

MUNICIPALIDAD DE OLIVA

**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURAS, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO**

**CÓDIGO
DE
EDIFICACIÓN**

ORDENANZAS: 026/83 – 011/2005 – 033/2005, 060/2008 y 076/2014

ÍNDICE

- 1. GENERALIDADES
 - 1.1. DEL TÍTULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES
 - 1.1.1. TÍTULO
 - 1.1.2. ALCANCES
 - 1.1.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS
 - 1.1.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO
 - 1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO
 - 1.2.1. ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO
 - 1.2.2.0. COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
 - 1.2.2.1. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN
 - 1.2.2.2. CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN
 - 1.2.2.3. FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
 - 1.2.3. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO
 - 1.3. DE LAS DEFINICIONES
 - 1.3.1. CONDICIONES
 - 1.3.2. LISTA DE DEFINICIONES :
ACERA, ALERO, ALTURA DE FACHADA, AMPLIAR, ANTE-COCINA, ANTE-COMEDOR, ANUNCIO, ANTE-BAÑO, ASCENSOR, BALCÓN, CONDUCTO, COTA DEL PREDIO, CHIMENEA, DESPENSA FAMILIAR, DIRECCIÓN, ENTREPISO, ESTRUCTURA, FACHADA PRINCIPAL, FACHADA SECUNDARIA, FONDO, FRACCIONAMIENTO, FRENTE, GALERÍA, GUARDACOCHE, HALL, ÍNDICE DE ESPACIO PISO, LÍNEA DE FONDO, LÍNEA DE EDIFICACIÓN, LÍNEA MUNICIPAL, LÍNEA DE ESQUINA, LOCAL, LOCAL HABITABLE, LOTE, LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA, LUZ DEL DÍA, MARQUESINA, MURO EXTERIOR, MURO INTERIOR, NIVEL MUNICIPAL, OBRAS, OCHAVA, OFFICE, PALIER, PISO, PREDIO DE ESQUINA, PREDIO INTERMEDIO, PLAYA DE ESTACIONAMIENTO, RECONSTRUIR, REFACCIONAR, REFORMAR, RETRETE, SEMISOTANO, SOLADO, SÓTANO, SUBDIVISIÓN, SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE, SUPERFICIE CUBIERTA, SUPERFICIE DE PISO, SUPERFICIE EDIFICADA, TABIQUE, TAPIA, TOCADOR, TOILET, USO, UNIDAD DE USO, USO COMERCIAL, USO INDUSTRIAL, USO RESIDENCIAL, VESTÍBULO, VÍA PÚBLICA, VIDRIERA, VITRINA, VOLUMEN EDIFICABLE, VOLUMEN EDIFICADO, VOLUMEN NO CONFORME Y VEREDA
 - 1.3.3. ABREVIATURAS
- 2. DE LA ADMINISTRACIÓN
 - 2.1. DE LAS TRAMITACIONES
 - 2.1.1.0. REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO
 - 2.1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO
 - 2.1.1.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA
 - 2.1.1.3. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA
 - 2.1.2.0. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES
 - 2.1.2.1. GENERALIDADES
 - 2.1.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN
 - 2.1.2.3. DEL EXPEDIENTE O PERMISO DE EDIFICACIÓN
 - 2.1.2.4. PLANO GENERAL DE OBRA

- 2.1.2.5. DE EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN
- 2.1.2.6. DE CERTIFICADOS DE OBRA: OBRA NO CONCLUIDA, OBRA CONCLUIDA PARCIALMENTE, OBRA CONCLUIDA Y OBRAS A TERMINAR
- 2.1.2.7. VISACIÓN DE PLANOS (PREVIA)
- 2.1.2.8. DE VISACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIÓN EXISTENTE (RELEVAMIENTO)
- 2.1.2.9. DE OBRAS FUNERARIAS
- 2.1.2.10. INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS
- 2.1.2.11. PLANOS CORREGIDOS
- 2.1.3. PLAZOS PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO
- 2.1.3.1. PLAZO PARA APROBACIÓN
- 2.1.3.2. PLAZOS VENCIDOS PARA APROBACIÓN DE PERMISOS
- 2.1.3.3. PAGO DE TASAS
- 2.2. DE LA CONEXIÓN DEFINITIVA DE LUZ
- 2.2.1. DEL CONTROL DE CONEXIONES
- 2.3. DE LOS INSPECTORES DE OBRA
- 2.3.1.1. INSPECTORES DE OBRA
- 2.3.1.2. ACCESO DE INSPECCIONES A LAS FINCAS
- 2.3.1.3. HORAS HÁBILES PARA INSPECCIÓN DE OBRAS
- 2.3.1.4. DE LA CONSTANCIA DE LAS INSPECCIONES
- 2.3.1.5. EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRAS
- 2.4. OBRAS EN CONTRAVENCIÓN
- 2.4.1.1. SUSPENSIÓN DE TRABAJOS
- 2.4.1.2. ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN
- 2.4.1.3. USO DE LA FUERZA PÚBLICA
- 2.5. DE LAS PENALIDADES
- 2.5.1. EFECTOS DE LAS PENALIDADES
- 2.5.2. APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES
- 2.5.3. ESCALA DE PENALIDADES
- 2.5.3.1. APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO POR DETERMINADAS INFRACCIONES
- 2.5.3.2. APLICACIÓN DE MULTA POR DETERMINADAS INFRACCIONES
- 2.5.3.3. APLICACIÓN DE SUSPENSIONES POR DETERMINADAS INFRACCIONES
- 2.5.3.4. PAGO DE MULTAS APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS
- 2.5.5. SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA
- 2.5.6. REGISTRO DE PENALIDADES
- 2.6. DE LAS REGLAMENTACIONES
- 2.6.1. DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS A QUIENES ESTE CÓDIGO ENCOMIENDA LA APLICACIÓN DE SUS DISPOSICIONES
- 2.7. DE LAS HABILITACIONES

- 2.7.1. DE LA HABILITACIÓN PARA PROYECTAR, DIRIGIR Y CONSTRUIR OBRAS
- 3. DE LA EDIFICACIÓN
- 3.1. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS
- 3.1.1.1. EDIFICIOS PARA VIVIENDA
- 3.1.1.2. EDIFICIOS CON ACCESO PÚBLICO
- 3.1.1.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIO
- 3.2. DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE
- 3.3. DE LAS LÍNEAS
- 3.3.1. DE LA LÍNEA MUNICIPAL
- 3.3.1.1. ALINEACIÓN
- 3.3.1.2. OBRAS EN LA LÍNEA MUNICIPAL
- 3.3.1.3. PROHIBICIÓN DE CONSTRUIR SÓTANOS BAJO LAS ACERAS
- 3.3.2. DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- 3.3.3. DE LA OCHAVA
- 3.3.3.8. ESQUINAS SIN OCHAVAS
- 3.3.4. DE LAS CERCAS Y VEREDAS
- 3.3.4.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y VEREDAS
- 3.3.4.3. CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS
- 3.3.4.4. UBICACIÓN DE LAS CERCAS
- 3.3.4.5. TIPOS DE CERCAS
- 3.3.4.6. TIPOS DE ACERAS
- 3.3.4.7. ESCALONES EN LA VEREDA O ACERA
- 3.3.4.8. ACERAS ARBOLADAS
- 3.3.4.9. PENDIENTES DE LAS ACERAS
- 3.3.4.10. DE LAS ZONAS
- 3.4. DE LAS FACHADAS
- 3.4.1. FACHADAS PRINCIPALES
- 3.4.2. FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES
- 3.4.3. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA
- 3.4.4. TRATAMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS
- 3.4.5. LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES DE FACHADAS
- 3.4.5.1. SALIENTES DE FACHADAS
- 3.4.5.2. SALIENTES DE BALCONES
- 3.4.5.3. SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS
- 3.4.5.4. CUERPOS SALIENTES CERRADOS
- 3.4.5.5. TOLDOS
- 3.4.5.5.1. PERFIL DE LOS TOLDOS
- 3.4.5.5.2. PROHIBICIÓN DE SOPORTES Y LARGUEROS

- 3.4.5.5.3. PLEGADO DE TOLDOS
- 3.4.5.5.4. TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS
- 3.4.5.5.5. VISIBILIDAD DE SEÑALES
- 3.4.5.5.6. RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES
- 3.5. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS
- 3.5.1. PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA
- 3.5.2. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS
- 3.5.3. ACCESO A LOS PATIOS
- 3.5.4. DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS
- 3.5.5. PROHIBICIÓN DE REDUCIR PATIOS
- 3.5.6. PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS
- 3.6. DE LOS LOCALES
- 3.6.1. GENERALIDADES
- 3.6.2. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES
- 3.6.3. DE LA ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOS LOCALES
- 3.6.3.1. GENERALIDADES
- 3.6.3.2. DE LAS ÁREAS MÍNIMAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN Y ALTURA MÍNIMA
- 3.6.3.3. DE LOS CASOS ESPECIALES
- 3.7. DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS
- 3.7.1. GENERALIDADES
- 3.7.2. DE LOS AMBIENTES SANITARIOS
- 3.7.3. PARA DESAGÜES PLUVIALES Y ALBAÑALES
- 3.7.4. PARA DESAGÜES CLOCALES
- 3.8. DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- 3.9. DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES
- 3.9.1. DE LAS DEMOLICIONES
- 3.9.2. DE LAS EXCAVACIONES
- 3.10. DE LAS CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD
- 3.11. DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS
- 3.11.1. DE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS
- 3.11.2. DE LAS EXIGENCIAS
- 3.11.2.1. EDIFICIOS PARA VIVIENDAS
- 3.11.2.2. EDIFICIOS CON ACCESO DE PÚBLICO
- 3.11.2.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIO
- 3.11.3. CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS
- 3.12. DE LAS CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS
- 3.12.2. DE LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL
- 3.13. DE LAS CHIMENEAS

- 3.13.1. CLASIFICACIÓN DE LAS CHIMENEAS
- 3.13.2. CONSTRUCCIÓN DE LAS CHIMENEAS
- 3.13.3. ALTURA DE LAS CHIMENEAS
- 3.13.4. DISPOSICIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS CHIMENEAS
- 3.14. DE LAS INSTALACIONES EN MUROS MEDIANEROS
- 3.14.1. DE LAS PROHIBICIONES
- 3.15. DEL USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN
- 3.15.1. DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD
- 3.15.2. DE LAS AUTORIZACIONES
- 3.15.3. DE LAS SANCIONES
- 3.15.4. DE LAS EXCEPCIONES
- 3.16. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES
- 3.16.1. DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR EDIFICIOS EXISTENTES
- 3.16.1.1. OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO
- 3.16.1.3. DENUNCIAS DE LINDEROS
- 3.16.1.4. OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO
- 3.16.2. OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN
- 3.16.2.1. REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS
- 3.16.3. SUBDIVISIÓN DE LOCALES
- 3.16.3.1. CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES
- 3.16.3.2. MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO
- 3.17. DE LAS NORMAS Y MATERIALES PARA CONSTRUIR
- 3.17.1. DE LAS NORMAS
- 3.17.2. DE LOS MATERIALES

1. GENERALIDADES

1.1. DEL TÍTULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES

1.1.1. TÍTULO

Esta Ordenanza será conocida como el “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN”.-

1.1.2. ALCANCES

Las disposiciones de este Código, alcanzan a los asuntos que se relacionan con: construcción, modificación, ampliación, demolición, reglamentación, inspección de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios, los que se aplicarán por igual a los predios y edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido dentro del radio Municipal de la Ciudad de Oliva.-

Los precedentes deben considerarse como enunciativos y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.-

1.1.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

Un propietario, usuario, profesional o empresa, comprendido en los “ALCANCES DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN” (1.1.2.), conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.-

1.1.4. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO

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

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma Español.

Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc., presentados a título informativo.

Asimismo, es obligatorio el sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.-

1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1. ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO

A los efectos de actualizar este Código una sola vez por año, reuniendo la experiencia Administrativa y Profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones con las necesidades emergentes del Plan Regulador del Municipio y poder así aumentar o disminuir sus artículos según convenga para mantener la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la población, la Comisión de Edificación, elevará el resultado de sus estudios a la Intendencia para su inmediata consideración.

Esta Comisión asesorará también a la Intendencia cada vez que le sea requerido sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación o interpretación del presente Código.

Toda modificación a determinados artículos del presente Código, se redactarán para reemplazar artículos sustituidos respetando el ordenamiento del texto.-

1.2.2.0. COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

1.2.2.1. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN

La comisión del Código de Edificación que tendrá a su cargo la preparación en forma anual de las modificaciones a introducir en la misma, ya sean agregados o supresiones, será designada por el Intendente Municipal y durará en sus funciones no menos de dos (2) años pudiendo sus integrantes ser nuevamente designados al finalizar el mandato.-

1.2.2.2. CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN

La comisión del Código de Edificación estará constituida por:

- a) El Secretario de Obras Públicas Municipal, el Asesor Municipal o en su defecto, por un funcionario Municipal.-

- b) Un Profesional, Ingeniero Civil o Arquitecto, que actuará en representación de los profesionales de la Ingeniería y Arquitectura de la localidad.-
- c) Un profesional, Ingeniero Civil o Agrimensor, que actuará en representación de los Profesionales de la Agrimensura de la Localidad.-
- d) Un representante de las Empresas constructoras locales inscritas en los padrones Municipales y que se elegirá entre los Directores Técnicos de la misma.-
- e) Un representante de los propietarios de la localidad.-

Todos los representantes de la Comisión deberán residir o tener estudios técnicos establecidos en forma permanente dentro del Ejido Municipal, a excepción de los señalados en los apartados a) y e) del presente artículo.-

1.2.2.3. FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

La comisión dará su propio reglamento interno de trabajo.-

1.2.3. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

En ningún concepto, en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de su articulado, aunque se trate del Digesto Municipal.

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

1.3. DE LAS DEFINICIONES

1.3.1. CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este Código tendrán a los fines del mismo, los significados que aquí se dan aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.
- b) Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro.
- c) El número singular incluye al plural.

1.3.2. LISTA DE DEFINICIONES

“A”

ACERA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la línea Municipal o de edificación, destinado al tránsito de peatones.-

ALERO: Elemento no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.-

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a las fachadas sobre el “Nivel Municipal”.-

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.-

ANTE-COCINA, ANTE-COMEDOR: Local comunicado directamente a la cocina o comedor y cuyo uso depende de éstos.-

ANUNCIO: Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública correspondiendo: avisos, letreros, cartelera o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico que persiga fines lucrativos. Se distinguen los simples y los luminosos, estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas expreso.-

ANTE-BAÑO: Ver VESTÍBULO.-

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sinfín, conductores o cadenas y mecanismos similares.-

“B”

BALCÓN: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.-

“C”

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

COTA DEL PREDIO: Cota del “Nivel Municipal” más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en la presente Ordenanza.-

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.-

“D”

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

DIRECCION: Cada una de las secciones administrativas que componen el Departamento Ejecutivo y que intervienen en la aplicación del presente Código (V.g. : Dirección de Obras Públicas, Dirección de Catastro, etc.).-

“E”

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.-

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

“F”

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea Municipal, la Línea de Retiro Obligatorio o próximo a éstas.-

FACHADA SECUNDARIA: Paramento exterior de un edificio sobre patios laterales o de fondo.-

FONDO: Espacio que en un predio queda libre de edificación por encima del Plano Horizontal denominado arranque y limitado por los planos verticales que pasan por las líneas divisorias posterior y laterales y por líneas de fondo.-

FRACCIONAMIENTO: Toda división que no origina fracciones de superficie menor de los diez mil metros cuadrados de superficie, sin apertura de calles.-

FRENTE: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.-

“G”

GALERÍA: Corredor cubierto, abierto lateralmente y que eventualmente puede estar cerrado con vidriera o mampara.-

GUARDACOCHE: Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.-

“H”

HALL: Ver VESTIBULO.-

“I”

ÍNDICE DE ESPACIO PISO: Relación entre la superficie cubierta edificable y el área del lote, es decir:

$$\text{I.E.P.} = \frac{\text{superficie cubierta edificable}}{\text{área del lote}}$$

“L”

LÍNEA DE FONDO: Límite de la edificación de un predio, por encima del arranque en el fondo.-

LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.): Línea señalada por la Municipalidad para edificar las construcciones en planta baja.-

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.-

LÍNEA DE ESQUINA (L.M.E.): Línea determinada por este Código para determinar o delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales.-

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

LOCAL HABITABLE: El que se distingue para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.-

LOTEO: Todo parcelamiento de terreno en lotes de cualquier superficie y en el que se incluya la apertura del uso público de calles, aún cuando las mismas fueren prolongación de otras existentes.-

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.-

LUZ DE DÍA: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación artificial.-

“M”

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

MURO EXTERIOR: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.-

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior.-

“N”

NIVEL MUNICIPAL: Cota fijada por la Municipalidad para el paramento horizontal superior del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente del predio y referido al Plano de Comparación de la Nivelación General del Municipio.-

“O”

OBRAS: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición o urbanización.-

OCHAVA: Ver Línea Municipal de Esquina.-

OFFICE: Ver ANTE-COMEDOR, ANTE-COCINA.-

“P”

PALIER: Descanso o relleno a nivel de los entresuelos.-

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.-

PREDIO: Lote del terreno.-

PREDIO INTERMEDIO: El que no es predio de esquina.-

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.-

“R”

RECONSTRUIR: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba sin alteración de forma o medidas, rehacer una instalación.-

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.-

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

Modificar o alterar una instalación sin aumentar la existencia.-

RETRETE: Ver TOILET.-

“S”

SEMISOTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o vereda, se computa como un piso.-

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entresuelo.-

SÓTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.-

SUBDIVISIÓN: Todo parcelamiento de terreno que origine uno o más lotes de superficie menor a los diez mil metro cuadrados y no implique apertura de nuevas calles.-

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: La que resulta de multiplicar el área del lote por un coeficiente, conocido como ÍNDICE DE ESPACIO PISO que varía según la ubicación del lote dentro del Municipio.-

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, etc. que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros y cornisas cuyo volado sea igual o inferior a 0,50 mts.-

SUPERFICIE DE PISO: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.-

SUPERFICIE EDIFICADA: Porción de la superficie de terreno de un predio, ocupada por un edificio con exclusión de los muros de cercas o tapias.-

“T”

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas.-

TAPIA: Muro de cerca construido sobre los ejes divisorios de predios y libre de toda edificación adosada al mismo, se distinguen los muros de cerca delanteros ubicados entre la fachada y la Línea Municipal y los muros de cerca de fondo, ubicados entre la Línea de Fondo y los ejes divisorios posteriores del predio.-

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá el lavabo como única instalación de salubridad.-

TOILET: Local de aseo en que solo se podrá instalar no más de un inodoro, un bidé y un lavabo.-

“U”

USO: Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.-

UNIDAD DE USO: Recinto funcionalmente independiente.-

USO COMERCIAL: Corresponde a un predio o edificio o una de sus partes, donde se fabrican o almacenan cosas para su comercialización.-

USO INDUSTRIAL: Corresponde a un predio o edificio o una de sus partes donde se fabrica, elabora o transforman materiales, productos o cosas, o el lugar donde se almacenan las materias antes o después de su industrialización.-

USO RESIDENCIAL: Corresponde a un edificio o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.-

“V”

VESTÍBULO: Local de paso y conexión de otros de destino definido.-

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarando abierto el tránsito por la Municipalidad e incorporando el dominio público (calles, pasajes, plazas, plazoletas y parques).-

VIDRIERA: Bastidor con vidrios o cristales que cierra el paso de un local.-

VITRINA: Escaparate, caja con puertas y/o lados de vidrio o cristales, no comunicado con locales.-

VOLUMEN EDIFICABLE : Espacio que en cada predio está comprendido entre el plano horizontal al nivel de la COTA DEL PREDIO y las superficies directrices cuyos perfiles están autorizados por este Código.-

VOLUMEN EDIFICADO: Espacio ocupado por la edificación existente en el predio por encima del plano horizontal al nivel de la COTA DEL PREDIO. Las galerías integran este volumen.-

VOLUMEN NO CONFORME: Espacio edificado por fuera del VOLUMEN EDIFICABLE.-

VEREDA: Ver ACERA.-

1.3.3. ABREVIATURAS

D.E.:	Departamento Ejecutivo.
D.E.M:	Departamento Ejecutivo Municipal.
Decr.:	Decreto.
L.M.:	Línea Municipal.
L.F.:	Línea de Fondo.
L.E.:	Línea de Edificación.
L.M.E.:	Línea Municipal de Esquina.
Ord.:	Ordenanza.
O.S.N.:	Administración General de Obras Sanitarias de la Nación.
P.E.N.:	Poder Ejecutivo Nacional.
C.P.I.A.:	Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.
D.L. 1332 :	Decreto Ley N° 1332-C-1956 (Prov. Cba.).
D.R. 2074 :	Decreto Reglamentario 2074-C-1956 (Prov. Cba.).

2. DE LA ADMINISTRACION

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

Las tramitaciones y requisitos relacionados con todo lo referido a las Obras Privadas, se rigen por lo expresado a continuación.-

2.1.1.0. REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO

2.1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

- a) Se deberá solicitar permiso en sellado de Ordenanza para:
- Construir edificios nuevos.
 - Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido.
 - Modificar la fachada principal o cerrar, abrir o modificar vanos en la misma.
 - Cambiar o refaccionar estructura de techos.
 - Cambiar las vidrieras existentes.
 - Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.-
 - En general, toda obra que implique la confección de nuevos planos.-
- b) La solicitud especificará la clase de obra o trabajos que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario.
La documentación se presentará firmada por el propietario y el profesional o empresa que corresponda, con arreglo a las disposiciones de esta Ordenanza y leyes pertinentes.
La solicitud de permiso dejará bien establecido y ratificado por las firmas correspondientes, lo siguiente:
- Categoría de la obra a realizar.
 - Profesional responsable del proyecto total o parcial.
 - Conductor técnico de la obra.
 - Constructor o empresa constructora a cuyo cargo estará la ejecución de la obra con especificación de la categoría de inscripción del mismo.-

2.1.1.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso de Ordenanza, pero sí, dar aviso de obra en formularios aprobados, agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar, siempre que las mismas no impliquen modificaciones a plano u obra existente, para: construir nuevos pozos absorbentes o perforaciones o reacondicionar los existentes, cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar aceras, cordones, ejecutar cielorrasos, revocar fachadas y cercas al frente, cambiar revestimientos de fachada, limpiar o pintar fachada y ejecutar demoliciones.

Cuando se demuelan estructuras de hormigón armado, la Municipalidad podrá exigir la presentación del plano correspondiente suscrito por el profesional responsable y en el que indiquen los resguardos de seguridad que se hubieran previsto.

En general, cualquier obra menor que pueda ocasionar molestias a terceros o requiera instalar en el dominio público, depósito de materiales, vallas provisionarias o andamios.-

2.1.1.3. TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera, depósito de materiales, vallas provisionarias o andamios.

- Pintura en general.
- Renovación de carpintería y herrería.
- Revoques interiores de locales.
- Servicios de limpieza.-

2.1.2.0. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

2.1.2.1. GENERALIDADES

No se admiten en la documentación que deba presentarse más leyenda, señales o impresiones que las ilustradas del destino de la obra, ni más nombres y firmas que las del propietario, profesionales y empresas constructoras o constructores habilitados a tal fin que intervienen en la solicitud del permiso.

No se podrá disponer la agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarias para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y finalización de la obra y que no estén expresamente especificados en este Código.

2.1.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION

2.1.2.3. DEL EXPEDIENTE O PERMISO DE EDIFICACIÓN

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha, constará:

- a) Formulario con la solicitud de permiso de edificación, por duplicado.-
- b) Certificado de Libre Deuda de inmuebles o constancia de plan de pago al día.-
- c) Memoria descriptiva si así lo solicitara la Sección Técnica, por duplicado.-
- d) Copia del plano general de obra aprobadas por el colegio profesional del proyectista, cantidad tres (3) como mínimo, que tendrán los siguientes destinos: una (1) para la Dirección de Catastro Municipal, una (1) para la sección técnica y una (1) para ser devuelta con la constancia de aprobación Municipal.-
- e) Copia del plano general visado previamente por la Oficina Técnica Municipal (Previa), cantidad una (1).-
- f) Cálculo de estabilidad, cantidad tres (3). Los planos correspondientes a estos cálculos de estabilidad, podrán incluirse dentro del plano general de obra y tendrán igual destino que aquellos.-

2.1.2.4. PLANO GENERAL DE OBRA

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

- a) CROQUIS DE UBICACIÓN: (en la carátula). Detallará la situación del predio dentro de la manzana, número de éste y ancho de la calle y vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según título y mensura y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal norte deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior del plano. En general, todo dato que indique la Secretaría de Obras Públicas y Privadas en cuanto a la carátula oficial.-
- b) PLANTA BAJA: En escala 1:100, donde consten, ejes divisorios de predios, dimensiones de predio y ángulos. Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignarán las medidas de ochava si las hubiera, las de espesores de muros y salientes. Línea Municipal, Línea de Edificación y cordón de vereda. En caso de existir desniveles interiores entre los solados de distintos locales, se acotará el solado de cada uno de ellos con relación al Nivel Municipal considerado como cero (plano de comparación de cota del predio).-
- c) PLANTAS RESTANTES: (piso alto, entrepiso y subsuelo). En escala 1:100, ejes divisorios de predios, Línea Municipal y Línea de Edificación. Los locales deberán ser acotados y designados conforme a su destino. Espesores de muros y salientes.-
- d) PLANTA DE TECHOS Y AZOTEAS: En escala 1:100 en la que consten: vacíos de patios dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de maquinas, tanques, conductos y altura de parapetos. Se colocará si se trata de lugares transitables o intransitables.-
- e) CORTES: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas, en número de dos (2) como mínimo, uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas, deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos. En escala 1:100. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles, serán acotados con respecto al Plano de Comparación de la cota del predio.-

f) FACHADA: Las visibles desde la vía pública. Dibujadas en geometral. En escala 1:50 o 1:100, optativo para el proyectista. Los edificios en torre presentarán sus fachadas.-

g) DEMOLICIONES: Se indicará lo que deba demolerse pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.-

h) PLANO DE ELECTRICIDAD: Se consignará con exactitud el emplazamiento de caja de medidor, de fusibles, llaves, tomas de luz, timbres y demás elementos debiendo especificarse diámetro de cañerías, sección y cantidad de conductores. Se utilizarán a tal fin los símbolos usuales para estos elementos.-

2.1.2.5. DE EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/ O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN

Con las mismas exigencias sobre forma, tamaño y carátula, se presentarán dos (2) copias en papel con fondo blanco, sin sellado, pero que reúnen el mínimo necesario de las exigencias para el expediente original e indique claramente la modificación y/o ampliación a efectuar, estos planos llevarán las firmas exigidas para tramitar expedientes.

En caso de ser presentados estos planos auxiliares de modificaciones o ampliaciones, se deberá confeccionar y presentar conjuntamente con el pedido de Certificado de Inspección Final de Obra, un nuevo plano Conforme a Obra que involucre los planos auxiliares parciales.

Se cobrará la Tasa correspondiente por mayor superficie que la indicada en los planos originales.-

2.1.2.6. DE CERTIFICADOS DE OBRA:

La Municipalidad, a los fines de su presentación ante los Entes encargados de conectar el agua y la energía eléctrica, expedirá los Certificados de Obra que se detallan a continuación:

a) OBRA NO CONCLUIDA: A pedido del propietario o del constructor responsable ; por lo escrito en el expediente, estos pueden dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga las disposiciones de este Código ; en este caso la Oficina Técnica extenderá un certificado de "INSPECCION DE OBRA NO CONCLUIDA" en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada.-

b) OBRA CONCLUIDA PARCIALMENTE: Se extenderá certificado de "INSPECCIÓN FINAL PARCIAL DE OBRA" cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Código, a unidades de viviendas o comercios o integrantes de edificios de departamentos y a unidades de viviendas mínimas que son parte integrante, exclusivamente a pedido del Director Técnico, Constructor o Propietario.-

c) OBRA CONCLUIDA: Se extenderá certificado de "INSPECCIÓN FINAL DE OBRA" cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias de este Código y en un todo de acuerdo a los planos aprobados del proyecto original con más los planos auxiliares de variantes, modificaciones o ampliaciones señalados en 2.1.2.5.-

d) OBRAS A TERMINAR: Cuando sea solicitado por el propietario y constructor técnico, la Municipalidad extenderá un certificado de "INSPECCION FINAL PROVISORIA", cuya validez será de seis (6) meses y siempre que la obra tenga terminados los trabajos de ejecución en un porcentaje no menor al ochenta por ciento (80%) y se encuentren incluidos en ellos la fachada, vereda, instalaciones eléctricas y las instalaciones sanitarias, todo conforme a lo prescrito por este Código.

La solicitud para obtener los certificados de obra, se presentará por nota y en el caso que durante el curso de la obra se hubieran introducido modificaciones, correcciones, etc. al proyecto original según lo establecido en 2.1.2.5., se presentará conjuntamente con la solicitud un "plano conforme a obra" con todas las exigencias, copias, etc. indicadas en 2.1.2.4. y correlativos.-

2.1.2.7. VISACIÓN DE PLANOS (PREVIA)

Antes de iniciar el trámite definitivo, el Proyectista deberá presentar 2 (dos) copias simples con su firma, del plano general de obra (2.1.2.4.), sin ser necesario el cálculo de estabilidad ni el informe de deuda Municipal, a los efectos que la Oficina Técnica proceda a su revisión y visado, en el caso de estar en condiciones.-

2.1.2.8. DE VISACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIÓN EXISTENTE (RELEVAMIENTOS)

Se harán solamente en obras ejecutadas con anterioridad al mes de Julio de 1958 y la documentación será la dada por 2.1.2.3., a), b), c) y d) sin aprobación de Colegio Profesional. Aclárase que en el caso de obras posteriores al año 1958 se presentarán los mismos documentos con el color correspondiente a obra ejecutada, pero serán tramitados como lo prescribe este Código para obras en ejecución y deberán cumplimentar con todos los requisitos técnicos que reglamentaban la construcción en la fecha de ejecución (Ordenanza de Edificación N° 118 y sus modificaciones y/o agregados y Código de Edificación).

Presentación de informe técnico de estabilidad cuando la Secretaría de Obras Públicas y Privadas lo juzgue conveniente e informe de impacto ambiental, otorgado por la Agencia Córdoba Ambiente, según Ley Provincial N° 7343/85. Decreto N° 2131/2000.-

2.1.2.9. DE OBRAS FUNERARIAS

Para obtener el permiso de edificación para construcciones funerarias se presentarán todos los requisitos señalados por 2.1.2.3.-

2.1.2.10. INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuvieran completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el profesional será citado de inmediato para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponderle.-

2.1.2.11. PLANOS CORREGIDOS

En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas ni agregados en tinta sobre las copias heliográficas, provistos del correspondiente sellado para poder solicitar la Inspección Final de la Obra.

Solo se admitirá un agregado en tinta sobre las copias heliográficas y siempre que se trate únicamente de las leyendas que puedan ser inequívocamente salvadas con la firma autógrafa del Proyectista, Director Técnico o Constructor responsable y no presenten a criterio de la Oficina Técnica variantes de importancia con respecto al plano visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Cuando exista diferencia entre una o más medidas lineales señaladas en los planos y las reales, que en todos los casos la Municipalidad tendrá derecho a controlar, será obligatoria la presentación de un plano conforme a obra aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.-

2.1.3. PLAZOS PARA LA CONCESION DEL PERMISO

2.1.3.1. PLAZO PARA APROBACIÓN

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código, la Oficina Técnica los aprobará, previa intervención de otras dependencias Municipales y/o Instituciones si correspondiere, dentro de los siguientes plazos:

El plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de impuestos, es de: quince (15) días hábiles desde la fecha inicial del expediente para presentaciones de previas y de diez (10) días hábiles para presentaciones definitivas, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a juicio de la Oficina Técnica, debidamente fundamentado. Cuando para la aprobación tuvieren que intervenir varias dependencias Municipales u otras Instituciones, estos plazos se prolongarán a razón de cuatro (4) días hábiles por cada intervención de las distintas dependencias.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación y hasta la comparencia en el expediente del interesado. En caso de intervenir el Concejo Deliberante, los plazos anteriores se aumentarán en diez (15) días hábiles.-

2.1.3.2. PLAZO VENCIDO PARA LA APROBACION DE PERMISOS

Vencidos los plazos fijados en "plazo para aprobación" (2.1.3.1.), sin que se hubiere acordado la aprobación para iniciar la obra proyectada, se considerará de hecho aprobado, debiendo la Oficina Técnica dar dentro de las cuarenta y ocho (48) horas y a pedido del concurrente, un permiso provisional.-

2.1.3.3. PAGO DE TASAS

Cuando no se hubieren pagado las tasas liquidadas, en el plazo indicado en 2.1.3.1., y se hubiere dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos se paralizarán, considerándose como desistido del propósito de realizar las obras y el cobro de las tasas se gestionará por vía judicial de apremio, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar de acuerdo con lo prescrito en este Código.

A los fines del cobro por vía judicial de apremio, será título suficiente a este fin, la resolución del Intendente Municipal ordenando su cobro.-

2.2. DE LA CONEXIÓN DEFINITIVA DE LUZ

Solo se autorizará la conexión definitiva de luz a aquellas obras que tuvieren Certificado Final (2.1.2.6.) casos b), c) y d) y se encuentren ubicadas en predios con frente a la línea existente.-

2.2.1. DEL CONTROL DE CONEXIONES

El Departamento Ejecutivo Municipal, dispondrá lo necesario a fin de que las plantas proveedoras de agua y energía eléctrica en la localidad procedan, sin excepción, a no realizar conexiones de ningún tipo sin la previa autorización Municipal.-

2.3. DE LOS INSPECTORES DE OBRA

2.3.1.1. INSPECTORES DE OBRA

El D.E. dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección, acredite la capacidad técnica suficiente al fin previsto. Los inspectores tendrán a los fines del control del presente Código, el carácter y la función de la Policía Municipal.-

2.3.1.2. ACCESO DE INSPECCIÓN A LAS FINCAS

Los profesionales, empresas, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en "ALCANSES" de este Código, acredite el carácter de tal mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto, el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondieren.-

2.3.1.3. HORAS HÁBILES PARA LA INSPECCIÓN DE OBRAS

Los inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor de la obra.-

2.3.1.4. DE LA CONSTANCIA DE LAS INSPECCIONES

Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia de la misma, como así también de las anomalías verificadas, en el Libro de Inspecciones Municipal.-

2.3.1.5. EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRA

En la obra deberán mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del Inspector o Autoridad Municipal competente, los planos generales aprobados de detalles, de estructura, el Libro de Inspecciones Municipal y en general, toda documentación necesaria para el fácil contralor de la obra.

Igualmente en toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel indicador del proyectista, el Director Técnico si hubiera, el constructor y el número de aprobación del expediente de construcción Municipal. Tal cartel indicador, cumplirá con las medidas mínimas establecidas en el D.R. 2074 (Art. 82 y correlativos).-

2.4. OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

2.4.1.1. SUSPENSIÓN DE TRABAJOS

La Oficina Técnica Municipal, suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso, o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a documentos, a las Ordenanzas y a disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.-

2.4.1.2. ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E.M. podrá ordenar que dentro de los plazos que fije en cada oportunidad, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes para la cual notificará al Profesional o Empresa Constructora o Constructor responsable que hayan firmado en el expediente de permiso y el propietario o al propietario únicamente en caso de no existir permiso o expediente. La notificación se realizará mediante cédula remitida por certificada con aviso de retorno.

El incumplimiento a la orden de demolición emitida por el D.E.M. facultará a éste, vencido el plazo acordado, a proceder a la demolición con el concurso de la fuerza pública, siéndolo en tal caso requerible al responsable su costo por vía judicial de apremio y sirviendo a tal fin de suficiente título que apremio de resolución del Intendente ordenando su cobro.-

2.4.1.3. USO DE LA FUERZA PÚBLICA

A los efectos de este Código, el D.E.M. convendrá con la Policía de la localidad, la manera como los inspectores destacados por la Municipalidad puedan hacer uso de inmediato de la fuerza pública.

2.5. DE LAS PENALIDADES

2.5.1. EFECTO DE LAS PENALIDADES

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea la corrección que las motivaron.

Las sanciones establecidas en “DE LAS PENALIDADES” se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter Municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.-

2.5.2. APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Código se penarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable según la importancia de la infracción.
- c) Suspensión en el uso de la firma ante la Municipalidad por términos variables comprendidos entre tres (3) meses y cinco (5) años.

Las sanciones mencionadas en los términos a) y c) sólo se aplicarán a los profesionales, empresas constructoras y constructores.

Las suspensiones en el uso de la firma sólo podrán aplicarse por Decreto del Intendente Municipal.-

2.5.3. ESCALA DE PENALIDADES

2.5.3.1. APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en obra los documentos aprobados.
- b) efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones previstas por este Código pero sin el permiso correspondiente.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obra e infracción, si la infracción no se corrigiese, se aplicará la multa.-

2.5.3.2. APLICACIÓN DE MULTA POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Se aplicará multa regulada anualmente mediante la ordenanza tarifaria vigente por:

- a) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.
- b) Iniciar, sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.
- c) Impedir el acceso a las fincas de los Inspectores en función.

2.5.3.3. APLICACIÓN DE SUSPENSIONES POR DETERMINADAS INFRACCIONES

La aplicación de suspensiones en el uso de la firma profesional, se aplicará por la comprobación de graves negligencias en el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente Código o de las inherentes a la condición de Profesional, Empresa Constructora o Constructor. En todos los casos se aplicará luego de examinados los descargos que en tal sentido pudiere presentar el afectado.-

2.5.3.4. PAGO DE MULTAS APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS

Las multas deberán ser pagadas dentro de los treinta (30) días de la notificación respectiva.

* La multa podrá ser redimida a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, cuando el infractor diere cumplimiento íntegro a sus obligaciones, antes del vencimiento del plazo establecido para su pago.-

* Ordenanza 028/2007 – Decreto 168/2007

2.5.5. SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA

La suspensión de la firma, significará la prohibición ante la Municipalidad de presentar plano, 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 de las obras con permiso concedido. No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un (1) año o más, podrá llevar como accesorios para el Profesional afectado su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.-

2.5.6. REGISTRO DE PENALIDADES

La Municipalidad llevará un registro donde anotará a cada Profesional, Empresa Constructora o Constructor, las penalidades solicitadas y aplicadas. Cuando la penalidad consista en suspensión de la firma, la Municipalidad dará parte de ello al Colegio Profesional correspondiente.-

2.6. DE LAS REGLAMENTACIONES

2.6.1. DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS A QUIENES ESTE CÓDIGO ENCOMIENDA LA APLICACION DE SUS DISPOSICIONES – Ordenanza 028/2007 – Decreto 168/2007

Los Particulares, Profesionales, Empresas Constructoras, Constructores y representantes Técnicos habilitados, podrán presentar dentro de los diez días del notificados, recurso de reconsideración por ante el Intendente Municipal en contra de las resoluciones dictadas, quién previo dictamen de la Asesoría Letrada Municipal, resolverá en definitiva dentro del plazo de 15 días.-

2.7. DE LAS HABILITACIONES

2.7.1. DE LA HABILITACIÓN PARA PROYECTAR, DIRIGIR Y CONSTRUIR OBRAS

A los fines de la clasificación de las obras conforme a la naturaleza e importancia de las mismas y de la determinación de quienes estén habilitados legalmente para proyectarlas, dirigirlas técnicamente y/o construirlas, la Municipalidad respetará fielmente lo establecido en el Decreto Ley Reglamentario 2072 (Cap. VI artículos 74 a 80 inclusive) considerándose a dichos artículos como parte integrante del presente Código.

A los efectos previstos en el art. 25 del Decreto Ley 1332, la Municipalidad comunicará al Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura toda transgresión a las disposiciones del presente artículo.-

3. DE LA EDIFICACIÓN

3.1. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

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

- a) Edificios para viviendas.
- b) Edificios con acceso público.
- c) Edificios industriales o de servicios.

3.1.1.1. EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Quedan comprendidos dentro de este grupo todos los edificios destinados a la vivienda familiar en cualquiera de sus formas.

Incluye entre otros, las viviendas individuales, colectivas, departamentos, propiedad horizontal, internados, clubes, conventos, dormitorios colectivos, fraternidades, hoteles, moteles, pensiones, hospedajes, monasterios, etc.-

3.1.1.2. EDIFICIOS CON ACCESO PÚBLICO

Comprende este grupo todos aquellos edificios en las cuales esté prevista la posibilidad que público cualquiera lo frecuente.

Incluye entre otros, los edificios destinados a tratamientos Médicos, Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Dispensarios, Leprosarios, Cárceles, Penitenciarías, Presidios, Nuerseries, Anfiteatros, Acuarios, Galerías de Arte, Auditorios, Salones para fiestas, Iglesias, Teatros, Cinematógrafos, Edificios Comerciales o de Oficinas Profesionales o similares, edificios de la Administración Pública en general, Bancos, Compañías de Seguros, Mercados, Despensas, Tiendas, Comercio de ventas (que no incluyan almacenamiento de mercaderías o productos, etc.), Escuelas y Academias , Universidades, etc.-

3.1.1.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIO

Se incluye en este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, al almacenamiento de artículos o mercaderías o materias primas, etc. incluye entre otros, plantas de montaje, fábricas en general, usinas, molinos, frigoríficos, depósitos en general, guardacoches, hangares y también los que por su destino pudieran considerarse como para uso peligroso tales como fábricas químicas, planta de gas, estaciones de servicios, depósitos de combustibles, etc.-

3.2. DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

- a) Establécese un coeficiente máximo de seis (6) para I.E.P. en las siguientes zonas: al sur de la vía férrea, entre calles Chubut, Bv. Rodolfo Moyano, Francia e Italia y al norte de la vía férrea, entre calles Leandro N. Alem, Roque Sáenz Peña, Almirante Brown, Juan José Paso, Güemes y Mons. Gallardo.
- b) Establécese un coeficiente máximo de dos (2) para I.E.P. en el resto de la Ciudad.

3.3. DE LAS LÍNEAS

3.3.1. DE LA LÍNEA MUNICIPAL

3.3.1.1. ALINEACIÓN

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública, deberá respetar la línea oficial señalada.-

3.3.1.2. OBRAS EN LA LÍNEA MUNICIPAL

Se permitirá edificar en la línea oficial, siempre que se cumpla lo establecido en este Código para "3.4.3. Conductos visibles desde la Vía Pública".-

3.3.1.3. PROHIBICIÓN DE CONSTRUIR SÓTANOS BAJO LAS ACERAS

No se permitirá construir sótanos bajo las aceras, esta prohibición incluye el triángulo que forma la ochava reglamentaria.-

3.3.2. DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN (Ord. 033/2005 – Dec. 194/2005)

En la ZONA A, la línea de Edificación, podrá ser coincidente con la Línea Municipal.-

En las ZONAS B y C, será obligatorio el retiro de la Línea de Edificación según el siguiente detalle:

a) Para lotes con frente de menos de 12,00 m. y más de 30,00 m. de fondo, el retiro será de 3,00 m.

b) Para lotes con frente de menos de 12,00 m. y menos de 30,00 m. de fondo, el retiro será de 2,00 m.

Para ambos supuestos, en caso de esquina el retiro será de 2,00 m. en uno de sus lados a elección del proyectista.

c) Para lotes con frente de 12,00 m. y menos de 15,00 m. y fondo de menos de 25,00 m., el retiro será de 1,50 m. y en caso de esquina, de 2,00 m. en uno de sus lados, a elección del proyectista.

d) Para lotes con frente de 12,00 m. y menos de 15,00 m. y fondo de entre 25,00 m. y 30,00 m., el retiro será de 2,00 m. y en caso de esquina, de 2,00 m. en uno de sus lados y de 1,00 m. en el otro, a elección del proyectista.

e) Para lotes con frente de 12,00 m. y menos de 15,00 m. y fondo de más de 30,00 m., el retiro será de 3,00 m. y en caso de esquina, será de 2,00 m. en todo su frente.

f) Para lotes con frente de 15,00 m. o más y fondo de menos de 25,00 m., el retiro será de 1,50 m. y en caso de esquina, será de 2,00 m. en uno de sus lados a elección del proyectista.

g) Para lotes con frente de 15,00 m. o más y fondo de entre 25,00 m. y 30,00 m., el retiro será de 2,00 m. y en caso de esquina, de 2,00 m. en uno de sus lados y de 1,00 m. en el otro, a elección del proyectista.

h) Para lotes con frente de 15,00 m. o más y fondo de más de 30,00 m., el retiro será de 3,00 m. y en caso de esquina, será de 2,00 m. en uno de sus lados y de 3,00 m. en el otro, a elección del proyectista.

Cuando se trate de lotes construidos con anterioridad a la promulgación del presente Código de Edificación, se podrá construir hasta la Línea Municipal, solo un tercio del ancho del lote en cuestión.-

3.3.3. DE LA OCHAVA

En los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de la planta baja.

A medida que se solicita permiso por aperturas de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes, el D.E.M., por intermedio del Departamento de Obras Públicas, exigirá la ejecución del retiro obligatorio.-

3.3.3.2. La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la línea que une dos (2) puntos del cordón vereda ubicados a nueve (9) metros de su encuentro.-

3.3.3.3. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero si de respetarla en planta baja.-

3.3.3.4. En caso de intersección entre calle y pasaje no transitable por vehículos, se eliminará la obligatoriedad de realizar ochava.-

3.3.3.5. Por fuera de la ochava, en pisos altos y a partir de los 2,50 metros de altura medidos sobre el nivel de vereda, se podrá volar sin sobrepasar la curva de esquina del Cordón Vereda.-

3.3.3.6. Por fuera de la ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,30 metro de diámetro hasta 1,80 metros sobre el suelo.

- b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la línea de ochava.
- c) La distancia entre el círculo que contiene a la sección de las columnas y la fachada o vidriera, será por lo menos de 2,00 metros.
- d) La nueva línea de ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava un valor igual al diámetro del círculo circunscripto a la sección de la columna de apoyo.-

3.3.3.7. No se permitirán sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

Esta obligación se mantiene aún para los casos previstos por el artículo 3.3.3.6.-

3.3.3.8. ESQUINAS SIN OCHAVAS

En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la línea oficial o esquina que no estén ochavadas o con ochavas no reglamentarias, sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., de la edificación afectada.-

3.3.4. DE LAS CERCAS Y VEREDAS

3.3.4.1. Todo propietario de un terreno baldío con frente a la Vía Pública en el que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la vereda de acuerdo a este Código. Todo propietario de un terreno edificado a la vía pública en que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la acera de acuerdo a este Código.-

3.3.4.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y VEREDAS

Todo edificio nuevo a construir, deberá obligatoriamente tener construida su correspondiente cerca y vereda conforme a este Código y siempre que se verifique lo establecido en 3.3.4.1. antes de obtener el Certificado de Inspección de Obra (2.1.2.6.).

Para los edificios existentes a los terrenos baldíos que verifiquen lo establecido en el artículo 3.3.4.1., los plazos y penalidades a establecer para la construcción y conservación de la vereda, serán fijados conforme a las zonas Municipales a que pertenece, por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

3.3.4.3. CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación no se hubiera solicitado permiso de obra, deberá procederse a la construcción de la acera y cerca definitiva dentro de los quince (15) días.-

3.3.4.4. UBICACIÓN DE LAS CERCAS

- a) En todos los predios no edificados, la cerca se podrá ejecutar siguiendo la Línea Municipal.
- b) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda.

3.3.4.5. TIPOS DE CERCAS

El D.E., por intermedio de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, determinará los tipos de cercas que deberán utilizarse en los predios conforme a la zona en que se encuentren ubicados.

Queda prohibido el uso de alambre de púas u otro material que pueda causar algún daño para cercas y tapias.-

3.3.4.6. TIPOS DE ACERAS

El D.E., por intermedio del Departamento de Obras Públicas, determinará los tipos de veredas que deberán construirse en los predios del Municipio conforme a las zonas en que se encuentren.

Las zonas, serán coincidentes con las estipuladas en el Art. (3.3.4.10.) del presente Código.

Las veredas se ejecutarán ajustándose a lo siguiente:

- a) En la ZONA A, las veredas serán de mosaicos calcáreos de 0,20 x 0,20, antideslizantes a bastones y de color blanco, negro o combinación de ambos. Las juntas de los mosaicos serán normales y paralelas al cordón de la calzada.
- b) En la ZONA B, las veredas podrán ser de mosaicos ídem a los de la Zona A o de cualquier otro material antideslizante.
- c) En la ZONA C, y donde las calzadas no tengan cordón, podrán construirse de cualquier material antideslizante. Y en caso de no ejecutarse, las veredas deberán emparejarse uniformemente y se mantendrán limpias y libres de yuyos y malezas.

En todos los casos, las veredas deberán contar con junta de dilatación a todo lo largo del cordón vereda, debidamente sellada con material de junta apropiado y el espesor vertical de la misma deberá ser de todo el "paquete constructivo".

3.3.4.7. ESCALONES EN LA VEREDA O ACERA

No se permitirá la ejecución de escalones, laterales o transversales, ni salientes sobre la acera. La superficie de la acera, deberá estar permanentemente libre de obstáculos y malezas y su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana (salvo en los casos de desniveles bruscos en la conformación del terreno).-

3.3.4.8. ACERAS ARBOLADAS

Establecido en Ordenanza N° 158/86 - Decreto N° 198/96 "Arbolado Público".

3.3.4.9. PENDIENTES DE LAS ACERAS

Las aceras de todo el Municipio tendrán una pendiente del 2,5%. -

3.3.4.10. DE LAS ZONAS

ZONA A:

- a) Radio comprendido entre las calles, Roque S. Peña - Leandro N. Alem y Paso - Almirante Brown, entre Güemes y Santiago Beanne.
- b) Calles Chubut y Rodolfo Moyano, entre Cabo Arce y Francia.

ZONA B:

- a) Radio comprendido entre las calles, Güemes y Amadeo Sabattini, entre Roque S. Peña y Belgrano.
- b) Calles Chubut y Rioja, entre Uruguay y Progreso.
- c) Calles Juan J. Paso y 21 de Agosto, entre Güemes y San Martín.
- d) Calles Caseros y Constancio Giraud, entre Almirante Brown y Velez Sarsfield.
- e) Calles Santiago Beanne y Patricias Argentinas, entre Hipólito Yrigoyen y Leandro N. Alem.
- f) Calles Bv. Rodolfo Moyano - Buenos Aires y Evita Perón - Juan Perón, entre Uruguay y Progreso.

ZONA C: Toda la zona restante del Municipio.

3.4. DE LAS FACHADAS

3.4.1. FACHADAS PRINCIPALES

Es obligatoria la presentación de los planos de fachadas, en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso. -

3.4.2. FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Las obras comprendidas en la enunciación del título, ya estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de éstas obras, ésta contenido en el plano de fachadas. -

3.4.3. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principal, los conductos de desagües pluviales, podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma.

Todos estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.-

3.4.4. TRATAMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS

El propietario de toda edificación nueva, está obligado a dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista desde la vía pública, vías ferroviarias, casinos, etc.

Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código y su tratamiento sea de difícil solución, se deberá consultar con la comisión del Código a sus efectos.-

3.4.5. LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES DE FACHADAS

3.4.5.1. SALIENTES DE FACHADAS

a) En los primeros 2,20 m. no se permitirá ninguna clase de salientes, antepecho ni escalón por fuera de la L.M. Tampoco se permitirá vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran hacia afuera.

b) Arriba de los 2,20 m. de altura medido desde el cordón de vereda, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la L.M. en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos salientes cerrados, tengan una saliente o vuelo de 0,30 m.

3.4.5.2. SALIENTES DE BALCONES

Los balcones en los pisos altos, podrán tener una saliente de L.M. en forma máxima de 1,50 m. Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 m. de la línea divisoria de la propiedad, en los balcones podrán ejecutarse columnas muros o pantallas opacas.

En las ochavas, las salientes de los balcones se establecen en el Artículo 3.3.3.5.-

3.4.5.3. SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS

a) Un alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de los 2,50 m. medidos sobre el cordón de vereda; su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 1,00 m. inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje medianero a eje medianero. El máximo voladizo de éstos aleros no podrán tener soportes de apoyo. En caso de llevar vidrios, éstos serán armados e incorporados a la estructura.-

b) Un alero de piso alto, podrá tener una saliente de la L.M. no mayor de 1,50 m. pudiendo llegar al eje medianero.

c) La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según el inc. a) del presente artículo cuando se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna.

d) La prioridad es del arbolado por sobre los aleros y las marquesinas.

e) Por debajo de los 5,00 m. los aleros o marquesinas, cumplirán con lo exigido por el art. 3.4.5.2.-

3.4.5.4. CUERPOS SALIENTES CERRADOS

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la L.M.-

3.4.5.5. TOLDOS

Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido y recogido sobre la acera.-

3.4.5.5.1. PERFIL DE LOS TOLDOS

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión, no podrán distar del solado de la acera menos de 2,00 m. en la parte baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 1,00 m. del cordón de la vereda.-

3.4.5.5.2. PROHIBICIÓN DE SOPORTES Y LARGUEROS

Se prohíben los soportes verticales de cualquier índole.-

3.4.5.5.3. PLEGADO DE TOLDOS

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de fachada o hacia el voladizo que se sirve eventualmente de sostén. Si hubiera guarda toldos, éstos deberán armonizar con la composición de la fachada.-

3.4.5.5.4. TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS

En las calles arboladas, los toldos se instalarán de modo que no alcancen los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles.-

3.4.5.5.5. VISIBILIDAD DE SEÑALES

En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, señalización o cualquier otro oficial de las calles.-

3.4.5.5.6. RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES

La Municipalidad podrá exigir el retiro, tanto de los soportes como del toldo cuando lo juzgue necesario, bastando la simple comunicación al propietario por escrito.-

3.5. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

Los patios se clasifican a los fines de éste Código en:

- a) Patios de primera categoría o de ventilación e iluminación.
- b) Patios de segunda categoría o pozos de aire.-

3.5.1. PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

Se considerarán como patios de primera categoría a los que verifiquen las siguientes exigencias:

- a) Permitir la inscripción, dentro de su perímetro, de un círculo de diámetro igual o mayor de 3,00 m.-
- b) Poder medir en el eje de cada abertura de local o ventilar a patio de ésta categoría, cualquiera sea la forma del patio, una distancia no menor de 3,00 m.-

3.5.2. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

Los patios se medirán en la proyección horizontal del edificio considerando aleros, cornisas, escalera, espesores de muros medianeros, voladizos, etc.-

3.5.3. ACCESO A LOS PATIOS

Los patios serán accesibles para su limpieza.-

3.5.4. DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados, formarán así un solo patio con las dimensiones y características exigidas. La cerca que los divida no podrán ser de una altura mayor de 2,00 m.

La dimensión mínima de cada uno de los patios, será de 1,50 m. ; para que se consideren como tales a patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho de servidumbre mediante Escritura Pública o inscripción en el Registro de la Provincia, para cada uno de los predios, aunque éstos fueran de un mismo dueño.-

3.5.5. PROHIBICIÓN DE REDUCIR PATIOS

En los casos de Edificios con acceso de público, industriales o de servicios, no se podrán dividir inmuebles, si como resultantes de ellos se afectaren las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.-

3.5.6. PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS

En los casos de Edificios con acceso de público, industriales o de servicios, los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo con toldos corredizos por quien tenga el uso real del patio.-

3.6. DE LOS LOCALES

3.6.1. GENERALIDADES

La determinación del destino de cada local, será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudieran fijar los solicitantes en el permiso de iniciación de la obra.-

3.6.2. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

A los fines del cumplimiento de las distintas exigencias prescritas por éste Código, los locales de un edificio se clasifican en:

- a) LOCALES HABITABLES DE PRIMERA CATEGORÍA: Los que se encuentran destinados para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas. Se considerarán incluidos dentro de ésta categoría a los siguientes ambientes: dormitorios de servicio, comedores, consultorios, cuartos de estudio, costura o trabajo, salones en general y todos aquellos que por su dimensión, destino o importancia puedan ser considerados como tal.-
- b) LOCALES HABITABLES DE SEGUNDA CATEGORÍA: Los que se encuentran destinados para propósitos normales de trabajo o permanencia temporaria de personas. Se consideran dentro de ésta categoría a los siguientes locales : cocinas, ante-cocinas, salas de espera, salas de cirugía y todos aquellos que les fueren similares.-
- c) LOCALES NO HABITABLES: Se consideran dentro de ésta categoría los siguientes: cuartos de roperos, garajes, despensas particulares, depósitos familiares, vestíbulos, baños, toiles y todo otro similar.-
- d) LOCALES INDUSTRIALES O COMERCIALES: Los que se encuentran destinados a permanencia de personal en edificios industriales, comerciales o fabriles.-

En los casos que resultase dudosa la clasificación de un local dentro de las categorías precedentemente enunciadas, el Departamento de Obras Públicas, podrá solicitar informe al respecto a la Comisión del Código.-

3.6.3. DE LA ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOS LOCALES

3.6.3.1. GENERALIDADES

Los vanos para iluminación de locales, estarán cerrados por puertas, vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de éstos vanos, sean abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. En el caso de que las partes abribles sean opacas, se adicionarán a la superficie de iluminación.-

3.6.3.2. DE LAS ÁREAS MÍNIMAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN Y ALTURA MÍNIMA.

Todos los locales de un edificio, cumplirán según sea su clasificación, con las siguientes prescripciones mínimas:

- a) LOCALES HABITABLES DE PRIMERA CATEGORÍA: Deberán recibir aire y luz proveniente de patio de primera categoría. La superficie o área de iluminación, no será inferior a la décima parte del área libre interior del local.
La superficie o área de ventilación no será inferior a la mitad del área de iluminación requerida.
La altura mínima, en toda su superficie no será inferior a 2,40 m. en toda su superficie.-

- b) LOCALES NO HABITABLES: Podrán recibir aire y luz provenientes de pozo de aire cuyas dimensiones mínimas sean las siguientes:
Lado menor: 0,70 m; superficie 2,00 m².
Las áreas de iluminación y ventilación no podrán ser inferiores a la vigésima parte del área interior libre del local.
La altura mínima en toda su superficie no será inferior a 2,20 m.
La iluminación y ventilación de éstos locales, podrá hacerse a los pozos de aire en forma indirecta o sea por intermedio de conductos y claraboyas y cuya sección no podrá ser inferior al área de iluminación y ventilación.-
- c) LOCALES INDUSTRIALES O COMERCIALES: Podrán recibir aire y luz provenientes de patio de segunda categoría como mínimo.
La superficie de iluminación y ventilación de éstos locales, podrán hacerse a los pozos de aire en forma indirecta o sea por intermedio de conducto o claraboya y cuya sección no podrá ser inferior a la duodécima parte del área interior del local.
La altura mínima de éstos locales, será de 3,20 m.-

El presente artículo es obligatorio para edificios con acceso de público, industriales o de servicios y solamente enunciativo y recomendatorio para edificios destinados a vivienda.-

3.6.3.3. DE LOS CASOS ESPECIALES

Para todos los casos especiales, no previstos en éste Código o en los cuales se ofrezca por parte de los Profesionales Proyectistas del edificio, variantes a las exigencias de iluminación, ventilación, altura de los locales, la Oficina Técnica Municipal, podrá remitir los antecedentes a la Comisión del Código, a los fines de que elabore informes para posterior consideración por parte del D.E.-

3.7. DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS

3.7.1. GENERALIDADES

Todo edificio que se construya dentro del Radio Municipal, deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que para cada caso se prescriben en éste Código y las que, eventualmente, pudiera establecer para casos especiales la Oficina Técnica Municipal.-

3.7.2. DE LOS AMBIENTES SANITARIOS

Toda unidad de uso destinada a la ocupación humana, permanente o transitoria, deberá tener como mínimo un local sanitario con un retrete y un lavatorio, y tendrá la correspondiente ventilación.

En los casos de instalarse bombas o bombeadores, podrán suprimirse la exigencia de brocal a condición de ser reemplazado por una loseta de hormigón armado que sirva de tapa.

En todos los casos, estos pozos de agua, deberán estar distanciados 1,50 m. de los ejes medianeros.-

3.7.3. PARA DESAGÜES PLUVIALES Y ALBAÑALES

3.7.3.1. El desagüe de los techos de un edificio, se hará por medio de cañerías aprobadas al efecto y la cantidad de bajadas se calculará teniendo en cuenta que por cada caño de 4" (0,102 mts.) de diámetro, no podrán desagotarse más de 60 m². de superficie de techos y/o terrazas.-

3.7.3.2. No se permitirán en ningún caso la desembocadura de albañales por sobre el nivel de la acera. Esta prohibición se hace extensiva a caños de desagües de techos y/u otros elementos.-

3.7.3.3. Para los casos en que los techos tengan pendiente hacia los muros medianeros o la fachada, el agua de lluvia, deberá ser recogida mediante conductos adecuados, prohibiéndose el escurrimiento directo de la misma en tales casos.-

3.7.3.4. No se permitirá el emplazamiento de los albañales junto a los muros medianeros debiendo estar separados de ellos a una distancia no inferior a los 0,50 m.-

3.7.3.5. Los casos especiales serán resueltos por la Oficina Técnica Municipal, conforme a las directivas de éste Código, a las reglamentaciones de O.S.N. o al informe que sobre el particular pudiere dictar la Comisión de éste Código.-

3.7.4. PARA DESAGÜES CLOACALES

3.7.4.1. Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de líquidos y residuos cloacales que se construyan dentro del Radio Municipal, deberán tener cámara de inspección, cámara séptica y pozo absorbente o perforación.-

3.7.4.2. Las dimensiones, características y demás normas constructivas de tales elementos, serán las prescritas por las reglamentaciones de O.S.N. de conformidad al número de usuarios y función de las mismas.-

3.7.4.3. La Oficina Técnica Municipal, podrá en todos los casos que lo considere conveniente, solicitar planos aclaratorios de las instalaciones cloacales a realizarse.-

3.7.4.4. Queda prohibida la construcción de pozos y/ o perforaciones en terrenos de dominio público. Sólo en casos excepcionales y basados en razones de extrema gravedad, podrá el H.C.D. autorizar la ejecución de pozos absorbentes en terrenos de dominio público estableciendo dicha autorización, un plazo para su vigencia que no deberá exceder los cinco (5) años. En tales casos, dichos pozos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener plano especial aprobado por la Oficina Técnica.-
- b) Ser totalmente calzados en mampostería y anillos de protección de hormigón.-
- c) Disponer de una cúpula superior de cierre cuyo punto más elevado, debe encontrarse a no menos de 1,00 m. por debajo del nivel de vereda.-
- d) Distar 1,00 m. como mínimo de la proyección del cordón de la vereda y de las prolongaciones de los ejes medianeros hacia la acera.-

3.7.4.5. Los pozos negros que se construyan en el interior de un predio, deberán estar retirados de los ejes medianeros, en una distancia no inferior a 1,50 m.-

3.8. DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

3.8.1. Todas las instalaciones eléctricas que se realicen dentro del Municipio en la vía pública, ya sea de origen privado o estatal o mixto, deben tener el correspondiente expediente de permiso conforme a lo establecido en 2.1.1.1.-

3.8.2. A los fines de la aprobación de tales expedientes, la Oficina Técnica Municipal, tendrá en cuenta las reglamentaciones vigentes en la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y las reglamentaciones particulares que pudieran tener la planta proveedora local de energía eléctrica.-

3.8.3. No se procederá a autorizar ante la planta proveedora de energía eléctrica, ninguna conexión si la obra en cuestión no ha obtenido el correspondiente Certificado de Inspección Final.-

3.9. DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

3.9.1. DE LAS DEMOLICIONES

3.9.1.1. Sólo se otorgarán para efectuar demoliciones totales de una construcción que no se encuentre en malas condiciones, a criterio de la Oficina Técnica cuando esta solicitud acompañe a un expediente de permiso de Iniciación de Obra Nueva.-

3.9.1.2. Cuando por razones de seguridad la Municipalidad debe proceder a realizar una demolición sin el conocimiento del propietario, pese a los recaudos tomados en tal sentido o por tratarse de casos de extrema urgencia, se labrará un acta previa ante Escribano Público en la que constará el estado de la casa a demoler y la causa de la demolición. Esta acta, será firmada por dos vecinos o en su defecto por Autoridad Municipal.-

3.9.1.3. En todos los casos de demolición autorizados conforme al artículo anterior, si la nueva construcción no se inicia dentro de los treinta (30) días de finalizada la demolición, deberá el propietario construir la cerca que corresponda, según lo estipulado en 3.3.4.5.-

3.9.1.4. Todas las demoliciones se realizarán de manera que no perjudiquen los intereses de terceros y no obstaculicen totalmente la vía pública. En cada caso la Oficina Técnica podrá dar las directivas que estime conveniente. En todos los casos la responsabilidad civil o penal que pudiere surgir con motivo de los trabajos de demolición, será exclusiva del propietario, empresa o constructor que las realizó.-

3.9.1.5. Toda demolición que se realice sobre la L.M. o próxima a ella, deberá ser amparada por un vallado de material de características tales que proteja de daño a persona o cosa.-

3.9.2. DE LAS EXCAVACIONES

3.9.2.1. Cuando se realicen excavaciones asiladas que no forman parte de un expediente de construcción, se deberá dar aviso de obra a la Municipalidad conforme a lo establecido en 2.1.1.1.-

3.9.2.2. Para el caso de excavaciones, regirá lo prescrito para las demoliciones.-

3.10. DE LAS CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD

3.10.1. Toda construcción en mal estado de seguridad o que por cualquier causa o motivo constituya un peligro público, será demolida por sus propietarios o refaccionada si ello fuera posible, para ponerla en condiciones. El D.E.M., podrá ordenar en tales casos la refacción y/o demolición por intermedio de la Oficina Técnica, fijando incluso, los plazos para su ejecución.-

3.10.2. Todo muro se considerará en mal estado de seguridad, a los fines de la aplicación del artículo anterior, cuando presente algunas de las siguientes características:

- a) Cuando este vencido y su desplomo alcance al tercio del espesor mínimo.-
- b) Cuando presente grietas que a juicio de la Oficina Técnica sean peligrosas a su estabilidad.-
- c) Cuando sus fundaciones estén descubiertas a un nivel más alto que el del cordón de la vereda, aún cuando los muros que sobre el graviten no estén trabajando fuera de las cargas máximas admisibles.-

3.10.3. En casos de existir dudas sobre la consideración del estado de seguridad de un muro, un edificio o cualquier obra en construcción, la Oficina Técnica podrá recabar el informe de la Comisión a los efectos de dictaminar sobre el particular.-

3.10.4. Cuando una construcción fuera declarada en estado de peligro, se notificará a su propietario de tal circunstancia emplazándolo a realizar los trabajos de refacción y/o demolición que correspondieren y el plazo de ejecución dado a los mismos. Si aquel no habitase la propiedad y se ignorase su domicilio, la notificación se hará al inquilino o a falta de éste, se publicará la notificación en dos (2) diarios por el término de ocho (8) días.-

3.10.5. Cuando el peligro de derrumbe de un muro, edificio o construcción fuera inminente, el D.E.M. podrá mandar a demolerlo sin más trámite de conformidad a lo prescrito por el artículo 3.9.1.2.-

3.10.6. Dentro de los tres (3) días de la notificación de una orden de demolición o de refacción siempre que no se tratase de peligro inminente, el propietario podrá exigir una nueva inspección de la Oficina Técnica y apelar su resolución ante la Comisión del Código, si así estima corresponder.-

3.10.7. Si transcurridos (3) días de la notificación al propietario u ocho (8) días desde la última notificación periodística, el propietario del predio sirviendo de suficiente título ejecutivo a éste fin, la resolución del Intendente ordenando su cobro.-

3.11. DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

3.11.1. DE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS.

3.11.1.1. Todas las construcciones que se realicen dentro del Municipio, se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios que para cada caso, se establecen en éste Código.-

3.11.1.2. Es obligación del propietario o la empresa constructora o del constructor responsable, solicitar ante la Oficina Técnica Municipal la Inspección del cumplimiento de los requisitos establecidos para la seguridad contra incendios. Tal solicitud de inspección, deberá constar en el libro de Inspecciones Municipal, sin cuyo requisito no se otorgará el correspondiente Certificado de Inspección Final de Obra.-

3.11.2. DE LAS EXIGENCIAS

Las exigencias que deben cumplir los edificios para la seguridad contra incendios, quedan establecidas conforme a la clasificación establecida para los mismos en el artículo 3.1. de la siguiente manera:

3.11.2.1. EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Cumplirán los siguiente requisitos:

a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 200 m² de superficie cubierta o fracción.-

3.11.2.2. EDIFICIOS CON ACCESO DE PÚBLICO

Cumplirán los siguientes requisitos:

a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar para cada 100 m² de superficie cubierta o fracción, por planta.-

b) La estructura resistente será de material incombustible como así también las escaleras de acceso a las distintas plantas, las que en ningún caso podrán tener un ancho menor de 1,20 m.-

3.11.2.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIO

Cumplirán los siguientes requisitos:

a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 300 m² de superficie cubierta.

En los casos que se trate de edificios que depositen, manipulen o elaboren productos considerados inflamables, se aumentará el número de extinguidores químicos conforme lo considere conveniente la Oficina Técnica.-

b) Dispondrán de rejillas antichispas en todas las bocas de salida de chimeneas.-

c) Dispondrán de servicios de alarma contra incendios si así lo requiere como indispensable la Oficina Técnica Municipal, conforme al destino de edificio. Estas deberán ser previamente aprobadas por la Municipalidad.-

3.11.3. CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

3.11.3.1. Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en estado de buen funcionamiento, las instalaciones exigidas en el artículo 3.11.2., y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos de la Provincia de Córdoba.-

3.11.3.2. El propietario o el usuario, según corresponda, está obligado a contar con personal idóneo en el manejo de los extinguidores químicos o mata fuegos. La carga de éstos, se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.-

3.11.3.3. Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes establecidas, se intimarán las correspondientes necesarias dentro de un plazo de treinta (30) días bajo apercibimiento de multa en caso de tratarse de un edificio para vivienda y de multas y clausura para las restantes categorías de edificios.-

3.12. DE LAS CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIO

3.12.1. La Oficina Técnica Municipal, podrá rechazar los planos presentados para una construcción en el cementerio, si la misma contiene alegorías, formas arquitectónicas y/u otros elementos inadecuados o que no correspondan a la seriedad y decoro del recinto.-

3.12.2. DE LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

3.12.2.1. Toda construcción de panteones en el cementerio, se realizará ocupando la superficie total del lote.-

3.12.2.2. Queda prohibido la construcción de sótanos, los que salvo excepciones justificadas a criterio de la Oficina Técnica, podrán ser autorizados bajo condiciones especiales a fijar en cada caso.-

3.12.2.3. El espesor mínimo de los muros perimetrales de los panteones o sepulcros, será de 0,15 m. debiendo ser terminados con revoques especiales. Deberán estar provistos de sus correspondientes capas aisladoras y demás elementos que hacen a las reglas del buen construir.-

3.12.2.4. La altura máxima de los panteones, será de 5,00 m. contados desde el nivel de la vereda hasta el coronamiento.-

3.12.2.5. Será obligación construir una vereda de mosaicos en todo el contorno del lote y de un ancho no menor de 0,50 m. Los mosaicos, pendientes y demás, serán fijadas para cada caso por la Oficina Técnica conforme al emplazamiento del lote.-

3.12.2.6. La construcción no podrá sobresalir en ningún caso de la L.M.-

3.12.2.7. Los desagües pluviales de las construcciones, tendrán boca de salida directa a la vereda y ubicada a 0,15 m. sobre el nivel de la misma.

3.12.2.8. El escalón de acceso al sepulcro, no podrá ser superior a 0,15 m. de altura y su proyección no deberá exceder la L.M.

3.12.2.9. Todos los panteones o sepulcros, deberán disponer de una rejilla de aireación permanente ubicada a 0,15 m. sobre el nivel del solado del mismo.-

3.12.2.10. No se podrá depositar en las calles del cementerio, ningún material de construcción ni utilizar las mismas como obrador debiendo hacerse tales menesteres en los lugares habilitados a tal fin.-

3.12.2.11. Los andamiajes y disposiciones constructivas, se deberán realizar de manera que no entorpezcan ni impidan el libre tránsito de los cortejos que eventualmente pudieran circular por las vías públicas.-

3.13. DE LAS CHIMENEAS

Todo aparato que produzca gases de combustión, deberá tener su chimenea de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases provenientes de la combustión que realiza.-

3.13.1. CLASIFICACIÓN DE LAS CHIMENEAS

A los fines de éste Código, las chimeneas se clasifican en:

Tipo 1 - CHIMENEA DE BAJA TEMPERATURA

Las destinadas a calderas de calefacción por agua caliente o vapor a baja presión, chimenea de leña y otros destinos de baja temperatura.-

Tipo 2 - CHIMENEA DE TEMPERATURA MEDIA

Las destinadas a calderas de calefacción a vapor a alta presión y similares.-

Tipo 3 - CHIMENEA DE ALTA TEMPERATURA

Para hornos en general y similares.-

3.13.2. CONSTRUCCIÓN DE LAS CHIMENEAS

Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles que ofrezca la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre las mismas, incluso la presión de los vientos. Para las chimeneas del tipo 3, la Oficina Técnica podrá exigir planos constructivos.-

3.13.3. ALTURA DE LAS CHIMENEAS

- a) Tipo 1. - Tendrán una altura mínima de 0,90m. más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60m. por encima de cualquier volumen edificado ubicado dentro de un radio de 3,00m. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendientes mayores del 15%, en los cuales la chimenea debe superar en 0,60m. la cumbre.-
- b) Tipo 2. - Tendrán una altura mínima de 3,00m. más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,50m.-
- c) Tipo 3. - Tendrán una altura mínima de 7,50m. más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00m.-

3.13.4. DISPOSICIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS CHIMENEAS

3.13.4.1. Ninguna chimenea podrá construirse a menos de 0,15m. del eje medianero.-

3.13.4.2. La sección de las chimeneas, será adecuada al volumen de gases a evacuar.-

3.13.4.3. No se podrán emplazar chimeneas de metal, en el exterior o interior de un edificio, a menos de 0,60m. de construcción y a menos de 0,10m. de construcción incombustible si no están aisladas térmicamente, en cuyo caso se reducirán un 30% las distancias mínimas señaladas precedentemente.-

3.14. DE LAS INSTALACIONES EN MUROS MEDIANEROS

3.14.1. DE LAS PROHIBICIONES

3.14.1.1. Queda prohibido:

- a) Construir o establecer canchas de pelota o bochas, en los muros divisorios de las propiedades, aún cuando sean del mismo dueño.-
- b) Colocar toda máquina, aparato, artefacto o instalación que produzca trepidaciones, ruido de golpes o daños en los muros medianeros.-
- c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones de dominio.-

3.14.1.2. Podrá permitirse arrimar canteros para plantas a un muro divisorio siempre que se interponga un revestimiento impermeable que le impida el daño a dicho muro. No se podrán arrimar a los muros divisorios materiales que causen humedad u otro perjuicio.-

3.14.1.3. Todo propietario tiene la obligación de evitar que las aguas de lluvia que caigan en su propiedad, perjudiquen las vecinas y a tal efecto, la Oficina Técnica, podrá ejecutar u ordenar se ejecuten las obras necesarias para evitar dichos perjuicios.-

3.14.1.4. Las filtraciones de humedad de las paredes medianeras, deben ser evitadas por el propietario responsable del perjuicio y conforme a lo que en cada caso indique la Oficina Técnica Municipal.-

3.15. DEL USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN (Ord. 060/2008 – Dec. 256/2008)

Está prohibido y es punible:

- a) Depositar en la calzada y/o acera, fuera del vallado de obra: materiales, máquinas o cualquier otro objeto que moleste al tránsito y obstruya la visual o que a juicio de la Inspección afecte las buenas costumbres o la estética del lugar, como así también mantener o efectuar instalaciones exteriores no autorizadas por esta Ordenanza y en las condiciones por ésta previstas.
- b) El uso de la vía pública para efectuar mezclas o combinación de materiales y el extendido de los mismos aunque sea en forma momentánea.
- c) Obstruir las cunetas cuando sea imprescindible depositar materiales sobre la acera y/o calzada, en tal caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para que en las cunetas quede un vacío mínimo de 0,15m. de alto por 0,80m. de ancho, para asegurar el escurrimiento de las aguas de desagüe.
- d) Depositar materiales frente a las propiedades linderas a aquella a la que están destinados, salvo autorización expresa de los propietarios.
- e) No mantener la limpieza y orden en la vía pública durante la ejecución de los trabajos y al finalizar las tareas del día.

3.15.1. DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

3.15.1.1. Cuando una obra deba poner en servicio la vía pública para la realización de trabajos o en el caso de manipulación de materiales depositados en la misma, se deberá colocar a 2 m. antes de la obra y sobre la calzada, teniendo en cuenta el sentido de circulación de la calle, una valla o caballete de 1 m de alto por aproximadamente 1 m. de ancho, pintado en franjas con colores fluorescentes rojo y blanco a 45°, las cuales deberán mantenerse en buenas condiciones, que servirá como advertencia a los conductores de vehículos sobre la presencia de materiales y/o personal de trabajo en la calle, también se podrán colocar, en reemplazo de las vallas, conos reglamentarios de precaución, de por lo menos 0,80m. de altura mínima.

3.15.1.2. Será obligatoria la colocación de una valla provisoria en el frente de un predio, al iniciarse los trabajos de construcción, demolición o cualquier otro trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

Una valla provisoria se construirá de modo que evite daño e incomodidad a los transeúntes y además impida escurrir materiales al exterior. Se pueden usar tablas de madera cepillada, placas de metal o plástico u otro material

conformado especialmente para este fin. Cualesquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, ésta deberá constituir un paramento con continuidad entre los elementos que la componen y deberán estar debidamente anclados y sujetos de manera tal que no puedan ocasionar daños a personas o cosas de terceros. En cualquier lugar de la valla, podrán colocarse puertas, las que siempre abrirán hacia adentro.

La altura de la valla no podrá ser inferior a los 2,00m.

La separación de la valla respecto de la Línea Municipal no será mayor que la mitad del ancho de la vereda, debiendo dejar un paso libre de 1 m. de ancho mínimo entre la valla y la línea de árboles o postes o instalaciones públicas. La valla no podrá rebasar los límites laterales del lote objeto de la obra.

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra. Cuando por motivos especiales, verificada por la Inspección, fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinarias, el emplazamiento de éstas no rebasarán el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito, ni afectará potencialmente la seguridad pública.

La Municipalidad podrá disponer del retiro de la valla provisoria si a su juicio ésta constituyere un obstáculo o la considere peligrosa para terceros.

3.15.2. DE LAS AUTORIZACIONES

Si por alguna causa excepcional debidamente justificada, se debieran depositar materiales de construcción, vehículos o maquinarias y/o vehículos con materiales ocupando la vía pública, se deberá previamente solicitar autorización la cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito peatonal y/o vehicular, además de abonar los derechos de ocupación de la vía pública que establezca la Ordenanza Tarifaria Anual. Para tal caso, se podrá usar contenedores apropiados al efecto y/o hacer un cerramiento denominado "corralito" que no permita el desborde de los materiales de su interior, construido con tablas de madera cepillada, placas de metal, material plástico u otro material conformado especialmente para este fin y siempre que a juicio de la Inspección satisfaga la finalidad perseguida, pintado en franjas de colores fluorescentes rojo y blanco en bastones a 45°, se establece como altura mínima del corralito, 0,80m. y máxima de 1,40m., la medida máxima de ocupación de calzada es de 2,50m. en el sentido perpendicular al eje de la calle y la medida del ancho, se tomará la proyección del ancho del lote objeto de la obra.

Tanto los contenedores como los corralitos asentados sobre la Ruta Nacional N° 9, deberán contar con un ancho tal que dejen un paso entre éstos y la carpeta asfáltica de por lo menos 0,80 cm.

3.15.3. DE LAS SANCIONES

La falta de cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores hará pasible a quien corresponda de la aplicación de las multas, según lo establecido en el Código Municipal de Faltas.

La Municipalidad retirará de la vía pública todo material o elemento que no cuente con la debida autorización o que contándola, no se ajuste a las normas de seguridad establecidas.

Los costos que impliquen para la Municipalidad el retiro de la vía pública de todo material acopiado en violación de lo estipulado correrán por cuenta del propietario de la obra.

3.15.4. DE LAS EXCEPCIONES

El D.E.M. fijará las zonas del Municipio en que puedan permitirse excepciones a lo prescrito con relación al uso de la propiedad pública durante la construcción.-

3.16. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

3.16.1. DE LAS OBLIGACIONES DE CONSERVAR EDIFICIOS EXISTENTES

3.16.1.1. OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO

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

El aspecto exterior de un edificio, se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con las prescripciones que a tal fin reglamente el D.E.M. teniendo en cuenta el emplazamiento y característica del lugar que se trate.

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

3.16.1.3. DENUNCIAS DE LINDEROS

Las molestias que denuncie el propietario de un edificio como provenientes de una finca lindera, sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Código, para establecer la seguridad o higiene del edificio y en los casos que menciona la Ley como de atribución Municipal.

3.16.1.4. OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en “Conservación de Edificios Existentes”, se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél.-

3.16.2. OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN

3.16.2.1. REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

a) En edificios conforme al Código:

Toda reforma o refacción de fachada que implique cambio de aberturas, respetará la Línea Municipal.

Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar mientras no contradiga las prescripciones del presente Código.-

b) En edificios no conforme al Código:

Todo uso o destino existente de un edificio, instalación de predio, no conforme a las prescripciones de éste Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras en las instalaciones que sean requeridas, por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.-

3.16.2.2. En las zonas en que la edificación rebasa la Línea Municipal, sólo se permitirán trabajos de pintura o reparación de revoque.-

3.16.3. SUBDIVISIÓN DE LOCALES

3.16.3.1. CONDICIONES PARA SUBDIVIDIR LOCALES

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas y otros dispositivos si cada una de las partes no cumplen por completo las prescripciones de éste Código, tal como si fuera independiente.-

3.16.3.2. MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y TRABAJO

En un local de negocio o de trabajo, se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no rebasen de 2,00 m. medidos sobre el solado.-

3.17. DE LAS NORMAS Y MATERIALES PARA CONSTRUIR

3.17.1. DE LAS NORMAS

En todos los casos, los profesionales, empresas constructoras y/o constructores, deberán seguir las normas técnicas, empíricas, que estuvieran prescritas o consideren más convenientes al fin propuesto.-

La responsabilidad legal de las construcciones, aún cuando mediaren inspecciones observaciones y/o directivas por parte de la Oficina Técnica Municipal, será exclusiva del profesional, empresa o constructor responsable de la misma.-

3.17.2. DE LOS MATERIALES

En todas las construcciones, los materiales deberán ser adecuados al fin propuesto, no permitiéndose el empleo de aquellos que pudieren significar un peligro para las mismas.

Los profesionales, empresas constructoras y/o constructores, serán responsables legalmente en caso del empleo de materiales defectuosos o que no cumplieren el fin propuesto.-

