



## INDICE

<u>TITULO</u>	<u>ART.</u>	<u>PAG.</u>
<b><u>I - GENERALIDADES</u></b>		
Título y alcances de esta ordenanza .....	1	1
Obligación de los propietarios, usuarios, profesionales y empresas.....	2	1
<b><u>II – TRAMITACIONES</u></b>		
Solicitud de permiso.....	3	1
Línea y nivel.....	4	1
Planos.....	5	2
<b><u>III- REQUISITOS TECNICOS IMPRESCINDIBLES PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE EDI- FICACIÓN</u></b>		
Escalas métricas.....	6	2
Colores y leyendas.....	7	2
<b><u>IV – TRAMITES PARA EL ESTUDIO, APROBACIÓN Y CONCESIÓN DE PERMISO</u></b>		
Trámites.....	8	3
Plazos para el estudio y aprobación de documentos.....	9	3
Derechos de edificación.....	10	3
Desistimiento de obra.....	11	3
Caducidad de permiso.....	12	4
Obras paralizadas.....	13	4
Obras ejecutadas por etapas.....	14	4
Reanudación de trámites por expedientes archivados.....	15	4
Modificaciones y ampliaciones.....	16	4
Inspección de habilitación.....	17	4
Inspección final.....	18	4
Final parcial de obra.....	19	4
Inspección de los profesionales responsables de conducción técnica..	20	5
Inspección de obras inconclusas.....	21	5
Conformes no solicitados.....	22	5
Trabajos que no requieren permiso.....	23	5
Permiso provisorio.....	24	6



## **V – DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS**

Obligaciones generales de los propietarios, profesionales y constructores.....	25	6
Alcances de los títulos.....	26	6
Empresa de edificación.....	27	6
Representantes técnicos.....	28	6
Cambio de profesionales y de empresas.....	29	7
Cambios de profesionales y empresas.....	30	7
Responsabilidades.....	31	7
Registro de firmas.....	32	7

## **VI – DE LA POLICIA DE OBRA**

Responsabilidad del profesional.....	33	7
Atribuciones de la Secretaría de O. Públicas.....	34	7
Entradas a las obras y suspensión de las mismas.....	35	7
Vicios ocultos.....	36	8
Planos en las obras.....	37	8
Presencia del profesional en la obra.....	38	8
Presencia del capataz en la obra.....	39	9
Casos de siniestro.....	40	9
Demolición de obras en contravención.....	41	9

## **VII - DE LAS PENALIDADES**

Concepto sobre la aplicación de las penalidades.....	42	9
Clases de penalidades.....	43	9
Gradación de penalidades por determinadas faltas.....	44	9

## **VIII – DE LA LÍNEA, NIVEL Y OCHAVAS**

Línea de edificación.....	45	11
Línea de edificación de sótanos.....	46	11
Solicitud de fijación de línea.....	47	11
Línea de retiro obligatorio.....	48	11
De la línea de edificación de las esquinas-ochavas.....	49	11
Edificios fuera de la línea de edificación o sin ochavas reglament.....	50	12

## **IX – DE LAS CERCAS Y ACERAS**

Generalidades.....	51	12
Cercos y tapias.....	52	12
Veredas.....	53	12



## **X – DE LAS FACHADAS**

De las fachadas y medianeras.....	54	14
Fachada principal detrás de la línea comunal y de la línea de retiro obligatorio.....	55	14
Conductos visibles desde la vía pública.....	56	14
Limitaciones de las salientes en las fachadas.....	57	14
Salientes de balcones.....	58	15
Salientes de aleros.....	59	15
Salientes del cornisamiento.....	60	15
Saliente de marquesinas.....	61	15
Toldos.....	62	15

## **XI – DE LOS LOCALES**

Clasificación de los locales.....	63	16
Altura mínima de los locales.....	64	16
Áreas y lado mínimo de los locales.....	65	17
Iluminación y ventilación de los locales.....	66	17

## **XII – DE LAS CIRCULACIONES**

Ancho de las entradas y de pasajes en general.....	67	18
Escaleras.....	68	18
Rampas y escaleras mecánicas.....	69	18
Circulaciones y asientos en las salas de espectáculos públicos.....	70	19
Puertas giratorias.....	71	19
Ascensores.....	72	19

## **XIII – DE LOS MEDIOS DE SALIDA**

Salidas exigidas libres.....	73	19
Salidas en caso de edificios de ocupación diversa.....	74	19
Salidas requeridas para determinadas ocupaciones.....	75	19
Las puertas de salida.....	76	20
Acceso y terminación de salida exigido.....	77	20
Medios de egresos en lugares de espectáculos públicos.....	78	20
Salida de vehículos.....	79	20

## **XIV – DE LOS PATIOS**

Generalidades.....	80	20
Clasificación de patios.....	81	20
Patios principales rectangulares.....	82	21
Patios principales no rectangulares.....	83	21
Patios secundarios o auxiliares.....	84	21
Patios mancomunados.....	85	21



## **XV – DE LAS REFORMAS Y APLICACIONES**

Permiso de obras de reformas y de aplicaciones.....	86	21
---	----	----

## **XVI – DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS**

Interceptor de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio.....	87	22
Instalaciones que afecten a un muro divisorio o separación.....	88	22
Instalaciones que produzcan humedad.....	89	22

## **XVII – DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

Coordinación de funciones entre reparticiones públicas del Estado y de la comuna.....	90	22
Servicios mínimos de salubridad en todo predio edificado.....	91	22
Servicio mínimo de salubridad en viviendas.....	92	23
Servicio de salubridad en otros locales.....	93	23
Instalaciones sanitarias.....	94	23
Tanques de bombeo y de reserva de agua.....	95	24
Desagües.....	96	25
Aljibes.....	97	25
Pozos de captación de agua.....	98	25
Instalaciones eléctricas.....	99	25
Instalaciones de gas.....	100	25

## **XVII – DE LAS VALLAS PROVISORIAS DE LOS LETREROS Y DE LOS ESTACIONAMIENTO FRENTE A OBRAS**

De las vallas provisorias.....	101	26
Letreros al frente de las obras.....	102	26
Estacionamiento de vehículos al frente de las obras.....	103	26

## **XIX – DE LAS DEMOLICIONES**

Permisos.....	104	26
Chapas, marcas, soportes aplicados en obras a demoler.....	105	27
Dispositivos de seguridad.....	106	27
Exterminio de ratas.....	107	27
Limpieza de la vía pública.....	108	27
Peligro para el tránsito.....	109	27
Protección del predio continuo.....	110	27
Procedimiento de demolición.....	111	27
Conservación de muros divisorios en demoliciones.....	112	28
Demoliciones paralizadas.....	113	28
Construcciones que amenazan derrumbes.....	114	28
Depósito de tierra y materiales en la vía pública.....	115	28



## **XX – DE LAS VIVIENDAS ECONOMICAS**

Generalidades.....	116	29
Trámites.....	117	29

## **XXI – DE LOS CIMIENTOS**

Generalidades.....	118	29
Profundidad mínima de cimientos.....	119	29

## **XXII – DE LAS ESTRUCTURAS DE ELEVACIÓN**

Normas para el cálculo de las estructuras.....	120	30
Detalles constructivos de las estructuras.....	121	30

## **XXIII – DE LOS MUROS**

Generalidades.....	122	30
Preservación de los muros de albañilería contra la humedad.....	123	30
Anclaje y encadenado de muros de albañilería.....	124	30
Dinteles y arcos de albañilería.....	125	30
Realce de muros de albañilería.....	126	30
Muros de hormigón y de bloques.....	127	30
Material y espesores de muros divisorios.....	128	31
Construcciones sin apoyar en muros divisorios.....	129	31
Carga útil de muro divisorio.....	130	31
Uso de muros existentes.....	131	31
Uso de muros asentados en barro.....	132	31

## **XXIV – DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS**

Obligación de revocar muros existentes.....	133	31
Revoques exteriores.....	134	31
Revoques interiores.....	135	31
Revestimiento de madera en obras incombustibles.....	136	32
Revestimiento con vidrio o materiales incombustibles.....	137	32
Revestimientos en locales de salubridad.....	138	32
Obligación de ejecutar contrapisos.....	139	32

## **XXV – DE LOS TECHOS**

Cercado de techos transitables.....	140	32
Acceso a techos intransitables.....	141	32
Desagüe de techos, azoteas y terrazas.....	142	32
Materiales de la cubierta de los techos.....	143	33



## **XXVI – DE LOS ANDAMIOS**

Calidad y resistencia de los andamios.....	144	33
Andamios sobre la vía pública.....	145	33
Montacargas en las veredas.....	146	33
Protección a personas y estructuras.....	147	33
Torres de grúas, guinches y montacargas.....	148	33
Cortinas en los andamios.....	149	34

## **XXVII – DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR**

Generalidades.....	150	34
--------------------	-----	----

## **XXVIII – DE LOS PUBLICITARIOS**

Letreros y anuncios.....	151	34
Condiciones generales.....	152	34
Anuncios en fachadas.....	153	34
Máximas salientes fuera de la línea municipal.....	154	35
Anuncios sobre aleros y marquesinas.....	155	35
Anuncios para techos.....	156	35
Carteleros o pantallas fijas en las aceras.....	157	35
Anuncios en monumentos, plazas, parques y boulevares.....	158	36

## **XIX – DE LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS PARA SERVICIOS PÚBLICOS**

Colocación de chapas de nomenclatura y señalización en los edificios....	159	36
Anclaje de dispositivos para servicios públicos en los edificios.....	160	36
Instalación de dispositivos de seguridad o de defensa en edificios.....	161	36



## COMUNA DE ARMSTRONG

Secretaría de Obras Públicas

ORDENANZA N° 319 Y SUS MODIFICATORIAS N° 331, 340 Y 358.

### VISTO:

Que por Ordenanza N° 74, sancionada en el año 1965, se estableció el reglamento de edificación; y

### CONSIDERANDO:

Que analizados distintos artículos del mismo, no están acordes con el desarrollo edilicio de la población;

Que en consecuencia debe procederse a la incorporación de nuevos aspectos y actualización de los ya contemplados;

Que la nueva norma legal debe elevarse para conocimiento y aprobación del Superior Gobierno de la Provincia;

### POR ELLO:

## **EL PRESIDENTE COMUNAL DE ARMSTRONG PROYECTA LA SIGUIENTE ORDENANZA:**

### **TITULO I**

#### **GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 1°:** Título y alcances de esta Ordenanza: Esta Ordenanza será conocida y citada como: "REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN". Las disposiciones de este reglamento afectan a los asuntos que se relacione con: la construcción, alteración, demolición, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios y/o instalaciones, la que se aplicará por igual a los edificios oficiales y privados y, además con la apertura de vías públicas.

**ARTÍCULO 2°:** Obligación de los propietarios, usuarios, profesionales y empresas: Todo propietario; Usuario, Profesional o Empresa comprendidos en los alcances del Reglamento de Edificación, debe conocer sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

### **TITULO II**

#### **TRAMITACIONES**

**ARTÍCULO 3°:** Solicitud de permiso: Para construir, reedificar, ampliar o refaccionar los ya construidos, deberá presentarse una solicitud con el sellado correspondiente que establece la Ordenanza General Impositiva vigente, dirigida al Presidente de la Comuna, indicando la clase de trabajo, nombre del profesional interviniente, su I.C.I. y el domicilio del mismo. Para los cambios de techos o reformas deberá acompañarse la solicitud, con las planillas de cómputo métrico y presupuesto.



**ARTÍCULO 4º: Línea y nivel:** La Secretaría de Obras Públicas dará por escrito, dentro de los 15 (quince) días de solicitado, la línea y el nivel para las obras que se realicen dentro del radio urbano de Armstrong.

**ARTÍCULO 5º: Planos:**

1)- Planos de construcción y refacciones: Al solicitar permiso para construcciones y refacciones, deberán presentarse las constancias del cumplimiento de las exigencias establecidas en las leyes 2.429 y 4.114 y sus decretos reglamentarios.

Los planos y memorias descriptivas serán firmados por el Propietario, Ingeniero o Arquitecto. De los planos se presentará un original en tela transparente y tres copias heliográficas. De estos documentos se entregarán las que correspondan al solicitante, con la constancia de su aprobación.

Los planos a presentar serán original y tres copias de las siguientes:

- a) Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de los ambientes, patios y muros.
- b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción.
- c) La fachada o fachadas, si hubiera.
- d) Planos y planillas de estructura resistente, incluyendo fundaciones, cargas de medianeras existentes, etc.
- e) Planos e instalaciones sanitarias: Estas deberán ajustarse a normas de O. Sanitarias de la Nación, previendo la futura conexión cloacal.

2)- Planos para apertura de vía pública: El plano de anteproyecto contendrá: los accidentes naturales del terreno edificios, cercas y demás obras, así como el arbolado existente (nombre de especies anotadas en la planilla). Medidas lineales del perímetro, área del predio, ángulos, orientación y nivelación referida a los puntos fijos existentes.

Los predios y edificios linderos, los nombres y ancho de las vías públicas existentes (con sus calzadas y aceras) o previstas en el trazado oficial de calles.

Una planilla de superficies de vías públicas y manzanas.

La zonificación del predio.

Para el proyecto definitivo, deberá agregarse además, una planilla de superficies de vías públicas detallando separadamente, área del calles, ochavamientos, plazas, superficies parciales de manzanas.

### **TITULO III**

#### **REQUISITOS TECNICOS IMPRECINDIBLES PARA LA PRESENTACION DE LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 6º: Escalas métricas:** Los planos de plantas, secciones y estructuras de edificios podrán presentarse en esc. 1: 100 o 1:50.

Las fachadas en esc. 1:50 o en esc. 1:100 cuando la fachada lo permita. Los planos de construcciones funerarias se presentarán en esc. 1:20.





## ARTÍCULO 7º: Colores y Leyendas:

1)- Colores: Serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de leer e interpretar.

Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes, se indicarán en color negro.

Las que se regularizan en rayas oblicuo negro.

Las nuevas a construir o ejecutar en color rojo.

Las que deben demolerse en color amarillo.

2) Destino de los locales y acotaciones: Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión como ser: dimensiones del terreno, de los locales y de los patios; espesores de muros, altura de los locales, dimensiones de vigas, columnas, armaduras, etc. Se señalará el nivel del piso bajo con relación al cordón de la vereda definitiva.

3) Carátula de los planos: Se ubicará en la parte derecha de la lámina.

4) Tamaño y plegado de los planos: Los formatos máximos y mínimos de las láminas, se indican en las figuras respectivas, entre éstos límites podrán adaptarse otros formatos requeridos por la índole del trabajo.

En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 4 cm por 29,7 cm. para encarpetar en el expediente.

En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebajar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados, formen cantidades enteras múltiples de A y B.

## TITULO IV

### TRAMITES PARA EL ESTUDIO, APROBACIÓN Y CONCESION DE PERMISO

ARTÍCULO 8º: Trámites: Si los documentos exigidos no estuviesen completos, presenten inexactitudes o fueran observados, el profesional o empresa, o bien el propietario, en su caso, será citado para que los aclare. En caso que deban ser retirados para su corrección, deberán ser devueltos dentro de los quince días hábiles. Las correcciones no deberán afectar la claridad y conservación, debiendo en todos los casos ser autenticadas por el profesional y ratificadas por el propietario.

ARTÍCULO 9º: Plazos para el estudio y aprobación de documentos: Cuando los documentos del proyecto satisfagan las disposiciones en vigencia, la Comuna los aprobará, liquidándose los impuestos dentro de los seis días hábiles a contar de la fecha del expediente, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un lapso menor.

ARTÍCULO 10º: Derechos de edificación: Los derechos deberán abonarse dentro del término de 30 (treinta) días.



Cuando para edificar sea necesario ceder o vender terrenos a la Comuna, la Secretaría de O. Públicas concederá el permiso de edificación una vez que los títulos hayan sido entregados a esta Comuna.

Una vez pagados los derechos, la Secretaría de O. Públicas entregará al propietario un juego de planos y planillas aprobados, quedando el original para el archivo y una copia para Catastro. Igualmente serán entregados los juegos extras de planos que se hubieren presentado.

**ARTÍCULO 11°: Desistimiento de obra:** Vencido el plazo indicado sin que se hubieren pagado los derechos, se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente previa aprobación, comprobación de que no se ha comenzado los trabajos.

**ARTÍCULO 12°: Caducidad de permiso:** Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo estipulado de seis meses, a contar desde la fecha del pago de los derechos. Este puede ser ampliado siempre que a juicio de la Secretaría de O. Públicas así lo justifiquen los motivos aducidos por el propietario o constructor.

**ARTÍCULO 13°: Obras paralizadas:** Cuando los trabajos permanecieran paralizados durante un año, la Secretaría de O. Públicas lo inspeccionará y dejará constancia en el expediente del estado en que se encuentran, declarándose paralizados los trabajos, notificando al Propietario, Constructor y demás intervinientes que quedan desligados de la obra, siempre que no existan infracciones imputables a ellos. De la obra paralizada deberá dejarse la aclaración correspondiente en todos los Registros con la expresión Trabajos Paralizados.

El expediente se enviará al archivo.

**ARTÍCULO 14°: Obras ejecutadas por etapas:** La Secretaría de O. Públicas podrá autorizar en un solo expediente de permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales deberán ejecutarse. Excedido en 1 (un) año el plazo fijado, el expediente se archivará, dejando constancia del estado de las obras.

**ARTÍCULO 15°: Reanudación de trámites por expedientes archivados:** La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá efectuarse dentro de los siguientes plazos de haber sido enviado al archivo: 6(seis) meses para los casos de desistimiento de obras; 1 (un) año para los casos de caducidad de permiso y obras a ejecutar por etapas y 2 (dos) años para obras paralizadas. Excedidos estos términos será necesario gestionar otro permiso abonando los derechos respectivos.

**ARTÍCULO 16°: Modificaciones y ampliaciones:** El propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en los planos y planillas aprobados.

**ARTÍCULO 17°: Inspección de habilitación:** La inspección de habilitación para ocupar la casa-habitación, local o departamento, se practicará, previo pedido en formulario especial, por el Dto.de O. Públicas, quién otorgará el certificado correspondiente, sin perjuicio de las disposiciones, en los casos que se estime necesario.

**ARTÍCULO 18°: Inspección final:** Dentro de los 8 (ocho) días de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción, deberá solicitarse, la inspección final de los trabajos, en la Secretaría de O. Públicas. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de inspección final.



**ARTÍCULO 19°: Final parcial de obra:** Toda unidad locativa o funcional de un edificio de P. Baja o de Pisos altos que posea una o más unidades terminadas y en condición de ser habilitadas, sin que lo esté la totalidad del edificio, podrá ser considerada independiente a los efectos otorgamiento de un Certificado Final Parcial, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que la estructura resistente, muros portantes y albañilería gruesa se halle totalmente ejecutada.
- b) Que los servicios generales esenciales (Obras Sanitarias, Agua Corriente y Energía Eléctrica) necesarios para el uso de la unidad a ser habilitada, se encuentren en funcionamiento.
- c) Que los trabajos necesarios para la presentación de las obras no representen peligro para los habitantes de la unidad que se habilite.
- d) Cumplidos los requisitos indicados, la Secretaría de O. Públicas, expedirá un Certificado Final Parcial, dejando constancia del estado total de las obras y del plazo fijado como máximo para su terminación.
- e) A la terminación total de la construcción y dentro del plazo fijado por el presente artículo deberá solicitarse el Certificado Final de Obra.

**ARTÍCULO 20°: Inspección de los profesionales responsables de conducción técnica:** El profesional que tiene a su cargo la conducción técnica de un edificio deberá retirar las solicitudes respectivas para efectuar las siguientes inspecciones:

- a) Nivel y línea de edificación.
- b) Cimiento: una vez excavadas las zanjas y a medida que se vayan rellenando.
- c) Dinteles.
- d) Techos: Disposición de los hierros, vigas o cabriadas antes de cargarlos.
- e) Instalación Sanitaria: conexiones.

El incumplimiento de este artículo determinará la no entrega del Certificado Final o Parcial de Obra, si no se cumplen todos los pasos determinados precedentemente. Siendo además pasible de las penalidades que determina el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 21°: Inspección de obras inconclusas:** No podrá solicitarse la inspección final de una obra, sin que esta haya sido terminada. En el caso de que se haga, constar, en el pedido, que la construcción se da por terminada en el estado en que se encuentra, se otorgará un certificado de estado de obra. Para proseguir los trabajos deberá solicitarse un nuevo permiso.

**ARTÍCULO 22°: Conformes no solicitados:** Cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones para ser otorgado el Certificado Final de Obra y no haya sido solicitado, la Secretaría de O. Públicas dejará en el expediente las constancias del caso, despachando de oficio dicho conforme y solicitando por separado, la imposición de penas que correspondan.



**ARTÍCULO 23°: Trabajos que no requieren permiso:** No estarán obligados a solicitar permiso:

- 1- Reparaciones de carpintería, herrería, revoques, vidriería y veredas.
- 2- Cambiar de revestimientos.
- 3- Rellenar terrenos.
- 4- Colocar pisos en patios y jardines.
- 5- Pintura en general.

**ARTÍCULO 24°: Permiso provisorio:** En el caso de construcciones que requieran largo tiempo para la confección del legajo técnico, se otorgará un permiso provisorio para la ejecución de las etapas preliminares.

Toda persona que desee obtener un permiso provisorio, deberá presentar ante esta oficina 1 (una) copia del anteproyecto.

Una vez obtenido el permiso provisorio, podrán realizarse las ampliaciones y/o modificaciones que cumplan con las reglamentaciones vigentes y siempre que se declaren al presentarse el respectivo expediente de edificación.

## **TÍTULO V**

### **DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS**

**ARTÍCULO 22°: Obligaciones generales de los propietarios, Profesionales y Constructores:** Los profesionales (arquitectos, ingenieros civiles, maestros mayores de obras, técnicos y constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Consejo de Ingenieros de la Pcia. e inscribirse, registrando su firma, en los libros comunales respectivos.

Las exigencias establecidas en la presente reglamentación no excluyen las derivadas del ejercicio de la profesión, cuya vigilancia está a cargo del Consejo de Ingenieros.

Los propietarios, profesionales, constructores, por el hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen de él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, profesionales, constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en tercera persona la realización de las diligencias y gestiones relativas a los expedientes.

**ARTÍCULO 26°: Alcances de los títulos:** Los profesionales especializados, egresados de las universidades nacionales o con títulos revalidados en las mismas, podrán inscribirse en la Comuna como proyectistas, calculistas o ejecutores de obras, según correspondan a su especialidad. Los diplomados en las Escuelas Industriales de la Nación, con títulos de Maestros Mayores de Obras o Técnicos Constructores, podrán ejercer su profesión de acuerdo a lo dispuesto en las Leyes Provinciales N° 2429 y 4114 cuya vigencia es controlada por el Consejo de Ingenieros de la Provincia.

**ARTÍCULO 27°: Empresa de edificación:** Las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales correspondientes a constructores siempre que se hagan representar en la Comuna por uno o varios profesionales matriculados.

La categoría de la empresa será la del Reglamento. Técnico que en cada caso intervenga.

Los documentos del proyecto llevarán la firma conjunta de la Empresa y su representante técnico.



**ARTÍCULO 28°: Representantes Técnicos:** La categoría de la Empresa será la del Representante Técnico.

Pueden serlo: a) Los directores de obra. b) Los constructores matriculados en sus respectivas categorías. c) El Maestro Mayor de Obra para representar a una Empresa de hormigón armado, deberá poseer título de "especialidad" que otorga el Instituto Técnico Superior de la Nación.

**ARTÍCULO 29°: Cambio de profesionales y de empresa:** El propietario puede cambiar los profesionales, constructores propuestos.

Este cambio se hará siempre bajo responsabilidad del propietario, quién deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados.

**ARTÍCULO 30°: Retiro de profesionales empresas:** La Comuna reconoce a los profesionales, constructores, el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

**ARTÍCULO 31°: Responsabilidades:** El profesional autor de los planos y/o de los cálculos de estructuras resistentes de un proyecto es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos o en los cálculos.

El constructor es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de las mismas.

**ARTÍCULO 32°: Registro de firmas:** Los profesionales y constructores deberán registrar su título, firma y domicilio legal, en los libros especiales que llevará la Secretaría de O. Públicas. El domicilio legal registrado deberá estar situado dentro de la Provincia de Santa Fe.

## **TITULO VI**

### **DE LA POLICIA DE OBRA**

**ARTÍCULO 33°: Responsabilidad del profesional:** Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños que a terceros pudieran producir de acuerdo a la función o funciones que le correspondan.

**ARTÍCULO 34°: Atribuciones de la Secretaría de O. Públicas:** El personal designado por la Secretaría de O. Públicas hará las inspecciones en la forma que estime necesario para verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el expediente comunal y a las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por la Secretaria de O. Públicas, no atenúan ni elimina las responsabilidades de profesionales y constructores.

**ARTÍCULO 35°: Entradas a las obras y suspensión de las mismas:** Los inspectores comunales tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión. De negársele la entrada al inspector, hará constar la negativa, con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta librada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la



fuerza pública. En caso de suspensión de obra, el diligenciamiento de las actuaciones posteriores deberá ser realizado por ambas partes en el plazo de setenta y dos horas.

a) Facultase a la Secretaría de O. Públicas a los efectos de paralizar las obras con el auxilio de la fuerza pública y realizar clausuras de firmas o locales en las siguientes circunstancias:

- En casos urgentes, cuando las condiciones de estabilidad y/o conservación de los inmuebles constituyan un evidente peligro para la integridad física de los moradores o transeúntes.

- Cuando una obra se haya cometido una infracción, que por su magnitud, características e importancia implique, de proseguir su desarrollo, lesión para los intereses de la Comuna y/o particulares.

b) La Secretaría de O. Públicas, deberá comunicar a la Comuna, en el término de 24 (veinticuatro) horas, a fin de que ésta en definitiva sea quien decida si la medida se mantiene, toda clausura o paralización que se efectúe, mediante nota con los datos indispensables y concretando el motivo o causa que exigió la adopción de las referidas penalidades extremas, con ineludible mención de Ordenanza, Decreto o Resolución cuyo quebrantamiento configure la transgresión determinada del criterio propuesto. Constará en ella, asimismo, la existencia o no de prevenciones, notificaciones previas incumplidas y expediente administrativo relativo a la cuestión planteada, cuando lo hubiere.

c) El funcionario de la Secretaría de O. Públicas que deba intervenir en el procedimiento contemplado en el punto a) requerirá directamente de la Comisaría, la cooperación de la fuerza pública mediante la exhibición de la credencial que acredite su carácter de agente comunal y la respectiva resolución de la Secretaría de O. Públicas disponiendo las medidas del caso.

d) Dirigir nota al Comisario, con transcripción autenticada de este decreto, para solicitar su cooperación.

**ARTÍCULO 36°: Vicios ocultos:** Cuando los inspectores comunales tengan la presunción fundada de existencia de vicios ocultos de obras, pueden exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

**ARTÍCULO 37°: Planos en las obras:** No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos correspondientes y retirados los planos aprobados. Estos deberán encontrarse en la obra hasta la finalización de la misma. Antes de ser otorgado el permiso de construcción de obra podrán ejecutarse los siguientes trabajos preparatorios: demolición del edificio existente, excavaciones para cimientos, siempre y cuando los mismos no superen 1 (un) metro por debajo del nivel natural del terreno, reconstrucción de los muros divisorios que correspondan a los edificios linderos.

**ARTÍCULO 38°: Presencia del profesional en la obra:** Toda vez que el inspector comunal lo pida, con determinación de obra al efecto, el profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra.



La citación se realizará con una anticipación no menor de tres días hábiles y mencionando la causa que motiva la presencia del profesional. Para el cumplimiento de la citación habrá una tolerancia de media hora.

**ARTÍCULO 39°:** Presencia del capataz en la obra: Durante las horas de trabajo, habrá un capataz o en su defecto una persona representante del constructor o instalador.

**ARTÍCULO 40°:** Casos de siniestro: En casos de siniestros en construcciones existentes o en obras de construcciones, la Secretaría de O. Públicas, podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que establezcan las condiciones de seguridad del edificio. En caso de que el propietario o el constructor no efectúe inmediatamente los trabajos, la Secretaría podrá realizarlos por cuenta de aquellos.

**ARTÍCULO 41°:** Demolición de obras en contravención: Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Comuna podrá ordenar demoler toda construcción o parte de ella, que haya sido construida en contravención a lo dispuesto por este Reglamento. Se notificará al constructor, o en su defecto al propietario, acordando un plazo, para la demolición, vencido el cual, sin habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Comuna y por cuenta del infractor.

## **TITULO VII**

### **DE LAS PENALIDADES**

**ARTÍCULO 42°:** Concepto sobre la aplicación de las penalidades: Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta, y de acuerdo con 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 lo motivaron. Cuando en este Reglamento no se especifique una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las establecidas en este capítulo.

**ARTÍCULO 43°:** Clase de penalidades: Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Apercibimiento
- b) Multas
- c) Suspensión en el uso de la firma.
- d) Eliminación definitiva del registro de firmas.

**ARTÍCULO 44°:** Gradación de penalidades por determinadas faltas:

a- Se aplicará apercibimiento por:

- a.1. al no tener en la obra los planos y documentos aprobados.
- a.2. no dar aviso de comienzo de obra.
- a.3. solicitar inspección de trabajos no realizados.
- a.4. no concurrir por citación en la obra.
- a.5. no solicitar el Certificado Final de Obra.

b- Aplicación de multas:



Se aplicará multa por:

- b.1. no solicitar el profesional las solicitudes respectivas para efectuar las inspecciones.
- b.2. efectuar en obras autorizadas ampliaciones o modificaciones, conforme con las disposiciones de este Reglamento, pero sin notificar a la Secretaría de O. Públicas.
- b.3. impedir el acceso a las fincas de los inspectores en funciones.
- b.4. efectuar en obras autorizadas o no, trabajos en contravención al Reglamento en especial los que se refieren a retiro de líneas, ochavas, sin perjuicio de su demolición, si se considera necesario por razones de urbanismo y seguridad pública.
- b.5. iniciar obras sin permiso, ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas.
- b.6. no cumplir la intimación de construir o reparar cercos o veredas.
- b.7. no colocar valla o si ésta existiera y no se ajustase a las disposiciones reglamentarias. No dejar en condiciones transitables la parte libre de la vereda.
- b.8. no colocar letreros de obras, o si existiera y no se ajustara a lo prescripto.
- b.9. cuando se hubiere aplicado más de tres apercibimientos en una obra, las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento se penarán con una multa variable, según sean las irregularidades que la motivaron y el monto total comunal de la obra, sin perjuicio de los accesorios que correspondan a cada una de ellas. Si la multa se hace efectiva con afectación del depósito de garantía, no se podrá iniciar o presentar planos de obras nuevas hasta tanto no se reintegre el importe. La multa se aplicará como sanción por cada infracción. Si la infracción no se corrigiera, se aplicará la suspensión en el uso de la firma.

c- Aplicación de suspensión en el uso de la firma.

Se aplicará una suspensión en el uso de la firma:

- c.1. por cada cinco multas aplicadas en el término de un año y consideradas en conjunto: 3 meses.
- c.2. por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 3 a 6 meses.
- c.3. por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: 3 meses a 2 años.
- c.4. por consignar en los planos datos falsos: 3 meses a 2 años.
- c.5. por grave negligencia o dolo de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en este Reglamento: 1 año a 3 años.
- c.6. cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: 1 año a 5 años.
- c.7. cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento: 1 a 5 años.
- c.8. cuando se compruebe la falsificación de firmas, sin perjuicio en la responsabilidad legal que pudiere sobrevenir: 5 años.
- c.9. cuando se compruebe la presentación de firmas de cualquiera de los que intervinieren en la obra: 5 a 10 años.

d- Significado de la suspensión de la firma:

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

e- Eliminación definitiva del registro de firmas.





La Secretaría de O. Públicas eliminará definitivamente de los registros de profesionales, constructores o instaladores a todo aquel que, se hubiere dado lugar a repetidas suspensiones de firma, o en cuya intervención se hubiera constatado mala fe o faltas graves.

## **TITULO VIII**

### **DE LA LINEA, NIVEL Y OCHAVAS**

**ARTÍCULO 45°:** Línea de edificación: Toda nueva construcción en la vía pública deberá seguir la línea oficial de edificación.

La Comuna podrá cuando lo crea conveniente, permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea de edificación, siempre que se observen las mismas restricciones establecidas para las construcciones sobre la línea comunal.

Las partes de las paredes divisorias existentes de los edificios vecinos que queden aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.

**ARTÍCULO 46°:** Línea de edificación de sótanos: En los casos de construcciones de sótanos, éstos no podrán sobrepasar el límite de la línea municipal de un predio.

**ARTÍCULO 47°:** Solicitud de fijación de línea: El profesional responsable de la obra solicitará por escrito la fijación de la línea de edificación. Al término de obra se solicitará la verificación de la misma.

**ARTÍCULO 48°:** Línea de retiro obligatorio: Se fijan retiro obligatorio:

A- Sobre ambos bordes de la Ruta 9 entre Antártida y Paraguay, la edificación deberá retirarse 5 (cinco) metros.

B- Sobre el frente oeste de la calle La Plata y las vías del F.C.G.B.M., la edificación debe retirarse 10 (diez) metros para permitir la continuidad de la línea de edificación con la existente entre Pagani y Ruta 9.

C- Sobre frente este de calle Paraguay, en toda su extensión, la línea debe retirarse 9 (nueve) metros.

D- Sobre ambos frentes de los callejones existentes en la localidad: Berthillod, Chile, Perú, Bolivia, Brasil, Venezuela, Ecuador y Gerling, en todos sus trayectos se establece un retiro de 1 (un) metro.

E- Sobre el frente sur de la calle Schaer entre Floresta y Democracia, la línea de edificación se retirará de modo de asegurar la continuidad de su trazado con respecto a la línea existente en frente sur de Schaer entre Floresta y Elisa, aproximadamente.

**ARTÍCULO 49°:** De la línea de edificación de las esquinas - Ochavas: Fijase como línea de edificación en las esquinas de las calles y callejones las ochavas correspondientes, serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Las dimensiones de las ochavas serán de 5 metros en todo el distrito de Armstrong, exceptuándose las calles que a continuación se expresan: Bvd. Sanguinetti; Bvd. Tortugas; Bvd. Flotron (entre calles Rivadavia y Crucianelli) y Bvd. 14 de Diciembre, las que deberán respetar un ángulo de 45° con una longitud de 3,50 metros. Para los pisos altos se podrá colocar una columna inscrita en un diámetro de 0,70 metros, dentro de la intersección de dichas líneas, siempre que entre la columna



y la ochava quede una distancia mínima de 2 (dos) metros. Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por choques eventuales.

**ARTÍCULO 50°: Edificios fuera de la línea de edificación o sin ochavas reglamentarias:** Queda terminantemente prohibido hacer refacciones de cualquier tipo en edificios o cercos que se hallen fuera de la Línea municipal o que no tengan la ochava reglamentaria.

La Comuna podrá conceder permiso para revocar el frente de un edificio fuera de línea, siempre que lo crea necesario por razones de estética o higiene. Si dadas las líneas comunales por la Secretaría de O. Públicas resultare que revisando la línea de paredes no estuvieran en línea de edificación establecida se ordenará la demolición.

## **TITULO IX**

### **DE LAS CERCAS Y ACERAS**

**ARTÍCULO 51°: Generalidades:** En la parte urbanizada de este pueblo es obligatoria la construcción de cercos, tapias y veredas.

**ARTÍCULO 52°: Cercos y tapias:** Los cercos y tapias se ajustarán a las siguientes especificaciones generales:

1- Los predios baldíos: con frentes a calles de tierra y en zonas carentes de edificación, deberán cercarse con alambre tejido hasta una altura mínima de 1,50 metros debiendo emparejarse uniformemente las veredas y cortar yuyos y malezas. No es obligatoria la ejecución de zócalos.

2- Los predios baldíos con frentes a calles de tierra ubicados en zonas edificadas deberán cercarse cumpliendo las mismas especificaciones del apartado anterior.

3- Los predios baldíos con frentes a calles pavimentadas, deberán cercarse con tapias de 1,80 metros de altura como mínimo y espesor necesarios para asegurar su resistencia y duración del acuerdo al largo y la altura que se adopte en cada caso. La Comuna a través de su Secretaría de O. Públicas podrá obligar a levantar sobre la línea de edificación, cuando lo juzgue necesario, muros de la altura apropiada como para impedir que se vean desde la vereda que está al frente, elementos antiestéticos como ser cobertizos, depósitos o cualquier otro que pueda afectar el aspecto general de la calle.

**ARTÍCULO 53°: Veredas:** Los contrapisos se harán cubriendo la totalidad de las veredas. Para la colocación de los mosaicos se fijan los anchos reglamentarios:

Hipólito Yrigoyen.....	Ancho de piso de mosaico.....	1,60 m.
P. Ferrero.....	Ancho de piso de mosaico.....	1,60 m.
Flotron.....	Ancho de piso de mosaico.....	1,60 m.
Flotron entre Crucianelli y Belgrano...	Ancho de piso de mosaico.....	2,40 m.
Bvd. 14 de Diciembre.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,40 m.
Bvd. Roldán.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,40 m.
Bvd. San Martín.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,40 m.
Bvd. Sanguinetti.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,60 m.
Bvd. Tortugas.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,00 m.
Bvd. Delfo Cabrera.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,00 m.
Bvd. Bell Ville.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,00 m.



Bvd. Villa María.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,00 m.
San Luis.....	Ancho de piso de mosaico.....	1,60 m.
Dr. José Iraci.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,00 m.
Fischer.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,60 m.
Crucianelli.....	Ancho de piso de mosaico.....	1,60 m.
Pio Chiodi.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,00 m.
Rivadavia.....	Ancho de piso de mosaico.....	1,60 m.
Belgrano.....	Ancho de piso de mosaico.....	1,60 m.
Fischer bis.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,00 m.
Martínez.....	Ancho de piso de mosaico.....	2,00 m.

1- Se ejecutarán con las medidas y características indicadas precedentemente, en todas las cuadras de calles pavimentadas. En sus cuadras no pavimentadas, se hará la vereda nueva posteriormente a la ejecución de pavimento, cuyo cordón se tomará como guía y referencia para pendientes y niveles.

Para la ejecución de veredas en calles donde han quedado altas con respecto al pavimento, se solicitarán las indicaciones necesarias en las Oficinas de O. Públicas de la Comuna, donde se procederá a dar las especificaciones, aclaraciones e instrucciones necesarias, a fin de obtener uniformidad y poner en práctica un único criterio de ejecución.

Las veredas se harán con mosaicos comprimidos y calcáreos de 20 cm. de lado de forma cuadrada y de un espesor mínimo de 2 (dos) cm y medio, del tipo "vainilla", con seis bastones y una capa noble de cinco milímetros como mínimo. Los bastones se colocarán perpendicularmente al cordón de la calzada.

El color de los mosaicos será rojo, para todas las veredas a ejecutar en el futuro, sin ninguna guarda o dibujo de otro color.

2- Pendientes y desniveles en las veredas: Las veredas tendrán una pendiente longitudinal de 2% determinada por el cordón de la calzada en las calles pavimentadas, y en las no pavimentadas será la del terreno natural. La pendiente transversal será en todos los casos da 1% (uno por ciento).

Cuando hubiere diferencia del nivel entre la vereda a ejecutar y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de 10%, y en ningún caso por medio de escalón. Esta transición se hará en terreno de la vereda que no esté a nivel definitivo. Solamente se permitirá escalón cuando la diferencia de nivel entre las dos veredas supere los 20 cm. y se harán tantos escalones como fuesen necesarios dándosele a cada uno una contrahuella máxima de 20(veinte) cm.

3- Veredas arboladas: En las veredas arboladas, en correspondencia con los árboles, se dejará sin piso un cuadrado de 1,20 m (un metro veinte) de lado, cuyos bordes se harán con un cordón de ladrillos comunes de "punta" los que serán dejados vistos con la junta tomada con cemento. El cordón de ladrillos no podrá rebasar el cordón de la vereda.

4- Rebaja en los cordones: Queda absolutamente prohibido el rebajo en los cordones de todos los pavimentos a excepción de las entradas para los vehículos, siguiéndose las especificaciones generales indicadas en el apartado de entrada para vehículos.

5- Entrada de vehículos: Este piso se hará con iguales mosaicos que el resto de la Vereda cuando sirva a automóviles u otros vehículos livianos, en estos casos se permitirá construir dos huellas de un ancho mínimo de 60 cm (sesenta centímetros).



Para los vehículos pesados el piso será de hormigón armado o no según la necesidad de cada caso, estando facultada la Comuna a través de su Secretaría de O. Públicas, a obligar a la ejecución de determinado tipo de piso, según surja de analizar cada situación.

En coincidencia con la entrada, se podrá rebajar el cordón de la calzada hasta que llegue a tener una elevación de 7 cm (siete /centímetros) sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, tendrá un desarrollo de un metro veinte, hacia el interior del cordón, y se unirá al resto de la vereda con chanfiles laterales.

Para modificar el cordón de la calzada y practicar los rebajas que permitan el acceso, es requisito indispensable poseer una autorización previa de la Secretaría de O.Públicas de la Comuna.

El hormigón se terminará con cemento coloreado con el mismo tono que el de los mosaicos de la vereda.

## **TITULO X**

### **DE LAS FACHADAS**

**ARTÍCULO 54°: De las fachadas y medianeras:** En los casos que se vean desde la vía pública las fachadas laterales de un edificio estas deberán estar tratadas en la misma forma y con los mismos materiales que la fachada principal u otros que armonicen con ésta. Cuando las medianeras de un edificio sobrepasen la altura de las construcciones vecinas, deberán ser tratadas arquitectónicamente.

**ARTÍCULO 55°: Fachada principal detrás de la línea comunal y de la línea de retiro obligatorio:** Se autoriza la construcción detrás de la línea comunal siempre que sean respetados los retiros mínimos de frente en las zonas establecidas.

**ARTÍCULO 56°: 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 sobre elevación de conductos frente a un predio, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisorio, siempre que esté situada como mínimo a 3 (tres) metros 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 57°: Limitaciones de las salientes en las fachadas:**

a- En planta baja (en los primeros 3 (tres) metros de altura.

b.a.1. Umbrales y antepechos en no más de 0,02 metros.

a.2. Ménsulas y balcones o voladizos, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30 m. y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura de 3 (tres) metros.

No pueden sobresalir de la línea de edificación hojas de puertas, hojas de ventanas, cortinas, celosías, banderolas o rejas.

b- Arriba de los 3 (tres) metros de altura.

Molduras, ornamentos y detalles arquitectónicos en formas de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente máxima de 0,30 metros y disten por lo menos 0,15 metros de las divisorias del predio.



**ARTÍCULO 58°: Salientes de balcones:** En los pisos altos los balcones de la fachada principal pueden sobresalir de la línea comunal en una medida igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo exceder 1 (un) metro, excepción hecha de los que respondan a edificios de frentes a plazas o parques que podrán tener una saliente máxima de 1,20 metros.

En las ochavas los balcones no serán permitidos. Sobre cada calle podrán llegar hasta la intersección de la correspondiente línea de edificación con la línea de la ochava. En el caso de edificios en esquinas frente a parques o plazas se permitirán los balcones en las ochavas en las condiciones expresadas más arriba.

**ARTÍCULO 59°: Salientes de aleros:** Se aplicará el mismo criterio que para balcones.

**ARTÍCULO 60°: Salientes del cornisamiento:** La saliente del cornisamiento será igual al autorizado para los balcones.

**ARTÍCULO 61°: Saliente de marquesinas:** Se entiende por marquesina el alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocio. Las marquesinas colocadas a una altura menos de 2,80 metros, se considerarán como balcones abiertos.

Colocados a mayor altura, las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la vereda menos 50 (cincuenta) cm. y siempre que se cumpla con la condición de que ocupen menos del 50% del ancho del lote y esté ubicada a una distancia no menor de 1,50 metros del eje del predio lindero. Las ménsulas se ajustarán a lo establecido para salientes en los pisos bajos.

**ARTÍCULO 62°: Toldos:** Los toldos y sus brazos de extensión no podrán, distar del piso de la vereda menos de 2,20 (dos metros con veinte centímetros) y su vuelo podrá alcanzar hasta 50 cm. del cordón de la calzada. Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta 2 m. de altura del nivel de las veredas. Cuando los toldos sean mantenidos por medio de soportes verticales, éstos deberán ser desmontables y serán colocados a 50 cm. del cordón.

No se podrán colocar este tipo de toldos en las ochavas, ni en las veredas de un ancho menor de 3,40 m. Si las calles son arboladas, los toldos, en ningún caso, podrán dañar los troncos y las ramas de los árboles.

Los toldos que se coloquen en la vía pública no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras del nombre de las calles.

## **TITULO XI**

### **DE LOS LOCALES**

**ARTÍCULO 36°: Clasificación de los locales:** A los efectos de este Reglamento, los locales se clasificarán como sigue:

a- Los locales de primera clase: biblioteca y billares privados, comedores, consultorios, escritorios, living, rooms, oficinas salas, sala de juegos infantiles y tocadores.

b- Los locales de segunda clase: antecomedores, cocinas, cuartos de planchar habitaciones de servicios y lavaderos privados.

c- Locales de tercera clase: antecocinas, baños, caja de escaleras colectivas, cuartos de roperos, despensas, espacios para cocinar, cuarto de máquinas, guardarropas colectivos, y retretes. Los espacios para cocinar solo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 2,25 m<sup>2</sup> o



integren departamentos en edificios en que la unidad total no pase de una superficie exclusiva de 35 m<sup>2</sup>.

d- Locales de cuarta clase: bibliotecas públicas, bares, billares confiterías, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales y comerciales.

La determinación del destino de cada local será lógicamente resultado de su ubicación y dimensión y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos. La Secretaría de O. Públicas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio; además clasificará por analogía cualquier local no incluido en las categorías anteriores. Asimismo la Secretaría de O. Públicas podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura no reglamentaria.

**ARTÍCULO 64°: Altura mínima de los locales:** Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminado.

Si hay vigas, éstas dejarán una altura libre no menos de 2,20 (dos metros veinte) y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local.

Para locales de negocios de una superficie no mayor de 21 m<sup>2</sup> y una profundidad máxima de 6 metros.....2,60 m.

Para locales de negocios de mayor superficie y/o profundidad.....3,00 m.

Para locales de primera clase..... 2,50 m.

Para locales de segunda y tercera clase.....2,20 m.

Para locales de cuarta- A excepción de los locales para negocio- la Secretaría de O. Públicas queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,60 metros.

Para los locales de primera clase en edificios "Dúplex" de casa habitación y oficinas la altura puede reducirse a 2,40 metros, siempre que den a los locales destinados a estadias, cuya altura sobre la pared vidriada, sea de 4,80 metros como mínimo.

En el caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá ser de 2,20 metros en su menor altura.

El entrepiso del "Dúplex" no podrá cubrir más de dos tercios de profundidad del local de estadias.

Para locales de primera, segunda y tercera clase ubicados en subsuelos o en sótanos, podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas anteriormente siempre que cumplan con las exigencias referentes a iluminación y ventilación.

Para locales de primera categoría se exigirá que el antepecho de las ventanas esté como mínimo a una altura de 1,30 metros del piso.

Para locales no determinados en este Reglamento, la Secretaría de O. Públicas queda autorizada para determinar las alturas, las que no podrán ser menores de 2,40 metros.



Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de profundidad, las alturas de los locales de primera y segunda clase y negocios, se aumentará de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10.

**ARTÍCULO 65°: Áreas y lado mínimo de los locales:** Las áreas y lado mínimo se medirán excluyendo los armarios y roperos:

Para locales de primera y cuarta clase	Lado	Área
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3,00 m	16,00 m <sup>2</sup>
Cuando la unidad posea varios locales:		
Un local tendrá	2,50 m	10,00 m <sup>2</sup>
Los demás	2,00 m	6,00 m <sup>2</sup>
Para locales de segunda clase:		
Cocinas	1,50 m	3,00 m <sup>2</sup>
Habitaciones de servicios:		
Con ropero embutido	1,80 m	4,00 m <sup>2</sup>
Sin ropero embutido	1,80 m	5,00 m <sup>2</sup>
Para locales de tercera clase:		
Baños	1,20 m	3,00 m <sup>2</sup>
Retretes	0,80 m	1,00 m <sup>2</sup>
Espacio para cocinar	1,50 m	2,25 m <sup>2</sup>

**ARTÍCULO 66°: Iluminación y ventilación de los locales:**

Todos los locales deberán estar "convenientemente ventilados minados, fijándose para cada clase los siguientes coeficientes:

- Locales de primera y segunda clase: X

Todos los locales recibirán el aire y la luz de un patio principal cuyas dimensiones sean mínimas reglamentarias o de la calle.

Para establecer la superficie necesaria de iluminación y ventilación, se emplea la siguiente fórmula:

$$i = \frac{A}{X}$$

X en donde i es el área mínima del vano de iluminación, A es el área del local, y X es el coeficiente que se aplicará en cada caso dependiendo éste de la ubicación del vano. Para establecer la parte abrible de las aberturas de la y 2a. clase:

$$K = \frac{i}{3}$$

donde i es la superficie iluminación y K es la parte abrible.



	Vano que dé a patios reglam.	Vano que dé a calle
Bajo puerta.....	1/6.....	1/8
Libre.....	1/7.....	1/9

- Locales de tercera clase:

Podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,5 m<sup>2</sup> y dispondrán de ventilación regulable:

En todos los casos los locales deberán ventilar también por conductos,

Cuando los espacios para cocina, retretes y baños den sobre vía pública, el alfeizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2 m sobre el nivel de vereda.

- Para locales de cuarta clase:

En el caso de ventanamientos a patios o calles, colocados con un antepecho de 1 metro sobre el piso y aproximadamente centro de la pared:

Se aplicará el coeficiente 1/10 para iluminación correspondiente y en lo que respecta a ventilación, la tercera parte abrible de lo que resultare área mínima de iluminación.

Caso de aventanamiento junto al cielorraso por claraboyas totalmente traslúcidas:

Es éste caso el coeficiente a aplicar será el 1/8 de la superficie resultante, para ventilación, las áreas obtenidas deberán ser repartidas de tal manera que permita una buena ventilación e iluminación.

## TITULO XII

### DE LAS CIRCULACIONES

**ARTÍCULO 67°:** Ancho de entrada y de pasajes en general: Una entrada o un pasaje general o público deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1 m (un metro) cuando el Reglamento no fije una medida determinada.

El ancho estará en función de su longitud aplicándose la fórmula:  $(1-5) 0,02 + 1/L$  en que L es la longitud de la entrada.

El ancho de "los pasillos internos de casa-habitación será de 0,80 metros como mínimo.

**ARTÍCULO 68°:** Escaleras: Las escaleras serán perfectamente accesibles desde cada vestíbulo o circulación a que correspondan. Los tramos de escaleras sin descansos, no podrán tener más de 21 escalones corridos. Las medidas para los escalones de las escaleras principales, serán de 0,25 metros como mínimo, para las huellas y de 0,18 m y de 0,20 m. respectivamente. En todas las escaleras de circulación de público, habrá por lo menos, de un lado, un pasamano de una altura entre 0,85 m. y de 1,00 m. medida desde el medio del escalón o piso de los descansos.

Las escaleras principales que correspondan a casa tipo petit-hotel tendrán un ancho mínimo de 0,80 m.; las casas colectivas que además tengan ascensor, el ancho mínimo será de 1,00 metro. No habiendo ascensor será de 1,20 m. En edificios de oficinas el mínimo es de 1,20 metro.

La altura de paso será de por lo menos de 2,00 metros y se medirá desde el solado de un relleno o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste. Si existe una escalera secundaria podrá tener un ancho de 0,80 metro.





**ARTÍCULO 69°: Rampas y escaleras mecánicas:** Para comunicar piso entre sí pueden utilizarse rampas que tengan partes horizontales en las zonas de accesos y en los lugares en que cambia de dirección. El ancho mínimo de estas rampas será de 1,00 metro, la pendiente máxima del 12 % y su solado tendrá que ser no resbaladizo.

En los casos en que se requiera más de una escalera mecánica o rampa se podrá considerar en el ancho total de escalera exigida, siempre que se cumplan las condiciones de ubicación y ancho requeridas para las escaleras fijas. El equipo de movimiento de las escaleras mecánicas deberá resguardarse contra peligros de incendio y se podrá utilizar materiales combustibles o de lenta combustión sólo para las ruedas y pasamanos.

**ARTÍCULO 70°: Circulaciones y asientos en salas de espectáculos públicos:** El ancho de corredores y pasillos entre butacas será como mínimo de 1 (un) metro en salas de capacidad hasta de 500 espectadores, ancho que irá aumentando en 0,10 m. por cada 100 asientos hasta un total de 800 butacas. Pasando este número será a razón de 0,07 m. por cada 100 asientos. Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicas: Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendidas entre las partes más salientes del asiento de una fila y el saliente del respaldo situado adelante. Un pasillo podrá servir hasta 10 butacas de cada lado y por fila.

Visibilidad: Se exigirá, en cada caso, que la visibilidad esté satisfactoriamente.

**ARTÍCULO 71°: Puerta giratorias:** Las puertas giratorias deberán tener las hojas plegables y munidas de sistema para ser fijadas, de modo de permitir el paso libremente. El diámetro mínimo será de 1,65 y los cristales de las hojas y el tambor, deberán tener un espesor mínimo de 6 mm. Si la puerta giratoria no es de hojas plegadizas, deberá ser complementada, con puertas no giratorias, considerándose como útil sólo el radio de la puerta giratoria. Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales donde pueden congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o distracción.

**ARTÍCULO 72°: Ascensores:** Son exigibles a partir de planta baja y cuatro pisos altos inclusive las dimensiones mínimas de la cabina del ascensor principal, correspondiente a oficinas o casas de departamentos, será de 0,90 m x 1,10 m. la Secretaría de O. Públicas podrá exigir que se aumenten las dimensiones y el número de los ascensores. El lado mínimo de un descanso será de 1,00 metro que se aumentará en 0,10 m. por cada ascensor complementario y un 0,05 m. por pasajero después de 10 personas.

## **TITULO XIII**

### **DE LOS MEDIOS DE SALIDA**

**ARTÍCULO 73°: Salidas exigidas libres:** Ninguna puerta, vestíbulo, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido, será obstruido o reducido en su ancho especificado por estructuras fijas o móviles. Los medios de salidas deberán calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

Un medio de salida exigido no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.



**ARTÍCULO 74°:** Salidas en caso de edificios de ocupación diversa: Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, la Secretaría de O. Públicas podrá exigir egresos independientes.

**ARTÍCULO 75°:** Salidas requeridas para determinadas ocupaciones: En los casos de locales en que exista aglomeración de personas (salas de fiesta, confiterías, conciertos, cabarets, etc), se aplicará el 70% del criterio determinado para salas de espectáculos públicos, además de la salida que corresponda por otros usos.

**ARTÍCULO 76°:** Las puertas de salida: Las puertas de salida a vía pública tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. y una altura mínima de 2,00 metros y no podrán abrir directamente sobre una escalera o tramo de escalera.

**ARTÍCULO 77°:** Acceso y terminación de salida exigido: Las escaleras que sirvan a uno o varios pisos deberán ser interrumpidas en el piso bajo, comunicando con la vía pública. Cada unidad locativa tendrá acceso directo a los medios generales de egresos exigidos.

**ARTÍCULO 78°:** Medios de egresos en lugares de espectáculos públicos: Los lugares de espectáculos y diversiones públicas y deportivas tendrán egresos independientes. El ancho libre de escaleras y puerta de salida no podrá ser inferior de 1,50 m y se ajustará a las siguientes formulas:

Hasta 3.000 espectadores A/200

De 3.000 a 10.000 espectadores A/250

Más de 10.000 espectadores A/300

Siendo A el Número Total de espectadores.

**ARTÍCULO 79°:** Salida de vehículos: El ancho mínimo libre de una salida para vehículos es de 3,00 metros. En vivienda familiar dicho ancho mínimo puede ser de 2,30 m. En un predio donde se maniobre con vehículos, el ancho mínimo de salida es de 4,00 metros. Una salida para vehículos no puede ubicarse en la ochava y cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,00 metros del encuentro de las líneas comunales de las calles concurrentes.

## TITULO XIV

### DE LOS PATIOS

**ARTÍCULO 80°:** Generalidades: Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros (nunca menores de 0,30 m), y de la proyección horizontal de todo voladizo.

Las alturas para determinar las medidas de los patios, deben ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del muro más alto que corresponda al patio excluyendo el muro medianero.

Cuando el muro más alto corresponda a sobre elevaciones cuyo ancho total no exceda del 30% de la longitud del muro de que se trata, sólo se computará el 50% de altura correspondiente a la sobre elevación.

Se podrá permitir refacciones de poca importancia en edificios existentes cuyos patios no se ajusten estrictamente a las disposiciones de este Reglamento, siempre que a juicio de la Comuna, las condiciones de iluminación y ventilación de los locales sean satisfactorias y no se disminuya la superficie de los patios restantes.



Cuando se trate de refacciones o ampliaciones de importancia, deberá exigirse que la construcción se ajuste, íntegramente, a lo establecido en este Reglamento.

Se permitirá cubrir patios con toldos móviles.

**ARTÍCULO 81°: Clasificación de patios:** Los patios de iluminación y ventilación según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- a- Patios principales
- b- Patios secundarios

**ARTÍCULO 82°: Patios principales rectangulares:** Los lados de los patios principales no podrán ser menores de 3 x 4 metros respectivamente, hasta 7 m. de altura y de 3,50 x 4,50 metros a partir de los 7,00 metros. En cualquier nivel, el lado mínimo del patio no podrá ser menor de 1/5 de la altura que resulte desde el arranque hasta el respectivo nivel.

En casa o departamentos interiores, por lo menos dos habitaciones principales darán a patios cuyas superficies hayan sido incrementadas en un 30%.

El lado mínimo no será inferior a 3,50 metros.

En casos de casas o departamentos de solo dos habitaciones principales se exigirá que solamente una de ellas de a patios de medidas especiales.

**ARTÍCULO 83°: Patios principales no rectangulares:** En los patios principales no rectangulares se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo requerido.

**ARTÍCULO 84°: Patios secundarios o auxiliares:** Son aquellos que no actúan como única iluminación y ventilación de un local. Cualquiera de sus lados no debe ser inferior a 1,50 metros.

**ARTÍCULO 85°: Patios mancomunados:** Dos edificios emplazados en predios colindantes podrán unir sus respectivos patios cada uno de 7 dimensiones insuficientes, siempre que los patios así formados satisfagan las prescripciones necesarias generales establecidas "De los Patios". En estos casos deberá establecerse una servidumbre (mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados aunque sean de un mismo dueño) que impida la posterior subdivisión del patio mancomunado.

La fracción de patio en uno de los predios tendrá por lo menos un ancho de 1,00 metro cualquiera sea la categoría del patio.

## **TITULO XV**

### **DE LAS REFORMAS Y AMPLIACIONES**

**ARTÍCULO 86°: Permiso de obras de reformas y de ampliación:** Un edificio existente, cuyo uso conforme las prescripciones de este Reglamento, se puede ampliar, reformar o transformar, a condición de que surjan cumplimentándose las disposiciones del presente Reglamento. Además se establece:

a- Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de este Reglamento, podrán ser refaccionados siempre que sus muros no tengan una altura mayor de 6 m., no se aumente la superficie cubierta y no se cargue sobre los mismos.

b- Para tinglados y galpones que no se hallen a distancia reglamentaria de la línea medianera de línea de edificación y en los tinglados y galpones cuyo frente sobre la línea de edificación o



sobre las líneas medianeras no estén construidos en toda su altura con muros reglamentarios, se prohíbe cualquier refacción.

c- Las reformas o reparaciones que se efectúen en un edificio deben considerar las futuras dimensiones de la calle, haciendo el retiro que corresponda.

## **TITULO XVI**

### **DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS**

**ARTÍCULO 87°:** Interceptor de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio: No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 metros del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes. Quedan exceptuados los siguientes casos:

a- Para las ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 75% respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 metros.

b- Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido con una altura no inferior a 1,60 metros medida desde el solado correspondiente.

**ARTÍCULO 88°:** Instalaciones Que afecten a un muro divisorio o separación: Se prohíbe la instalación sobre muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño de:

a- Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños, como ser máquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conectan una bomba de impulsión de fluidos, etc.

b- Canchas para juegos que puedan producir choques o golpes.

c- Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones del dominio.

**ARTÍCULO 89°:** Instalaciones que produzcan humedad: No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes:

- Canteros o jardines si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.

- Canales de desagües de los techos si no se retiran 0,50 m. como mínimo del muro divisorio y se adoptan dispositivos Que eviten filtración.

## **TITULO XVII**

### **DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

**ARTÍCULO 90°:** Coordinación de funciones entre reparticiones públicas del Estado y la Comuna: La Secretaría de O. Públicas convendrá con las reparticiones que correspondan en cada



caso la coordinación de las disposiciones a fin de evitar contradicciones o superposiciones entre las exigencias y funciones de cada entidad.

**ARTÍCULO 91°: Servicios mínimos de salubridad en todo predio edificado:** En todo predio donde se habite o trabaje, existirán por lo menos los siguientes servicios de salubridad: inodoro, una pileta de cocina, una ducha y desagüe de piso.

**ARTÍCULO 92°: Servicio mínimo de salubridad en viviendas:** En todo edificio destinado a vivienda, cada unidad independiente tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción de cuatro, las comodidades enunciadas en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 93°: Servicios de salubridad en otros locales:** Cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y en casos no previstos en otro lugar de este Reglamento, se dispondrá de locales con servicios de salubridad, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- Los locales para servicios de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.
- Los edificios o locales comerciales o industriales:

Cuando el total de personas no exceda de cinco habrá un retrete y un lavabo. En edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda, se podrá autorizar que los servicios exigidos en este ítem coincidan con los de vivienda cuando la habite el usuario de comercio-industria. Cuando el total de personas exceda de cinco hasta diez, habrá un retrete y un lavabo.

**ARTÍCULO 94°: Instalaciones sanitarias:** Para las instalaciones sanitarias tendrán validez las disposiciones de O.S.N. Aunque las áreas no estén servidas, las instalaciones se ajustarán igualmente a esas disposiciones. En consecuencia, cámara de inspección, cámara séptica, pozos absorbentes y cañerías en general se proyectarán previendo una futura red de desagües cloacales. Estos elementos se podrán ejecutar dentro de las siguientes características:

- **Ubicación:** Cualquiera de los tres elementos mencionados se ejecutarán dentro de los límites de las respectivas propiedades. Podrán efectuarse con respecto a la línea de edificación hasta su borde, entendiéndose por ello que puede llegar hasta esa línea el borde exterior de la bóveda del pozo, los bordes exteriores de las paredes de la cámara de inspección y séptica. Con respecto a los ejes medianeros, los bordes exteriores mencionados deberán ser retirados 1,50 metros.

- **Pozos absorbentes:** podrán ejecutarse en los espacios de jardín, patios, garages, depósitos y en general en sitios o ambientes no habitables que aseguren la correcta ventilación, limpieza y desagote del pozo, debiendo entenderse que en ningún caso se podrá ejecutar en locales habitables o de uso frecuente. Los pozos absorbentes podrán construirse sobre la vereda, sólo en los siguientes casos: a) cuando el terreno sea de dimensiones reducidas y no tenga jardín de frente; b) cuando la ubicación de un patio no permita una distancia de 10 metros de la perforación de suministro de agua para consumo; c) en casos de construcciones existentes que no posean espacio libre, como galerías o jardín, previa inspección de la S.O. Públicas. Para proceder a la autorización de ejecución del pozo en la vereda, se tendrá en cuenta la siguiente especificación: a) los pozos deberán estar como mínimo a 1,50 m. de la línea de edificación y del



eje medianero. La profundidad, sin excepción, será de un máximo de 4 m., para asegurar la distancia de su fondo a la napa de agua, el diámetro máximo interior de 1,20 metros, para asegurar su volumen y capacidad absorbente.

El pozo tendrá un cerramiento de ladrillos comunes de 0,30 m. de espesor como mínimo, de hormigón armado de no menos de 10 cm. de espesor. Todo pozo deberá tener un caño de cuatro pulgadas de diámetro para ventilación, el cual arranca de la parte más alta de la bóveda y se prolongará sobre el techo hasta 2,00 metros por encima del techo de la habitación inmediata propia o vecina. Si el pozo se efectuare dentro de algún local, éste deberá estar terminado con materiales que aseguren su fácil limpieza en los momentos en que éste se desagote.

Al pozo absorbente, deberá llegar solamente líquidos, sin materias sólidas para asegurar su absorbencia, para ello se deberá interponer entre la red cloacal y el pozo, una cámara de inspección y una séptica.

- Cámara de inspección: deberá tener el lado mínimo de 60 cm., medidos interiormente, quedando su profundidad a definir en función de las pendientes de las cañerías de cada caso, las paredes laterales podrán ser ejecutadas con mampostería de ladrillos comunes de 30 cm. de espesor interiormente con mortero impermeable de cemento y arena a fin de formar una superficie aislante. También se permitirán cámaras de inspección prefabricadas de cemento de marcas aprobadas por O.S.N., siendo el lado mínimo interior de 60 cm. de lado. En cualquier caso la cámara deberá tener doble tapa, la interior sellada y la exterior de cerramiento como es norma de O.S.N.

- Cámara séptica: podrá ejecutarse en mampostería con las mismas especificaciones que la Cámara de Inspección o podrá ser prefabricada. Constará de dos secciones para no interrumpir su funcionamiento o cuando se limpia. Cada sección tendrá una capacidad interior de 250 (doscientos cincuenta) litros por persona cuando pasen de 10 o con un mínimo de 750 (setecientos cincuenta) litros.

Si el número de personas está compuesto entre 10 y 50 la capacidad será de 200 (doscientos) litros por persona y de 150 (ciento cincuenta) litros por persona, si el número excede de 50. La altura del líquido dentro de la fosa será de 1 metro como mínimo y de 3 metros como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta un espacio libre de 20 cm. La cámara se ventilará mediante caños de ventilación de 4" de diámetro interior como máximo. El conducto de entrada de las aguas servidas a la cámara, deberá estar sumergido en el líquido por lo menos 40 cm. y como máximo 80 cm. del mismo modo el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en las mismas condiciones que el anterior, pero la interposición de una reja que detenga los gruesos antes de su disolución. La ventilación de todo el sistema se completará con un caño de ventilación de diámetro interior mínimo de 2", que arrancará desde la parte más alta de la instalación y se prolongará 2 metros por encima del techo propio o vecino.

**ARTÍCULO 95°: Tanques de bombeo y de reserva de agua:** Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá un acceso directo y seguro hasta las bocas de registro y de inspección. No se podrá sujetar el tanque debajo del espejo de aguas, escaleras, rampas o cualquier otro elemento sujeto a esfuerzo.

b- Tanques de bombeo: Los tanques de bombeo deberán estar separados: como mínimo 0,65 m. del paramento interno de un muro divisorio.

Cuando esté adosado a un muro interior cualquiera, tendrá una adecuada aislación hidráulica y acústica.



c- Tanques de reservas de agua: Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio. Deberá estar como mínimo a 0,60 metros del eje divisorio de predios.

El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá dejar un espacio libre mínimo de 0,60 metros.

d- Materiales para la construcción de tanques de agua: un tanque de agua podrá construirse en hormigón, hierro o cualquier otro material aceptado por O.S.N.

Los paramentos internos de tanque serán absolutamente permeables y no deberán alterar la capacidad del agua ni transmitirle sabor o color alguno. Será cerrado, tendrá bocas de acceso y de inspección y contará con tubo de expansión abierto al exterior.

En caso de que el tanque sea de agua no destinada a beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación serán exigibles solamente los requisitos planteados en el punto 1 (uno) y las de O.S.N.

**ARTÍCULO 96°:** Desagües: Todo terreno y edificio será nivelado de modo de permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la vía o redes públicas.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas, o balcones no deberán caer a las calles o predios linderos.

**ARTÍCULO 97°:** Aljibes: Un aljibe deberá construirse en albañilería u hormigón con paramentos interiores lisos e impermeables. Distará como mínimo 15 metros de cualquier pozo negro. Será cerrado, tendrá boca de acceso de cierre hermético, el agua se extraerá con bomba.

El conducto que surta de agua al aljibe desembocará en una cámara o filtro de arena de 1,20 metros de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe. La superficie del lecho filtrante se calculará a razón de 1 metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) por cada 30 m<sup>3</sup> de capacidad del aljibe.

**ARTÍCULO 98°:** Pozos de captación de agua: Un pozo de captación del agua no podrá encontrarse a menos de 1 metro del eje divisorio entre predios. Deberá tener una bóveda o cierre asentado en suelo firme que se ejecutará en albañilería de 0,30 metros de espesor como mínimo en hormigón de 0,10 m. como mínimo.

Un pozo destinado a la provisión de agua destinada a la bebida y alimentación deberá llegar por lo menos hasta la segunda napa de agua y se extraerá con bomba.

**ARTÍCULO 99°:** Instalaciones eléctricas: Para las instalaciones eléctricas se aplicarán las prescripciones establecidas en las Normas para Instalación Eléctrica de la Asociación Argentina de Electromecánicos y las exigidas por la Cooperativa de Electricidad de Armstrong.

**ARTÍCULO 100°:** Instalaciones de gas: Las instalaciones de gas se ajustarán a las prescripciones del Reglamento de Gas y Supergas de Gas del Estado. Hasta la puesta en marcha de la Obra de Gas Natural por redes es obligación:

a- Toda edificación que se inicie en el radio urbano de la localidad deberá contar con el respectivo nicho para la ubicación de la caja de conexión domiciliaria de gas, requisito sin el cual se autorizará el comienzo de la obra.



b- La misma medida a que se refiere el ítem anterior, dispónese para las edificaciones ya iniciadas y no finalizadas, a las que no se extenderá el certificado final de obra hasta tanto cumplimenten con ese requisito.

c- Los nichos para la ubicación de las cajas de conexión domiciliarias de gas, se construirán de acuerdo a las técnicas que al efecto ha fijado Gas del Estado.

## **TITULO XVIII**

### **DE LAS VALLAS PROVISORIAS DE LOS LETREROS Y DE LOS ESTACIONAMIENTOS FRENTE A OBRAS**

**ARTÍCULO 101°:** De las vallas provisorias: Antes de proceder a las excavaciones de cimientos a la calle, se colocará en toda su extensión del frente un cerco provisorio de madera o chapa de zinc, preferentemente bien alineado y elevado con elementos con su correspondiente puerta.

Este cerco no podrá salir más afuera del 75% del ancho de la vereda y permanecerá hasta que se hallen terminados los trabajos del frente.

En las construcciones, ampliaciones o refacciones que se realicen en los interiores y cuando no haya lugar para depositar materiales, mezclas etc. igualmente se deberá colocar el cerco obligatorio.

**ARTÍCULO 102°:** Letrero al frente de las obras: Al frente de una obra con permiso es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, diploma o título, matrícula y domicilio de profesionales y empresas, ésta con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan en su firma en el expediente del permiso.

El letrero exigido al frente de obra deberá contener además: El nombre del contratista y su domicilio.

**ARTÍCULO 103°:** Estacionamiento de vehículos al frente de las obras: A los efectos de impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción, se podrá limitar dichos espacios, colocando caballetes. La utilización de estos espacios estará condicionada a que el estacionamiento normal se efectúe:

- Junto a la acera de la obra: en cuyo caso será destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deban operar en carga y descarga afectados a la misma.

- En la acera opuesta a la obra: en este caso el espacio quedará libre con el objeto de facilitar la corriente vehicular y que las operaciones de cargas y descargas puedan efectuarse junto a la acera de la obra.

La permanencia de los caballetes será sin restricciones mientras se ejecuten los trabajos de excavación y hormigonado.

## **TITULO XIX**

### **DE LAS DEMOLICIONES**

**ARTÍCULO 104°:** Permisos: Todas las demoliciones deberán contar previos a la iniciación de los trabajos, con expreso permiso comunal. El control ejercido por la Secretaría de O. Públicas de la Comuna se hará durante la ejecución de los trabajos y hasta la finalización de los mismos,





pudiendo la Comuna, teniendo en cuenta las características de la obra a demoler, fijar plazos para la realización de los trabajos.

**ARTÍCULO 105°: Chapas, marcas, soportes, aplicados en obras a demoler:** Si la demolición afectará a chapas de nomenclaturas, numeración u otras señales de carácter público, el responsable deberá: conservarlas, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición. Asegurarlas definitivamente a la obra de edificación inmediata. Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edificara de inmediato.

Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfonos, riendas de cables de servicios públicos, deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

**ARTÍCULO 106°: Dispositivos de seguridad:** No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas u otro servicio sin dar aviso a las empresas prestatarias y cumplimentar las exigencias que las mismas tuvieran establecidas y sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.

**ARTÍCULO 107°: Exterminio de ratas:** No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición sin haber cumplido con las exigencias relativas al exterminio de ratas.

**ARTÍCULO 108°: Limpieza de la Vía Pública:** Si la producción de polvo proveniente de una excavación llegara a causar molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos, deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.

**ARTÍCULO 109°: Peligro para el tránsito:** En caso de una demolición que ofrezca peligros al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos, colocando señales visibles de precaución y además, a cada costado de la obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.

**ARTÍCULO 110°: Protección del predio contiguo:** Para demoler un predio divisorio se deberá colocar previamente en la propiedad lindera, paralelamente y hasta 0,80 metros distante de dicha pared, un tabique que cubrirá toda la extensión de los locales techados. En los patios se colocará un vallado opaco de 2,50 metros de altura mínima. El responsable de la demolición tomará, las precauciones y empleará los sistemas necesarios para que pueda realizarse el uso normal del predio vecino.

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

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, deberá dar sin demora y por escrito en el expediente de permiso, su opinión al respecto dando intervención a la Comuna.

**ARTÍCULO 111°: Procedimiento de demolición:**

A- Puntales de seguridad: Cuando sea necesario colocar puntales para asegurar los muros, éstos distarán por lo menos 0,50 metros del borde del exterior del cordón de la vereda.

B- Lienzos cortinas contra el polvo: Toda parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador.



La Secretaría de O. Públicas podrá eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

C- Caída y acumulación de escombros: Los escombros de una demolición, sólo podrán caer hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5 metros, salvo que se utilicen conductos de descargas. En los entresijos no se podrá acumular materiales de derribo.

D- Riego obligatorio en demoliciones: Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

E- Molienda de ladrillos: En el mismo lugar de la demolición, queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos.

**ARTÍCULO 112°: Conservación de muros divisorios en demoliciones:**

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa, que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, deberá ser reparada totalmente.

**ARTÍCULO 113°: Demoliciones paralizadas:** Cuando se paralice una demolición se asegurará contra el peligro de derrumbes de lo que permanezca en pie.

Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería de modo que garanticen la estabilidad de los edificios.

Después de tres meses se dará cumplimiento a las disposiciones referentes a tapias y aceras definitivas.

**ARTÍCULO 114°: Construcciones que amenazan derrumbes:** La Secretaría de O. Públicas podrá exigir la demolición de todo tapial, edificio o parte de edificio que amenace desplomarse, notificando al propietario los trabajos que deba realizar o ejecutándolo por cuenta del propietario si éste no lo hiciera en el plazo estipulado.

**ARTÍCULO 115°: Depósito de tierra y materiales en la vía pública:** Queda terminantemente prohibido depositar materiales de cualquier naturaleza en el frente de los edificios donde se efectúen construcciones, ampliaciones o refacciones, fuera del cerco correspondiente y a la vista del público, ocupando la totalidad de la acera o la calzada.

Cuando por razones de pequeños trabajos, remiendos de revoques, colocación de pisos, cambio de aberturas, etc., los materiales sólo podrán depositarse en las veredas únicamente en bateas o cajones especiales y que no ocupen más lugar que un cuarto de vereda, entre línea fijada para árboles.

Las tierras provenientes de las excavaciones de cimientos o sótanos, como así también las que se utilizarán en rellenos, deberán ser retiradas diariamente de las veredas o calzadas cuando se encuentren dentro de los cajones correspondientes, del tipo aceptado por la inspección de Secretaría de O. Públicas.

Los materiales podrán quedar depositados en aquellas obras que no se inicien o prosigan en el plazo de un año. A partir de ese momento el propietario deberá proceder al retiro de los materiales de las aceras.



## TITULO XX

### DE LAS VIVIENDAS ECONÓMICAS

**ARTÍCULO 116°:** Generalidades: Se entiende por viviendas económicas aquellas construcciones tipos cuyos proyectos son elaborados por la Oficina de Obras Públicas y cuya conducción técnica quedará a cargo de un profesional de la Ingeniería que se desempeñe en ese Departamento. Estas viviendas tipos podrán edificarse fuera de la zona determinada por las calles Bv. Sanguinetti, Iraci, Ruta 9 y Rivadavia. Las construcciones serán autorizadas a aquellas personas que como único bien inmueble posean el terreno sobre el cual se construirá la vivienda cuyos planos ofrece la Comuna. Las viviendas deberán ajustarse a las superficies, perímetros y normas técnicas que establece la Secretaría de Obras Públicas de la Comuna.

**ARTÍCULO 117°:** Trámites: La Secretaría de O. Públicas entregará al propietario los planos correspondientes al tipo de vivienda elegido, acompañado de las normas técnicas exigidas. El propietario deberá iniciar el expediente de edificación de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

## TITULO XXI

### DE LOS CIMIENTOS

**ARTÍCULO 118°:** Generalidades: Los cimientos de los muros, pilares, columnas etc., tendrán las zarpas necesarias para que la presión por ellos transmitidas al suelo no exceda las tensiones máximas permitidas para el terreno.

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 ajustarse a los planos comunales.

**ARTÍCULO 119°:** Profundidad mínima de cimientos: La profundidad mínima de los cimientos será:

1- Muros que no sean de cargas: 0,30 metros medidos desde el piso próximo más bajo, los tabiques de espesor no mayor de 0,10 metros podrán apoyar directamente sobre el contrapiso.

2- Muro interior de carga: Muro de fachada interior y bases interiores de estructuras: 0,80 metros medidos desde el nivel natural del terreno y 0,50 metros del nivel del piso más bajo.

3- Muros y bases rasando la línea divisoria entre predios: 1,00 metro medido desde el plano superior del solado próximo más bajo.

4- Muro de fachada y bases de estructuras ubicadas sobre la línea de edificación 1,00 metro bajo el nivel de la vereda.

Una estructura construida según las disposiciones vigentes en el momento de su expresión, puede ser usada en obra nueva si está en buenas condiciones, si queda con tensiones de trabajo admisibles y además, si tiene cimentación conforme a este Reglamento.



## TITULO XXII

### DE LAS ESTRUCTURA DE ELEVACION

**ARTÍCULO 120°:** Normas para el cálculo de La estructuras: Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería elementos metálicos, de hormigón simple y armado, y maderas; las sobrecargas para techos y entresijos de diferentes locales, según su destino, los pesos especificados y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las construcciones, serán los que establecen los Reglamentos Técnicos de la Municipalidad de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 121°:** Detalles constructivos de las estructuras: Toda pieza de acero que se use en estructura y que no esté revestida de mampostería u hormigón deberá llevar dos manos de pintura antioxidante.

Las extremidades de las vigas de madera, que no sea la calificada como "dura" y que no se asiente sobre muros, deberán ser cubiertas con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.

El vidrio estructural y de piso tendrá dimensiones no mayores de 0,30 m. de lado y deberá ser capaz de soportar la sobrecarga prevista. Las juntas entre paños, o paño y piso o techo, serán tomadas con cemento asfáltico u otro material elástico similar.

## TITULO XXIII

### DE LOS MUROS

**ARTÍCULO 122°:** Generalidades: Un muro se levantará con regularidad, bien aplanado y alineado.

**ARTÍCULO 123°:** Preservación de los muros de albañilería contra la humedad: En todo muro es obligatorio la colocación de capas hidrófugas que los aíslen de la humedad de la tierra y de la intemperie.

**ARTÍCULO 124°:** Anclaje y encadenado de muros de albañilería: Los muros que se encuentren limitados por columnas se anclarán a las mismas por medio de flejes o barras metálicas, por lo menos cada 0,40 metros. Un muro de sostén que reciba cargas concentradas, tendrá un encadenado de cintura a la altura de la aplicación de las cargas.

**ARTÍCULO 125°:** Dinteles y arcos de albañilería: La parte superior de una abertura o de un vano debe ser cerrado por un dintel o arco y sus apoyos penetrarán por lo menos 0,25 metros en los pies derechos de la abertura.

**ARTÍCULO 126°:** Realce de muros de albañilería: Un realce se hará después de apuntalar sólidamente el muro. Los pilares o tramos de realce que se ejecuten simultáneamente distarán entre sí 1,50 metros como máximo. Los pilares serán ejecutados con mezcla reforzada.



**ARTÍCULO 127°: Muros de hormigón y de bloques:** Un muro podrá construirse de hormigón o de bloques de diversos materiales, siempre que sean sistemas aprobados por la Secretaría de O. Públicas y que ofrezcan una resistencia y una aislación térmica por lo menos equivalente a la de los muros macizos de ladrillos Comunes.

**ARTÍCULO 128°: Material y espesores de muros divisorios:** Un muro divisorio que separe partes cubiertas solo podrá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra. Los muros divisorios de departamentos de un mismo edificio, tendrán una aislación acústica e ignífuga equivalente a muro de ladrillos comunes de 0,30 m.

Un muro que separe partes cubiertas en edificios independientes, aún entre predios del mismo propietario, tendrá un espesor mínimo de 0,30 m. En este caso, los conductos verticales de canalizaciones no podrán exceder la línea divisoria y los horizontales sólo podrán tener una profundidad máxima de 0,70 metros.

**ARTÍCULO 129°: Construcciones sin apoyar en muros divisorios:** Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro existente, podrá levantarse un nuevo adosado y sin trabas con aquel. En el caso de que el nuevo no quede adosado, se cuidará que espacio entre ambos muros sea hermético. Si se lo separa del muro divisorio existente, la distancia mínima debe ser de 1,00 metro.

**ARTÍCULO 130°: Carga útil de muro divisorio:** Un muro podrá ser cargado en cada predio con no más del 50% de su carga admisible.

**ARTÍCULO 131°: Uso de muros existentes:** Un muro existente, puede ser usado en obra nueva, si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones de trabajo admisible y además, si tiene cimentación conforme a este Reglamento.

**ARTÍCULO 132°: Usos de muros asentados en barro:**

a- Un muro divisorio existente en barro, en buen estado, de 0,45 m. o más de espesor, siempre que su altura no sea mayor de 6 metros.

b- Un muro existente de 0,30 m. de espesor, asentado en barro, siempre que se halle en buen estado de estabilidad y no tenga una altura mayor de 4 metros.

En cualquier caso el muro divisorio no podrá utilizarse como pared de carga y como terminación tendrá las dos últimas asentadas con mezcla de cal o cemento revocados.

## **TITULO XXIV**

### **DE LOS REVOQUES, REVESTIMIENTOS Y CONTRAPISOS**

**ARTÍCULO 133°: Obligación de revocar muros existentes:** Es obligatorio el revoque interior y exterior de un muro existente cuando se solicite permiso para reparar, modificar o transformar un edificio, salvo que se trate de ladrillos vistos.

**ARTÍCULO 134°: Revoques exteriores:** Puede suprimirse el revoque exterior siempre que corresponda al estilo arquitectónico. En este caso las juntas deben ser cuidadosamente tomadas y el revoque interior debe hacerse sobre una aislación hidrófuga.



**ARTÍCULO 135°: Revoques interiores:** Los muros serán revocados interiormente y en caso de no ser revocados se tomarán las juntas de los ladrillos y se aplicarán procedimientos que aseguren buenas condiciones de higiene.

**ARTÍCULO 136°: Revestimiento de madera en obras incombustibles:** Los revestimientos decorativos de madera podrán ser aplicados a muros y cielorrasos, siempre que el destino del local no sea de naturaleza tal que no permita su utilización. En lugar de madera y en las mismas condiciones de uso podrán utilizarse materiales obtenidos por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada o bagazo.

**ARTÍCULO 137°: Revestimiento con vidrio o materiales incombustibles:** Cuando se realicen revestimientos de vidrios u otros materiales incombustibles, éstos se colocarán con materiales que aseguren una perfecta adherencia a los muros y se evitarán aristas cortantes.

**ARTÍCULO 138°: Revestimientos en locales de salubridad:** Se colocarán revestimientos impermeables con las siguientes características mínimas:

- En sitios donde se coloquen bañera o duchas: tanto en pared que soporte la flor de la lluvia como las laterales, el revestimiento tendrá como mínimo 1,20 m. de altura en general y 1,80 m. por 0,90 m. de ancho en donde corresponda a la flor de la ducha.
- En lugares donde se coloquen lavabos o piletas: el revestimiento se hará desde el piso hasta 0,30 metros más alto que las canillas y 0,30 m. de cada lado del artefacto.
- En sitios donde se coloque un inodoro o bidét, el revestimiento sobrepasará 0,60 m. la altura de los artefactos y 0,30 m. el ancho de los mismos.
- En lugares donde se coloque una canilla se hará un revestimiento impermeable de 0,30 m. de ancho y una altura que sobrepase 0,15 m. la de la canilla.

**ARTÍCULO 139°: Obligación de ejecutar contrapiso:** En un edificio nuevo y en los existentes que se refaccionen, todo piso a ejecutarse, sobre el terreno deberá asentarse en un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 0,08 metros después de apisonado.

## **TITULO XXV**

### **DE LOS TECHOS**

**ARTÍCULO 140°: Cercado de techos transitables:** Un techo y azoteas transitables y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con una baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 (un) metro computada desde el nivel del solado.  
En caso de utilizarse como tendedero, se cuidará que no se vea desde la vía pública.

**ARTÍCULO 141°: Accesos a techos intransitables:** Deberán existir en este caso grampas, ganchos y otros puntos fijos de apoyo o alternatively, una escalera del tipo vertical o de gato para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

**ARTÍCULO 142°: Desagüe de techos, azoteas y terrazas:** En un techo, azoteas 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 metros del parámetro del muro lindero, contando desde el borde próximo del desagüe. La cubierta se hará en contrapendiente entre el canal y el muro divisorio.

**ARTÍCULO 143°:** Material de la cubierta de los techos: La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables, será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico. La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisionarias se ejecutará con materiales impermeables o incombustibles.

## **TITULO XXVI**

### **DE LOS ANDAMIOS**

**ARTÍCULO 144°:** Calidad y resistencia de los andamios: El material de los andamios y accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar esfuerzos.

**ARTÍCULO 145°:** Andamios sobre la vía pública: Estos andamios deberán llenar los mismos requisitos que las vallas provisionarias en cuanto a su ubicación y a respetar estructuras de servicios que deban ser retiradas o movidas.

Los andamios deben ser retirados dentro de los cinco días de terminadas las obras y en caso de obras paralizadas a los dos meses de haberse iniciado la paralización. En los casos contrarios, la Secretaría de O. Públicas podrá proceder al retiro por cuenta del responsable, sin perjuicio de las multas que correspondan.

**ARTÍCULO 146°:** Montacargas en las veredas: En la construcción, ampliación o refacción de pisos altos sobre edificios existentes, cuando haya dificultad para introducir los materiales al interior, se concederá un permiso para la instalación momentánea de un montacargas en las veredas.

**ARTÍCULO 147°:** Protección a personas y estructuras: Los andamios y cualquier estructura similar, deben contar con dispositivos para evitar la caída de personas o materiales. Si se trabaja cerca de claraboyas o cubiertas frágiles, debe cubrirselas con materiales resistentes. Queda terminantemente prohibido depositar materiales en los andamios.

**ARTÍCULO 148°:** Torres de grúas, guinches y montacargas: Las torres para grúas, quinchos y montacargas usadas para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes y sólidos. Serán armadas sin desviación ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes.

A cada nivel, destinado a carga y descarga de materiales se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas barandas y defensas. Cuando sea imprescindible pasar con arriostamientos o amarras sobre la vía pública, la parte más baja estará suficientemente elevada a satisfacción de la Secretaría de O. Públicas para que permita el tránsito de peatones y vehículos.

Se tomarán las precauciones necesarias para evitar que la caída de materiales produzcan molestias a linderos.

**ARTÍCULO 149°:** Cortinas en los andamios: Durante la ejecución del muro, del revoque de fachada o de la producción de polvo, gases o vapores hacia la vía pública, se cubrirá el andamio, en el piso donde se trabaja, con arpillera u otro material adecuado.



## TITULO XXVII

### DE LAS OBLIGACIÓN DE CONSERVAR

**ARTÍCULO 150°: Generalidades:** Todo propietario está obligado a conservar y mantener una obra o cualquier parte de un edificio, en perfecto estado de uso, solidez, higiene y buen aspecto a fin de que no pueda comprometer su seguridad, salubridad y estética.

Los terrenos baldíos deben mantenerse limpios de malezas y tapialados en su frente hasta una altura de 1,80 metros.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

Cuando se hubiera ejecutado obras no autorizadas por el Reglamento vigente a la fecha de ejecución, la Secretaria de O. Públicas podrá exigir que el edificio, sea retrotraído a la situación del plano aprobado.

Si hubiera obras sin permiso pero en condiciones de ser autorizadas por alguna disposición preexistente, la Secretaria de O. Públicas intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

En caso de oposición del propietario para cumplir con lo dispuesto referente a la "conservación de los edificios y predios baldíos", la Comuna cobrará las multas correspondientes.

## TITULO XXVIII

### DE LOS PUBLICITARIOS

**ARTÍCULO 151°: Letreros y anuncios:** La Secretaría de O. Públicas, fijará en la colocación de letreros y anuncios, su altura, seguridad y ubicación con intervención de la Cooperativa de Electricidad cuando fuera luminoso. Al solicitarse el permiso comunal correspondiente juntamente deberá acompañar plano en donde figure: altura, tipo, corte, etc.

**ARTÍCULO 152°: Condiciones generales:** Los anuncios no deben:

- Ofender a la moral y las buenas costumbres.
- Tener mudanzas bruscas de luz, de poca a gran intensidad, que molesten en la vecindad de su emplazamiento.
- Ofender la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de sus rayos y los colores.
- Perjudicar la visibilidad de señales y tableros oficiales o permitidos por autoridad competente, por ser de interés público.
- Ser peligrosos, combustibles, ni encontrarse en mal estado.

**ARTÍCULO 152°: Anuncios en fachadas:** Serán permitidos instalar anuncios o letreros en las fachadas siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales.





Los anuncios impresos o pintados sólo podrán colocarse en cartelera de dimensiones y material aprobados por la Secretaría de O. Públicas y aplicados en paredes donde el propietario lo permita.

En la cerca al frente estas carteleras no rebasarán el borde superior del paramento que la soportan.

**ARTÍCULO 154°: Máximas saliente fuera de la línea municipal:** En todo edificio, existente o nuevo, los anuncios se perfilarán como sigue:

- El punto más bajo del anuncio y su soporte distarán no menos de 2,50 metros del nivel del cordón y el más alto no rebasará la altura de la fachada fijada para el predio por este Reglamento.
- El saliente máximo, comprendido entre los 3 metros y los 5 metros sobre el nivel del cordón, será del ancho de la acera, sin rebasar 2,50 metros.
- Arriba de los 5 metros el anuncio se apartará no menos de 0,35 metros de la línea municipal, ni menos de 0,20 metros del paramento de un cuerpo saliente cualquiera que fuese.
- A cualquier altura el anuncio distará no menos de 1,00 metro de la línea medianera entre predios, si esta distancia, .fuese inferior a 2,00 metros, la saliente máxima 5/4 de esa distancia.
- Todo anuncio cuyos planos sean perpendicular a la línea municipal o forme ángulo comprendido entre 90° y 60° se compondrá de paños, de una altura de 1,20 metros separados entre sí no menos de 1/4 de sus alturas reales; el espesor no excederá de 0,45 metros. Cuando el anuncio se separe más de 1,00 metro del paramento, no se aplicará este inciso.
- Todo anuncio cuyo plano no esté comprendido en el párrafo anterior, tendrá una saliente máxima de 0,50 metros de la línea Municipal y no se podrá aplicar fuera de los 0,10 metros del paramento o parapeto de cualquier saliente.

**ARTÍCULO 155°: Anuncios sobre aleros y marquesinas:** Los aleros y marquesinas sobre la vía pública podrán tener anuncios aplicados siempre que no rebasen la superficie de la pared. Estos anuncios se permitirán, siempre que a juicio de la Secretaría de O. Públicas tengan carácter decorativo.

**ARTÍCULO 156°: Anuncios para techos:** Se podrán colocar anuncios sobre los techos de los edificios con las siguientes limitaciones:

- a- No rebasar la altura de fachada fijada para el predio por este Reglamento.
- b- No rebasarán los 7,00 metros por sobre el techo del edificio.
- c- No tendrán una longitud mayor de 15 metros.
- d- Estarán más alejados que 0,60 metros de los ejes divisorios entre predios.
- e- Serán de materiales incombustibles.

Los proyectos de anuncios que se aparten de lo establecido en los incisos a, b y c, deberán ser aprobados por la Secretaría de O. Públicas.



**ARTÍCULO 157°:** Carteleras o pantallas fijas en las aceras: En las aceras se podrán colocar carteleras o pantallas de pie, fijas empotradas en las veredas, observando la misma línea en que están ubicados los árboles y dejando libre en la esquina; en línea recta, la ochava correspondiente.

**ARTÍCULO 158°:** Anuncios en momentos, plazas, parques y boulevares: Se prohíbe la colocación de anuncios que afecten estéticamente o de cualquier otro modo a los Monumentos Públicos, Fuentes, Estatuas, etc.

Se prohíbe la colocación de avisos en la Plaza, Parques y Paseos Públicos; en las rutas o Caminos Nacionales y en las partes de calle que cruce o esté incluida en una plaza, Parque o Paseo, soportes de redes de teléfonos, telégrafo y columnas de alumbrado u otro servicio público.

## **TITULO XIX**

### **DE LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS PARA SERVICIOS PÚBLICOS**

**ARTÍCULO 159°:** Colocación de chapas de nomenclatura y señalización en los edificios: La Comuna podrá colocar en la fachada o en la vereda de un predio, las chapas de nomenclatura urbana y las señales de tránsito.

**ARTÍCULO 160°:** Anclaje de dispositivos para servicios públicos en los edificios: Un soporte, rienda o tensor para artefacto de alumbrado; teléfono, conductores eléctricos para vehículos de transporte público de pasajeros u otra clase de servicio similar, se podrá anclar en un edificio, siempre que el muro de agarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.

**ARTÍCULO 161°:** Instalación de dispositivos de seguridad o de defensa en edificios: La Comuna podrá instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los edificios de seguridad pública o de defensa nacional.

**ARTÍCULO 162°:** Derógase toda disposición que se oponga a la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 163°:** Elévese a conocimiento y aprobación del Superior Gobierno de la Provincia.

**ARTÍCULO 164°:** Regístrese, publíquese y archívese.

DADA EN EL DESPACHO COMUNAL DE ARMSTRONG A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE.-