

Ordenanza N° 594

Igualdad, 12 de Septiembre de 1995

Justo:

La necesidad de contar con un Código de Edificación con normas legales que reglamenten la construcción de edificios nuevos la realización de ampliaciones, reparaciones o modificación de lo ya construido en el ejido municipal.

y considerando:

Que la misma debe contemplar los trámites administrativos, las obligaciones de los profesionales de la construcción, la inspección municipal de las obras, las penalidades por incumplimiento a las normas rigentes, lo relativo a la linea municipal, cunutos, cercos, reedos y muros; tipos de construcción a realizarse y todo tipo de disposiciones generales.

Que el departamento de Obras y Servicio Público ha emitido opinión favorable

al contenido de la presente.-

Por Ello:

La Ilonorable Junta de Fomento saciona con fuerza  
de:

Ordenanza.

### Capítulo 1º : De la Administración

(Art. 1º) Solicitud : Para la construcción de un edificio nuevo o la realización de ampliaciones, reparaciones o modificaciones de lo ya construido, el interesado deberá presentar en el Municipio una solicitud de construcción donde se declaran las obras que se han llevado a cabo, acompañada de un anteproyecto en escala 1:100 que consta de planta, fachada y dos cortes.-

Cuando esta fecha sea aprobada por el Departamento de Obras y Servicios Públicos Municipal podrá presentarse el legajo de construcción, el que estará formado por los siguientes elementos: solicitud de permiso de construcción, planillas de derecho de construcción, título de propiedad del inmueble, copia del plano de mesuras y los planos con dos copias heliográficas.-

(Art. 2º) Trabajos que no requieren permiso: Cuando los trabajos a realizar no afecten la fachada en lo que a proporciones y materiales se refiere así como la estructura y distribución del inmueble y no impliquen una modificación en la superficie al mismo, los interesados no estarán obligados a solicitar permiso.-

Art. 3: De los planos: deberán presentarse:

- a) En papel vegetal (original) y 3 copias heliográficas como mínimo para cada plano presentado..
- b) Planta de cada piso con indicación de todas las medidas y planta del techo..
- c) Los cortes que se consideren necesarios para dar una idea acabada de la obra, como mínimo un corte transversal y uno longitudinal..
- d) La fachada, o fachadas si hubiere varias.
- e) Planos de estructuras, indicando tipo y características de los mismos.
- f) Plano de electricidad.
- g) Plano de instalación sanitaria.
- h) Planillos de categoría de suelo y su presupuesto correspondiente..

La escala mínima a utilizar será 1:50 o en su defecto 1:100, siempre que permita una lectura clara de lo obra..

En cuanto a los colores consecuenciales, se indicarán en negro las partes existentes y en rojo lo que se debe construir..

La forma y tamaño mínimo de los planos será la siguiente: altura de 0,30m. ancho de costado 0,18m., a la izquierda pestana de 0,04m. y el resto de los mismos de 0,01m.. - Las láminas podrán ser de cualquier tamaño, pero uno por doblados deberá tener 0,30 por 0,20m.. - En el total de la constura o en parte de ella deberá

escribirse lo siguiente : - Nombre del edificio o disposición de la obra / - Nombre del propietario / - Calle, número, plano de ubicación del terreno dentro de la manzana, nomenclatura parcelaria (sección, manzana) número de catastro / superficie cubierta, superficie total, firma del propietario y domicilio / Firma y sello del projectista y calculista, número de motivo del C.P.S.E.R. y domicilio . -

Art. 4º) Ejecución de plazo - Liquidación de derechos: Siendo los plazos y planillas responden a los normas establecidas por el presente reglamento, el Departamento de Obras y Servicios Públicos los aprueba y liquidará los derechos correspondientes en un plazo máximo de quince (15) días corridos . - Cuando el legajo haya sido aprobado se le devolverá al interesado una copia donde conste tal aprobación . -

Art. 5.) Concesión del permiso - Autorización para comenzar obras.

a) Concesión del permiso:

El permiso de obra puede concedido desde el momento de la entrega de los documentos aprobados que corresponde .

b) Autorización para comenzar obras:

Para obra de edificación e instalaciones, el comienzo de los trabajos quedará autorizado una vez alcanzada la totalidad de los derechos . -

Art. 6) Desistimiento de obra y caducidad del permiso

Al no ser realizada la aprobación municipal

no podrán pasar más de treinta días corridos hasta que el interesado alcance diez días. Si se excede dicho plazo, se considera que se ha desistido de realizar las obras, y se archivará el expediente, una vez que se haya comprobado que no se iniciaron los trabajos. Si su vez se producirá la caducidad del permiso cuando hayan pasado 180 días a contar desde la fecha de pago de los derechos sin que se hubieren comenzado las obras. - El Departamento después de comprobar que la obra no se ha iniciado declarará vencido el permiso. - Si la Municipalidad considera que esta justificado este aplazamiento atendiendo las razones esgrimidas por el interesado, podrá ampliar los plazos.

Art. 7) Obras paralizadas / Obras a ejecutar por etapas: cuando una obra se encuentre paralizada durante 12 meses, la Municipalidad archivará el expediente de construcción, una vez que se haya inspeccionado la obra y se dé constancia del estado actual de la misma.

Igualmente, cuando una obra paga a constituirse por etapas, explicitado ello en un programa de edificación dejado y justificado, y con determinación de plazos dentro de los cuales deben ejecutarse, la Municipalidad podrá aprobar en un solo expediente

Art. 8) Plazos para la tramitación de trámites pendientes archivados,

El propietario de una obra podía solicitar dentro de los plazos que en adelante se fijan, la remisión de un expediente de permiso archivado. El departamento resolvería directamente lo solicitado.

- Caso de desistimiento antes de la concesión del permiso:

Six meses a partir de la fecha de su concesión

- Caso de permiso que lo prorrogó:

Un año a partir de la fecha de su concesión

- Caso de una obra declarada paralizada o no concluida:

Dos años a contar de la fecha de la resolución dictada rativa.

Al no regresar dentro de este plazo, pediría gestionar otros permisos

#### Art. 9) Ampliaciones y modificaciones en la obra:

El propietario y los técnicos de una obra no podían introducir, sin tener permiso, ampliaciones y modificaciones en los planos y planillas aprobados.

- Caso de modificaciones que no alteren fundamentalmente el proyecto original:

En caso de modificaciones en obras en ejecución que no alteren fundamentalmente el proyecto original aprobado. Podrán presentarse directamente tres copias en papel común con fondo blanco de la parte modificada; si la modificación proyectada se ajusta a lo dispuesto en este Código será aprobada y podrá realizarse.

- Caso de modificaciones que alteren fundamentalmente el proyecto original: se dictará

presenta un nuevo fogueo de planos. -

Ht. 10) Inspección final: El propietario deberá solicitar al Departamento de Obras y Servicios Públicos la inspección final de obra dentro de los 8 días de finalizados. No podrán ser habilitadas las obras sin el pleno otorgamiento de un certificado de Inspección Final, el cual deberá extenderse dentro de los 15 días de haber sido solicitado. -

Ht. 11) Inspección de obras sin concluir: Si una obra no ha sido concluida no podrá solicitarse la inspección final de la obra. - En el caso de que, en el pedido de inspección se declare que la construcción se da por concluida en este estado, se otorgará un certificado de estado de obra. -

Para proseguir los trabajos, se deberá solicitar un nuevo permiso. -

Ht. 12) Certificado no solicitado: Cuando el Departamento de Obras y Servicios Públicos compruebe que una obra está en condiciones para que le sea otorgado el certificado final de obra, y el propietario no haya solicitado la inspección, la repartición dejará suelto en el expediente las constancias del caso, despidiendo de oficio el certificado y solicitando la aplicación de las penas que correspondieren. -

Ht. 13) Solicitud de Sellamiento de línea municipal y fijación del nivel

En toda obra que tenga permiso concedido se podrá solicitar en formulario apostulado, la línea municipal y el nivel. - El Departamento

dentro de los 10 días hábiles procederá:

- Señalar la linea municipal en el terreno.
- Fijar el nivel, mediante dos puntos mutuamente estables de referencia, situados a no más de 100 m. del predio.-

## Capítulo II - De los Profesionales y Constructores

### Obligaciones

Art. 14) Los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros en construcciones, maestros mayores de obra, para ejercer su profesión en la localidad de Flores Kamp, deberán tener la habilitación anual correspondiente del Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos y además estar registrados en los Libros que la Municipalidad establezca con ese objeto.-

Los instaladores de gas, obras sanitarias y electricidad deberán poseer la matrícula otorgada por el organismo respectivo, estar registrados en los libros que la Municipalidad establezca y al igual que los profesionales, constructores deberán conocer las condiciones y responsabilidades estipulado en el mismo, y deberá tratar personalmente todos los asuntos para los que se los requiera.

### Art. 15) Cambio de profesionales y empresas:

El propietario, bajo su responsabilidad, podrá cambiar los profesionales, constructores e instaladores: si sobre el reemplaza gente no posee inhabilitación alguna el Departamento de Obras y Servicios Públicos lo aceptará, aquél deberá asumir todas las obligaciones que tiene su antecesor, así como realizar las modificaciones y aneglos que ordene el citado departamento.-

Hasta que este no acepte al nuevo profesional, los trabajos de la obra deberán ser paralizados.

Los profesionales, constructores e instaladores podrán retirarse de una obra siempre que no sean responsables de las faltas. Deben responder por todos los reclamaciones que realice el propietario. Al no hacerlo se le hará conocido el retiro, el Departamento de Obras y Servicios Públicos deberá notificar al propietario señalando el nombre del remplazante, los trabajos seguirán paralizados hasta que la repartición acepte el reemplazo que se propueste.

### Capítulo II - De la Inspección Municipal de la Obra.

#### Art. 16) De la responsabilidad profesional

Las distintas personas que intervengan en la obra serán responsables en forma directa por fallas de tipo constructivo técnico de acuerdo a las faltas que posean, según lo que haya sido determinado en el expediente municipal.

#### Art. 17) Atribuciones del Departamento de Obras y Servicios Públicos

El Departamento de Obras y Servicios Públicos, a través del personal que designe para tal función, realizará las inspecciones que considere necesarias para comprobar si la obra se construye según los documentos contenidos en el Expediente Municipal y de acuerdo a las disposiciones del presente reglamento. La responsabilidad de los profesionales, constructores e instaladores,

no se ve disminuida por la ausencia de las inspecciones o la falta de cumplimiento de fechas. Los inspectores municipales tendrán libre entrada a la obra durante las horas de trabajo y podrán ordenar la suspensión de la obra si no cumple con las disposiciones del presente reglamento.

#### Art. 18) Sistios ocultos

Cuando haya por parte de los inspectores municipales la presunción fundada de que existen sitios ocultos en la obra, podrán realizar la verificación ordenando su descubrimiento.

#### Art. 19) Presencia del profesional en la obra:

El profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra, cada vez que el inspector municipal así lo requiera, determinando previamente el día y la hora, mediante nota, carta certificada o telegrama, con no menor de tres días de anticipación.

#### Art. 20) Demolición de obras en construcción:

Cuando una construcción, o parte de ella, esté contraviniendo las disposiciones del presente reglamento el Departamento de Obras y Servicios Públicos notificará al constructor, dandole un plazo para que proceda a la demolición, que se hará con los elementos de la reparación por cuenta del inspecto.

### Capítulo IV - De las Penalidades

#### Art. 21) Las sanciones a las disposiciones del presente Reglamento se penarán de la siguiente manera:

a) Apercibimiento

b) multa

c) Suspensión en el uso de la Junta por enteros o  
mínimos comprendidos entre tres meses y cinco  
años. -

La imposición de penalidades no rebasa del cumplimiento de las disposiciones de este reglamento, o la corrección de las irregularidades que lo motivaron. - Las sanciones se graduarán teniendo en cuenta la grossedad de la falta y según los antecedentes del infractor. -

#### Hrt. 22) Apercibimiento

Se aplicará por:

- No dar aviso de comienzo de obra
- No tener los documentos aprobados
- No solicitar linea de edificación y nivel
- No concurrir a una citación de obra.

El apercibimiento se aplicará como sanción uno sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados. -

#### Hrt. 23) Multas

Se aplicará por:

- Realizar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones de acuerdo a lo establecido por este Reglamento, pero sin el permiso correspondiente. - La multa será igual al 1% del monto de las obras que se han efectuado sin autorización. -
- Realizar en obras autorizadas, trabajos que contravengan las disposiciones de este reglamento. - La multa será igual al 2% del monto

de la obra, sin perjuicio de que se ordene la demolición de la misma. -

- c) Impedir el acceso a los inspectores municipales de la obra. -
- d) Iniciar las obras sin el permiso correspondiente, lo que provocará la aplicación de una multa del 1% del monto de lo ya construido, sin perjuicio de que se ordene la inmediata paralización de la obra hasta tanto sea aprobado el respectivo legajo de construcción.
- e) Ocupar la acera y/o la calzada con materiales o maquinarios para la construcción. - Esta sanción se aplicará cuando la contravención se produzca por primera vez en una misma obra. -
- f) Provocar las molestias que se mencionan en "Problemas provenientes de uno fuco vecino"
- g) Toda multa aplicada al Profesional o Empresa deberá abonarse dentro del plazo que se fije en la notificación. -

#### Art. 24) Suspensión en el uso de la jima:

Consecuencias de suspensión en el uso de la jima:

- a) Por todo incumplimiento que no se corrija luego de haber sido aplicada la multa preventiva tres meses
- b) Por efectuar días, más de uno y, sin tener permiso uno da el año correspondiente: tres meses a un año
- c) Por no acatar una orden de paralización de los trabajos, dada por escrito; tres meses a un año
- d) Por consignar en los planos, datos falsos: de tres meses a diez años

e) Cuando se comunique falsificación de firmas:  
un año a tres años -

f) Por ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarios para la construcción por tiempo de un año mismo obra: de seis meses a un año -

La suspensión de la firma significa al Profesional y a la Empresa, la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar Obras nuevas o demoliciones, hasta tanto la pena sea cumplida. - Sin embargo deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena -

Art. 25) Registro de penalidades aplicadas a Profesionales y Empresas.

El Departamento de Obras y Servicios Públicos llevará un registro donde anotara toda penalidad aplicada a cada profesional y a cada empresa -

Art. 26) Plazo para interponer reclamaciones

De las resoluciones adoptadas por el Departamento de Obras y Servicios Públicos sobre suspensiones de firma, los implicados podrán presentarse ante el Intendente Municipal, exponiendo sus derechos dentro de los 10 días de notificadas de las resoluciones, el intendente responderá dentro de los treinta días -

Capítulo I - De la línea municipal - Intendente - Círcos y Jueces

Art. 27) Línea Municipal de caguino - Ocharos

En las esquinas es obligatorio el trazo de los echa-  
ros de edificios o cercos. - La traza de la líneas munici-  
pal de esquina será perpendicular a la bisectriz  
del ángulo formado por las líneas Municipales  
concurrentes, dependiendo la dimensión de este  
ángulo y de lo sumo de los anchos de las calles,  
según el siguiente cuadro:

Suma de los anchos de las calles concurrentes a la esquina	$\alpha \leq 75^\circ$	$75^\circ < \alpha \leq 105^\circ$	$105^\circ < \alpha \leq 135^\circ$	$\alpha \geq 135^\circ$
$S \leq 20,00\text{m.}$	4 m.	6/8 m.	4/5 m.	0
$20\text{m.} < S \leq 40\text{m.}$	4 m.	6 m.	4 m.	0
$40\text{m.} < S \leq 70\text{m.}$	4 m.	5 m.	5 m.	0
$S > 70,00\text{m.}$	4 m.	0	0	0

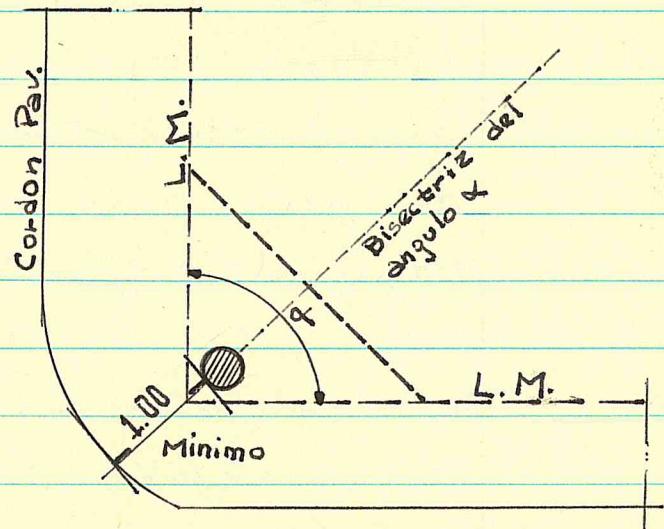
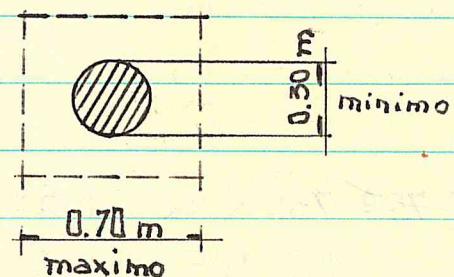
#### Hrt. 28) Edificios de planta alta en esquina

En el caso de edificios de más de uno planta ubicados en esquina, se seguirán las líneas deucha-  
ra, o si prefiere se podrá arreglar sobre la misma  
presentándose dos posibilidades: para edificio  
de planta baja y de un más peso alto se puede  
autorizar una columna de apoyo redonda, de  
dimensiones y anoduras según cálculo. - El filo  
de la columna se apartará por lo menor 1,00 m.  
de la aista exterior del cordón del pavimento;  
el centro de gravedad de la misma estará en  
la bisectriz del ángulo formado por la líneas  
Municipales de las calles concurrentes. -

Para edificios de planta baja y un peso alto se  
prohibe el uso de esta columna, siendo mejor

rigas de dimensiones jamás más según cálculo

Sección Transversal  
del apoyo



### Art. 29) Limitación de los salientes en las fachadas.

En la fachada principal solo se permite sobresalir de la línea municipal:

a) Hasta los 3,00 m. de altura:

- Armarios y antípedos en no más de 6 cm.
- Géneros de balcones o voladizos y otros móviles de ornato a una altura superior a los 2,30 mts. y dentro de una linea que une este punto con el extremo de lo saliente máximo permitido para los balcones a la altura de 3,00 mt.

No pueden sobresalir de la linea municipal:  
lujas de puertas, lujas de ventanas, cortinas, celosías, barandales o rejas.-

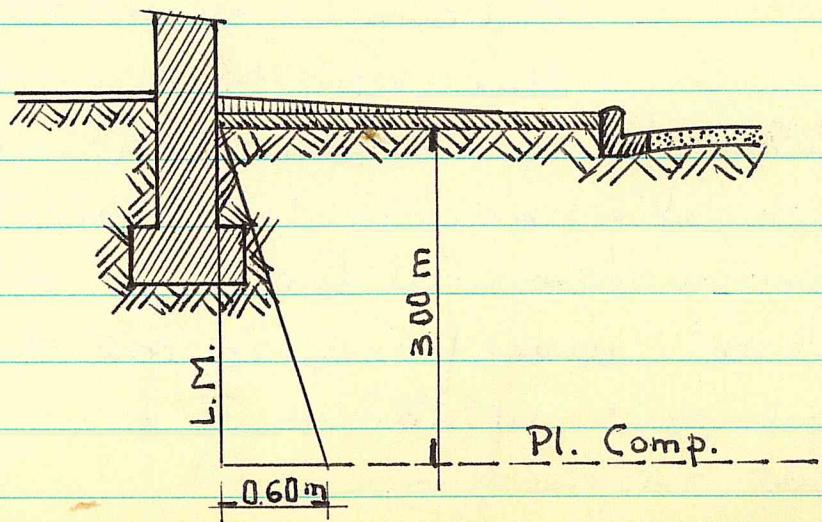
b) Hasta de los 3,00 m. de altura

En los pisos altos los balcones de la fachada principal pueden sobresalir de la L.M. hasta 1,20 m., sin rebasar el ancho de la acera.-

### Art. 30) De los Cimientos

- a) Las bases de cimentación deberán efectuarse con mortero de ladrillo, hormigón al corcho, o bien bases y rigas de hormigón armado, pilotes o pilotes; y redimensionarán cuidando de no sobreponer los sobrecargos admisibles de los terrenos donde tiene de asentarse, según el estudio de suelo y de acuerdo al tipo y características de la obra. -
- b) La profundidad mínima de las zapatas de fundación será de 0,80 mts. bajo el nivel del terreno natural, para ondas de fondo principal y mediano; y de 0,60 mts. para los fondos secundarios, y uno y tres cuartos interiores de poca pendiente. -
- c) Las juntas y zapatas de los cimientos pueden asentarse 1/5 de su profundidad fuera de la Línea Municipal hasta 3,00 mts. contados desde el nivel del cordón, debajo de esa medida se podrá asentar lo que el proyecto requiere. -

#### Partil para Cimiento sobre Línea Municipal



Irt. 31) Cercos y Veredas

Los propietarios de terrenos que pertenecen a la ria público, sean estos baldíos o edificados, tienen la obligación de construir y conservar en buen estado la vereda, y en caso de que no la huela fachada sobre la linea de edificación la cerca correspondiente. - También se podía obligar la construcción de un cerco de albero ilínea de 2 metros de altura en caso de que haya terrenos baldíos ubicados sobre calles de tierra o en zonas apartadas de edificación, el cercamiento se podía realizar con alambre trifido tipo romboidal con pilares y bases de ladrillo.

No obstante el dueño del predio puede eximirse de la obligación de construir una cerca a cambio de mantener fachada su predio, en el caso de que sea edificado, un jardín colado en buenas condiciones y deslinde la propiedad mediante signos materiales aprobados por el Departamento, y en el caso de que sea baldío, presentarlo en perfectas condiciones de limpieza, libre de malezas y de cualquier tipo de despedazos o residuos. -

Irt. 32) Obligación de colocar cerco perimetro

En los casos en que el trazo de construcción de uno obra sea, por sus características, incómodo o peligroso para el tránsito peatonal o vehicular, el Departamento de Obras y Servicios Públicos podrá obligar al propietario a la construcción de un cerco perimetro por toda la extensión del frente del terreno y con una altura mínima de 200 m.

Irt. 33) Prohibición de colocar maquinaria y

Materiales fuera del cerco prisionario:

Se prohíbe la colocación de materiales o maquinarias fuera del cerco prisionario, establecido en el artículo anterior, en el caso de que lo hulua y fuere de los límites del predio cuando el Departamento de Obras y Servicios Públicos estime de la colocación alrededor prisionario por ser lo obra de poca importancia o no ofrecer incomodidades o peligro.

(Art. 34) Tenedores:

Los propietarios de terrenos cuyos perfiles den a callejones parmentados estarán obligados a construir tenedores de un ancho mínimo de 1,50 m. que no pendiente transversal que oscile entre el 5% y el 5%. - El contrepiso de los tenedores se constituirá de hormigón de cascote de piedra, alineando las juntas de dilatación y contracción a una distancia mínima de 4 metros, perpendiculars a la calle.

Para el acceso de vehículos se debe aplicar, como mínimo, dos cordones de hormigón, baldosas calizas o lajos, con una pendiente que pueda llegar hasta el 12%, igual porcentaje se considera para rombos de transición y curva.

Siendo menor diferencia de nivel entre uno acera puerta y otro contiguo existente, la transición se lleva mediante planos inclinados y solo cuando el Departamento Obras y Servicios Públicos lo juzgue imprescindible por escalones, en cuyo caso tiene adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias.

Cuando se autorice el ensancheamiento de la vía hasta el cordón del pavimento se preservarán las especies arbóreas existentes, según las disposiciones del Departamento de Obras y Servicios Públicos.

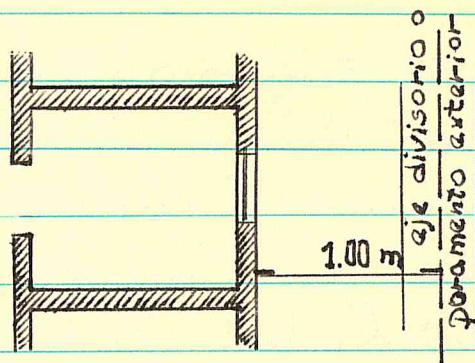
#### Art. 35) Colocación de andamios

Los andamios que se ubiquen sobre la vía pública deben estar colocados dentro de los límites establecidos para la colocación del cordon divisorio y sin entorpecer bajo ningún modo el tránsito del público. - Cuando un obra se encuentre paralizada por un plazo mayor a los dos meses se quitará el andamio, así este ocasiona algún molestio. -

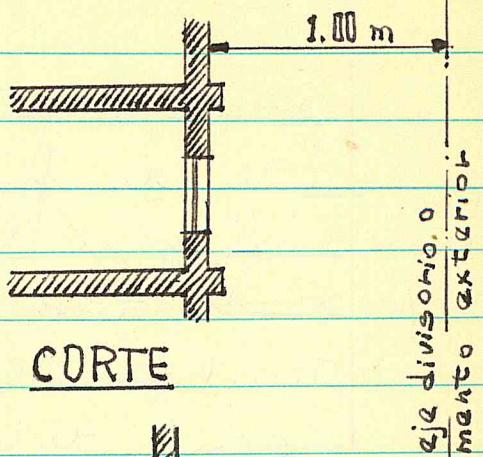
#### Capítulo VI - De los obras que produzcan molestos

##### Art. 36) Intercapación de vías a predios bineficiados

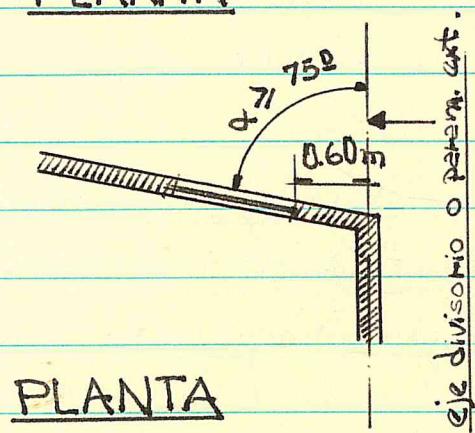
No se permiten vías a predios colindantes ni entre unidades independientes de un mismo predio desde cualquier sitio ubicado a menor de 3,00 m. del eje divisorio entre predios o entre pasadizos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes. -



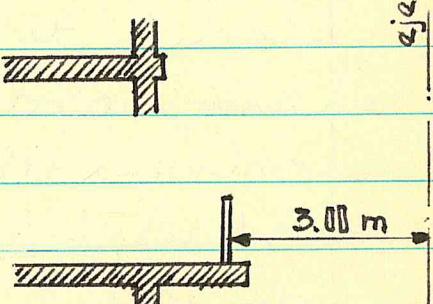
PLANTA



CORTE



PLANTA



CORTE

Se consideran los siguientes casos:

- Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que  $75^\circ$  con el eje divisorio o el paramento exterior de otra medida independiente, siempre que la abertura diste no meno que 0,60 m. medidas perpendicularmente a dicho eje o paramento.-
  - Cuando sea elemento fijo, opaco o translúcido de altura no inferior a 1,60 m. medida desde el suelo correspondiente.
  - Cuando los puertas o balcones estén ubicados en la fachada principal sobre la línea fumigual o la del retiro obligatorio (Art. 37). Permitirán de muros en muros divisorios o en muros perimetrales contiguos o medios lindos.
- Se permitirá la apertura de muros en muros divisorios

Borios o pintines contiguos a predio linderos a fin de proporcionar iluminación suplementaria a un local, siempre que dichos pozos plámen con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar no transparente en pasos de 30cm. de lado. - La altura se practicara por encima de 1,80 m. de altura medida desde el suelo al local.

Art. 38) Instalaciones que afecten a un muro divisorio, pintines, contiguos a predio linderos o separativos entre unidades de uso independiente

a) Instalaciones que transmiten fijo o calor:  
 Un fogón, hogar, horno, fogón jico O cualquier instalación que produzca fijo o calor se aislará o distanciará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o fijo a través de muros divisorios, pintines contiguos a predios linderos o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio. -

El Departamento de Obras y Servicios Públicos puede aumentar la distancia si obligar a una mayor aislación térmica de la fuente de calor o fijo. -

b) Instalaciones que producen humedad.

Un muro divisorio entre predios o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio no podrán arrimarse canteros, jardines o plantaciones, sino satisfacen lo establecido en "Preservación de muros contra la humedad" ni puede colocarse un desague si no cumple

lo dispuesto en "Desague de techos, azoteas y terraza".

Quedándose todo el arriate, jardinería o plantación a un metro bruto contiguo a predio lindero, debe interponerse un muro o murete debidamente impermeabilizado.

c) Instalaciones que producen vibración o ruidos:

Las instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como maquinarios, guías de ascensor o montacargas, camiones figuríferos, cochito de palita, bocinas o similares quedan prohibidas aplicadas a un muro divisorio frontal contiguo a predio lindero o separativo entre viviendas de uso independiente. -

d) Instalaciones que produzcan molestias:

Se adoptaran las medidas necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias atenuadas por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad. -

### Capítulo III - De los Muros

Art. 39) De los muros medianeros y divisorios de viviendas:

a) Cuando sean muros caigados o separen partes cubiertas tendrán un espesor mínimo de treinta centímetros, siempre que los cortes o rebajes que se le practiquen sean los siguientes:

- Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente

- Canalitos de promoción de 0,05 m. de profundidad para colocar tuberías de agua corriente, gas, electricidad, calefacción. -

b) Cuando no sean muros caigados ni separen

partes abiertas podrán construirse de:

- Ladrillos comunes: espesor de 0,30 m.
- Para espesores inferiores a 0,30 m. se deberán colocar pilastros de 0,30 m. cada 3 m., ubicando el espesor de la pared en el lote correspondiente a la construcción.
- Con ladrillo hueco y ladrillo prensado: entre 0,15 y 0,30 m. con cimiento de Hormigón Armado y columnas separadas como máximo 3,50 m.
- c) Los muros medianos y divisorios de planta deberán tener uno altura mínima de 2 m. y no poseer aberturas, salvo que esté convenido por escrito entre los propietarios de los terrenos limítrofes. -
- d) Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente puede levantarse un nuevo muro adosado y sin troba con aquél. - En este caso se cuidará que el espacio entre ambos muros sea estanco. -

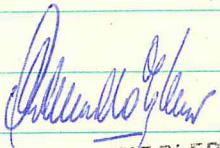
e) Todo hueco, canalito, rotura o falta de protección hidrofuga y/o poroso o anterior que de algún modo afecte a un muro divisorio como consecuencia de una obra, debe ser reparado de inmediato después de producida. -

Hd. 40) Protección de los muros contra la humedad:

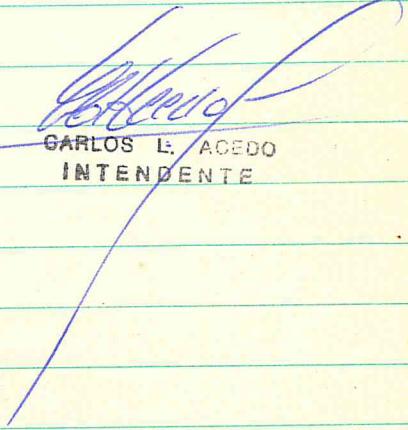
En todo muro es obligatorio la colocación de una capa hidrofuga para preservarlo de la humedad y servir para aislar el muro de cimentación de la parte ilanada. -

La capa hidrofuga horizontal se situó

Con cumplimiento del Artículo 142 de la Ley Orgánica de los Municipios N° 3001, se da apertura al presente libro de ordenanzas perteneciente a la Municipalidad que consta de quinientos (500) folios simples, es habilitado con el sello de esta comuna y la firma del señor Presidente de la Junta de Fomento, reprobada por el señor Secretario Municipal, a los doce (12) días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y cinco.-

  
EDUARDO G. ZIEGLER  
SECRETARIO MUNICIPAL



  
CARLOS L. ACEBO  
INTENDENTE

LIBRO N° 6

una o dos hiladas más arriba que a nivel del solado; dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoco hidrófugo vertical que alcance el contrapiso.

En un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra y el desnivel entre solados, o entre terreno y solado contiguo excede de 1m. se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada a un tabique de panel-rete y unida a la capa horizontal.

Siendo un muro sea utilizado como medianero para la construcción de un local y carga o capa aisladora vertical, se permitirá colocar un revoco impermeable para impedir el acceso de humedad a la nueva construcción.

Artículo 41: Canteros - Desagües: Se prohíbe la construcción de canteros destinados a ubicar plantas sobre la pared de una finca vecina sin previo levantamiento de un murete debidamente impermeabilizado; estos canteros no deberán usarse para plantas que por su tamaño representen un riesgo para la finca linderة.

Totemás se prohíbe realizar excavaciones para jardines o sembrados, a una distancia menor de un metro de la pared divisoria.

En lo que hace a desagües, no pueden colocarse empotrados en un muro divisorio, pudiendo estar adosados a él, de tal manera no permitan el paso de la humedad.

No se podrán realizar construcciones cuyos techos vuelquen el agua producto de lluvias o de cualquier otra circunstancia sobre la finca vecina o a la vía pública.

No se podrá construir pozos negros en terrenos pertenecientes a la vía pública ni a menor distancia de 1,50 m. de la línea divisoria de la finca y de la línea municipal.

Con respecto al condominio de muros y cercos, así como el uso de los vecinos deben realizar de la pared medianera, se seguirán las disposiciones establecidas en el Código Civil de la Nación.

Artículo 42: Lehímenas, torres, conductos de Ventilación.

- a) Se prohíbe la construcción de parrillas o churrasqueras, o instalaciones similares, generadoras de humo y calor, a menos de 2 m. del eje divisorio, asimismo la altura mínima de las bocas de conducto será de 3,5 m.
- b) Los caños de ventilación de cloacas, pozos negros u otros tipos de conducto no deberán ubicarse en las fachadas principales, ni ser visibles desde la vía pública.

Artículo 43: De las fachadas: características para su apro-  
facción:

Las fachadas que figuren en los planos debrán establecer los materiales, su terminación y el color de las mismas; cuando las fachadas no sean proyectadas por profesionales universitarios estarán sujetas a la aprobación del Departamento de Obras y Servicios Públicos.

Antes de realizar modificaciones en fachadas proyectadas o existentes se deberá obtener la autorización correspondiente presentando la fachada total con detalles y especificaciones.

Levantado las fachadas laterales sean visibles desde la vía pública deberán ser tratadas armoniosamente con la fachada principal y con materiales de parecida calidad a los de ésta.

Artículo 44: Altura mínima de un local:

La altura mínima de un local, tomando la distancia comprendida entre el piso y el techo, será de 2,50 metros. La misma altura se considerará para cuando aparezcan vigas visibles.

Artículo 45: Techos y azoteas:

- a) Precio de techos transitables:

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas debe estar cercado con

baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán construidos con resguardos de todo peligro. En caso de utilizarse las azoteas con tendido duro, se cuidará que no se vea desde la vía pública.

### 5) Desague de techos, azoteas y terrazas:

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos, sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos. Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que sufran detención o estancamiento hacia la red correspondiente.

Las dimensiones de los canales y conductos, como su cantidad, calidad y demás condiciones se ajustarán a las disposiciones de O.S.N.

### Artículo 46: Servicios Sanitarios:

a) Las viviendas deberán poseer, como mínimo, un retrete de mampostería con piso impermeable dotado de inodoro común y ducha con desagüe al piso.

b) Los locales destinados a comercio deberán contar con una unidad sanitaria mínima por inodoro y lavabo. En lo posible este retrete no se abrirá directamente al local, debiendo existir un pasillo que impida la visión al interior de los servicios.

c) En el caso de locales para espectáculos públicos, o bares y confiterías, estos deberán contar con un servicio mínimo por local y que reúna las características mencionadas en el artículo anterior.

d) Se podrá subdividir un local cuando cumpla con las normas del presente reglamento y el Departamento de Obras y Servicios Públicos considere que las condiciones de edificación

son adecuadas. El servicio sanitario podrá ser compartida.

e) Los pozos de captación de agua distarán no menos de 1 m. de la finca vecina y de la línea municipal, debiendo observar la construcción de una boveda que siendo de albañilería será de un espesor de 0,30 m. y de hormigón armado será de 0,10 m.

#### Capítulo VIII: Demoliciones

Artículo 47: Cuando se proceda a demoler un edificio deberán tomarse las precauciones a fin de evitar perjuicios a las fincas vecinas y cualquier tipo de accidente. Se tendrá en cuenta las siguientes normas:

- a) Cuando una demolición se realice sobre la línea municipal deberán tomarse las precauciones para que los escombros caigan dentro de la finca, además de las medidas de prevención a fin de no causar molestias o inconvenientes a transeúntes y vecinos.
- b) Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.
- c) Toda parte de edificio que vaya a ser demolido será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador.
- d) Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento del polvo.
- e) En el mismo lugar la demolición queda prohibida instalar molinillos y fabricar polvo con materiales provenientes de los edificios.
- f) Del retiro de escombros que ocasionalmente hubieran caído sobre la vía pública o predios linderos correrán por cuenta y cargo de los responsables.

#### Capítulo IX: Construcciones en yeso y madera

Artículo 48: Construcciones en adobe:

a) Se prohiben las construcciones de adobe dentro de la planta urbana, así como ampliar las mismas en terrenos con frente a caminos de acceso a la localidad.

b) Se prohiben las construcciones de mamposterías asentadas en barro; las que estén construidas desde antes de la sanción de esta ordenanza podrán ser refacciones, pero sus muros no podrán ser sobre-elevados hasta una altura superior a los 4 metros, salvo realización de estructura de hormigón armado independiente aprobada por el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 49: Construcciones en madera:

a) Se prohiben las construcciones de madera dentro de las zonas 4. y 3. El Departamento de Obras y Servicios Públicos podrá acordar el permiso para edificar construcciones de madera en el resto de la localidad, siempre que reúna adecuadas condiciones de habitabilidad y seguridad contra incendio, así como un adecuado sentido estético.

b) El Departamento de Obras y Servicios Públicos podrá autorizar construcciones de madera con carácter provisario, fijando los plazos máximos de permanencia según los casos;

a) Palcos, tribunas, plataformas. b) Casillas y depósitos de obras en construcción. c) Kioscos o locales para juegos en ferias callejeras.

Capítulo x: De la ocupación del suelo.

a) Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

La proyección horizontal de los edificios de las parcelas no podrá ocupar una superficie real y/o virtual mayor del 70% de la superficie total del terreno. El 30% restante deberá ser espacio libre.

b) Factor de ocupación total (F.O.T.)

La superficie total edificada no podrá exceder en

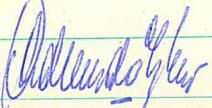
1,5 veces la superficie total de las parcelas, incluida la superficie cubierta o semicubierta destinada a estacionamiento vehicular y la construida bajo la faja del predio.

#### Capítulo XI - De las disposiciones Generales

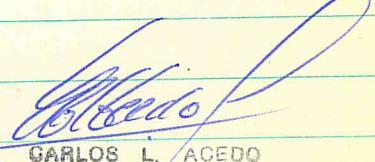
Artículo 50: Deroguense todas las Ordenanzas y Resoluciones que con anterioridad a la promulgación de la presente, estén relacionadas de una u otra forma con los problemas de la construcción, y aquellas disposiciones que se opongan al presente Reglamento.

Artículo 51: La presente Ordenanza entrará en vigencia después de la sanción de la misma.

Artículo 52: Publíquese, registrese y archívese

  
EDUARDO G. ZIEGLER  
SECRETARIO MUNICIPAL



  
CARLOS L. ACEBO  
INTENDENTE