada, no pudiendo bajo ninguna circunstancia disminuirse esta medida. Para casos especiales se dispondrá de un dictamen técnico del CAMOT.

Además, cuando las instalaciones se ubiquen en las esquinas, deberán disponer de vallas de contención liberando las sendas peatonales de cruce. Estas vallas no deben interrumpir la visual del conductor, serán a costa y cargo del interesado, su diseño y materialidad deberá ser aprobado por la ATA.

ARTÍCULO 133º: CUIDADO DE FACHADAS

Los postes de instalación aérea deberán soportar por si mismos las prestaciones a las que estarán solicitados, aceptándose la colocación de riendas solo para contribuir a su estabilidad. Se tendrá especial cuidado en que la ubicación de los elementos necesarios para este tipo de instalaciones no agreda el entorno en donde se instalen especialmente en lo referente a fachadas existentes de significación urbana.

ARTÍCULO 134º: CERRAMIENTOS DESMONTABLES SOBRE VEREDAS

Respecto a este tipo de instalaciones, las mismas deberán ser de fácil remoción, debiendo ser desmantelados en el momento del cese de la actividad que dio origen a su construcción. En caso de no llevarse a cabo tal tarea, la misma será realizada por personal designado por la Municipalidad, con cargo al titular del inmueble. Así mismo deberán responder a la estética del entorno.

1. Toldos Horizontales : Las bases de las estructuras para toldos deberán respetar las mismas estipulaciones establecidas en el artículo precedente para las bases de carteles. Además, cuando el toldo ocupe el espacio público hasta la calzada y el lugar se destine a la permanencia de personas bajo su cobertura, la ATA podrá exigir la instalación de vallas de seguridad paralelas al cordón de la calzada y a una distancia prudencial de la misma.
2. Toldos Verticales: En todos los casos deberán respetar lo estipulado en el Artículo 132º, además no se podrán instalar en las ochavas.

ARTÍCULO 135º: BICICLETEROS

Los bicicleteros deberán ser instalados exclusivamente sobre el espacio verde de manera de no obstaculizar el tránsito peatonal. Los materiales a emplear no deberán impedir las visuales.

ARTÍCULO 136º: MANTENIMIENTO

Mientras la construcción permanezca expuesta, el responsable la deberá mantener en perfectas condiciones de conservación. La ATA, cuando lo estime conveniente, podrá solicitar una reválida de la certificación profesional extendida en su momento a fin de salvaguardar la integridad de las personas y sus bienes. En caso que las obras se encuentren en condiciones defectuosas, la ATA procederá a ordenar su remoción, conforme lo establece el Artículo 128°.

ARTÍCULO 137º: PERMISO ADMINISTRATIVO

Todos los particulares que realicen alguna construcción en espacios de uso público con fines privados, deberán abonar el permiso administrativo que fija la Ordenanza Tributaria para extender el certificado de nomenclatura catastral.

ARTÍCULO 138º: REMOCION

Cualquier construcción de la índole normada en este capítulo que no cuente con la respectiva autorización será removida con cargo al propietario, previa notificación fehaciente.-

TÍTULO V

CAPÍTULO 21

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 139º: SISTEMAS ALTERNATIVOS COMPLEMENTARIOS

Cuando existan dos o más unidades habitaciones en un mismo inmueble, deberán disponer de un sistema alternativo sustentable complementario por ejemplo: calentamiento de agua (calefón solar),

de riego (cosecha de agua de lluvia), energía eléctrica (panel solar y acumulador) y convertidor de energía calorífica (biodigestor) y otros de similar condición.

ARTÍCULO 140º: ESPACIO COMPLEMENTARIO PARA EQUIPAMIENTO

Toda edificación, deberá disponer de un espacio destinado a la separación de residuos, cuyas dimensiones deberán ser acordes al volumen a tratar, debiendo el proyecto garantizar la correcta relación entre el destino del inmueble y la cantidad y tipo de residuos generados.

ARTÍCULO 141º: DIMENSIONES MAXIMAS Y MINIMAS

Todas las dimensiones máximas y mínimas establecidas en el presente Código son recomendadas y de aplicación prioritarias. A pedido del interesado y como excepción, aprobada por el Concejo Municipal con dictamen técnico del CAMOT a pedido del Departamento Ejecutivo Municipal, podrá autorizarse modificaciones a las mismas cuando razones de proyecto, tecnológicas y constructivas debidamente justificadas así lo determinen.

ARTÍCULO 142º: SEGURIDAD E HIGIENE EN EDIFICIOS EN ALTURA, VIVIENDAS COLECTIVAS, ESPACIOS CULTURALES, DEPORTIVOS, RECREATIVOS Y SIMILARES

El legajo técnico presentado deberá contar con un proyecto adjunto firmado por un Profesional universitario en Seguridad e Higiene el cual contemple los requerimientos mínimos necesarios y suficientes para que la obra final resulte segura, de acuerdo al Decreto 351-79 y Ley 19.587 ambos nacionales o en su defecto las que posterior las reemplacen. El mismo será visado por la ATA y áreas de interés.

Al momento de solicitar el final de obra, deberá adjuntarse un nuevo informe firmado por un Profesional en Seguridad e Higiene donde se avale el cumplimiento de lo requerido en el primero, no se otorgará el final de obra sin este cumplimiento.

ARTÍCULO 143º: DICTAMEN TECNICO

Los casos no contemplados expresamente en el presente Código serán resueltos a solicitud del interesado al momento de presentar el proyecto ante la Oficina de Obras Privadas.

El Departamento Ejecutivo Municipal, solicitara dictamen técnico del CAMOT para su posterior envío al Concejo Municipal.

ARTÍCULO 144º – DERÓGUESE Ordenanza Nº 1.253 T.O.

ARTÍCULO 145 º: Comuníquese, promúlguese, publíquese y dese al Registro Municipal.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de la ciudad de El Trébol, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro