

CHASCOMUS, Diciembre 31 de 1954.

Señor Intendente Municipal

Dr. Erasmo V. Goti

*Su despacho:*

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de poner en su conocimiento, que en la Sesión Extraordinaria, realizada por este H. Consejo Deliberante, el 6 del corriente ha aprobado la siguiente: "*ORDENANZA REGLAMENTARIA DE LAS CONSTRUCCIONES Y SUBDIVISIONES EN EL PARTIDO DE CHASCOMUS.*"

## INTRODUCCION

---

Art. 1º) - *Nombre de esta Ordenanza.* Denomínase a la presente “*ORDENANZA REGLAMENTARIA DE LAS CONSTRUCCIONES Y SUBDIVISIONES EN EL PARTIDO DE CHASCOMUS*”.

Art. 2º) - *Objeto y alcance de esta Ordenanza.* Las disposiciones de esta Ordenanza alcanzan a los asuntos que se relacionan con: la construcción, alteración, demolición, remoción, inspección, reglamentación, de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios o instalaciones, las que se aplicarán por igual a los edificios gubernamentales y particulares, así como también con la apertura de vías públicas, subdivisiones y loteos. Lo presente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de esta Ordenanza a cualquier otro supuesto no previsto en la misma.

- PRIMERA PARTE

TITULO I:

DE LAS SUBDIVISIONES:

Art. 1º) - Toda mensura, subdivisión o modificación de campos, chacras, quintas, solares o parcelas, con o sin apertura de calles deberá ser proyectada y ejecutada conforme a las exigencias de la presente Ordenanza y a las normas de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires que de esta manera quedan incorporadas a esta Ordenanza, en cuanto no se opongan a las disposiciones de la misma.

Los planos correspondientes deberán ser aprobados por la Intendencia Municipal.

Art. 2º) - El trámite de los mismos deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

a) - El interesado presentará dos copias del plano, con el formulario correspondiente debidamente llenado, a la Oficina de Catastro de la Municipalidad la que asentará en el mismo formulario el informe de que la propiedad no adeuda impuestos municipales.

En el caso de existir deuda, el trámite no podrá continuar hasta que la misma no sea saldada.

b) - El interesado presentará las dos copias y el citado formulario en Contaduría, y se le entregará como constancia el recibo correspondiente cuyo número se anotará al dorso de unas de las copias.

c) - Cumplidos los requisitos anteriores, se presentará el plano en la Oficina de Obras Públicas, la que lo asentará en el

“Registro de Planos de Mensuras y Subdivisión”, se le dará la numeración que será correlativa, dándosele curso de esta manera. En este momento se entregará al interesado una tarjeta donde conste el número del plano y la fecha en que se le dió curso. A partir de esta fecha se contarán los 45 días que fija el Art. 4º) del Dto. provincial N° 21.890/49.

d) - Dentro de este término el plano deberá ser aprobado u observado.

Art. 3º) - La Oficina de Rentas no despachará certificados de liberación de deuda para la escrituración, ni la Oficina de Obras Públicas dará curso a los expedientes de construcción correspondientes a los lotes de terrenos cuyos planos no hayan sido previamente aprobados por la Municipalidad.

Art. 4º) - *Calles.* En todo fraccionamiento en que se originen calles, las mismas deberán responder a los siguientes requisitos:

- a) - Cuando la superficie a fraccionar sea contigua o próxima a una división existente deberán empalmarse las calles con las del trazado existente respetándose su orientación y ancho.
- b) - Cuando se subdivida una fracción ubicada entre dos núcleos existentes se procurará coordinarlos por intermedio del nuevo trazado.
- c) - En los trazados independientes de los existentes (barrios, parques, trazados radiales o curvilíneos, etc.) la aprobación quedará a criterio de la Subsecretaría de Obras Públicas.
- d) - Las calles deberán tener un ancho mínimo de quince metros y las avenidas de veinte metros.
- e) - Los trazados que se proyecten con un criterio estético y en base a un plan de urbanización orgánico, podrán admitir dimensiones menores que las fijadas anteriormente, con un mínimo de 10 metros. Se admitirá este temperamento cuando la misión principal de dicha vía lo constituya el acceso a las propiedades con frente a la misma, debiendo encontrarse vinculada a otra de ancho normal, y a la vez fijar como condición de venta la restricción de no edificar hasta tres metros de la línea del frente.
- f) - Las calles que se originen en lotes urbanos deberán ser

entregadas a la Municipalidad en perfectas condiciones para el tránsito provistas de alcantarillas de una longitud igual al ancho útil de las calzadas, protegidas por cabeceras de manpostería construídas de acuerdo a las reglas del arte, siendo exclusivamente por cuenta del fraccionante los trabajos que deban realizarse con este fin los cuales deberán obtener la aprobación de la Oficina técnica municipal antes de realizarse la venta.

g) - Las calles que se originen en los fraccionamientos de propiedades rurales, no deberán ubicarse en terrenos anegadizos, o bien, y siempre que la Oficina técnica Municipal lo estime factible, el propietario procederá a efectuar las obras básicas y alcantarillado necesarios, a cuyo efecto la Municipalidad deberá aprobar dichas obras antes de realizarse la venta.

Art. 5º) - *Lotes.* Los lotes o fracciones que resultaren de la subdivisión de cualquier (otra) propiedad deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) - En campos, chacras o quintas deberán tener acceso a calles o caminos públicos vinculados a la red vial del partido de Chascomús:
- b) - Los lotes frentistas de la calle Libres del Sur entre Mazzini y Av. Lastra deberán tener una dimensión mínima en el frente de ocho metros, y una superficie mínima de ciento veinte metros cuadrados (120).  
Cuando el lote original provenga de subdivisión anterior a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza y su frente esté comprendido entre 14m. y 16m., se admitirá su subdivisión en dos lotes, con un mínimo de siete metros de frente para cualquiera de ellos.  
Los lotes con frente a la Avenida Costanera en toda su extensión tendrán como dimensión mínima: 15 metros de frente y 300 m2. de superficie.  
A excepción de los indicados en los párrafos anteriores, los lotes comprendidos dentro del radio urbano de la ciudad de Chascomús (entiéndase por tal el comprendido entre los siguientes límites: al N. la calle Fernando de Arenaza o su prolongación, desde la laguna de Chascomús hasta pasar la ruta nacional N° 2, en 400 varas; al E. la primer calle paralela al este de la ruta N° 2, de la antigua subdivisión de

chaeras (400 varas), desde Fernando de Arenaza hasta la prolongación de la calle que constituye el límite Sur del radio urbano; al S. la calle que partiendo de la portada principal del Cementerio termina a orillas de la laguna de Chascomús o su prolongación hacia el este; al O. y SO. la laguna de Chascomús, y de la ciudad de Lezama (entiéndase por tal el comprendido entre los siguientes límites: al N.O. calle 1ª de Circunvalación; al N.E. calle 1ª de Circunvalación; al S.O. calle 1ª de Circunvalación y al S.E. calle 3ª de Circunvalación), tendrán como dimensiones mínimas las siguientes: 10 metros de frente y 200 m2. de superficie (en esquinas 150 m2.).

Los restantes lotes dentro del partido de Chascomús tendrán como dimensión mínima 20 metros de frente y 600 m2. de superficie (en esquinas 400 m2.).

En ningún caso y bajo ningún concepto la subsecretaría de Obras Públicas, aprobará subdivisiones con fracciones inferiores a la especificadas en este artículo, salvo los casos en que la división sea practicada con el fin de vender o transferir pequeñas fracciones que serán anexadas a linderos.

En este caso deberán constar en el plano su incorporación al lote principal, debiendo el lote remanente tener la dimensión mínima exigida para cada caso.

- c) - Los lotes deberán ser en lo posible regulares y de lades perpendiculares a la línea del frente, pudiendo la Subsecretaría de Obras Públicas rechazar los planos de subdivisión que no se encuadren dentro del espíritu de éste artículo.
- d) - En los casos en que se proyecten lotes interiores con pasajes de acceso, éstos deberán tener un ancho que no podrá ser menor de 1.50 m. ni mayor de 3.00 m. Dicho pasaje formará parte integrante del lote interior.

Art. 6º) - La Municipalidad se reserva el derecho de planificar, especificar zonas, delimitar centros urbanos o suburbanos, centros rurales, etc. a los fines de la mejor aplicación de la presente Ordenanza.

Art. 7º) - Queda facultado el Departamento Ejecutivo, salvo orden judicial expresa, para suspender toda venta pública o privada, en aquellos casos en que no se hayan cumplido las disposiciones de esta Ordenanza.

Art. 8º) - Las infracciones a cualquiera de los artículos de este Título serán penadas con multas desde \$ 200 hasta \$ 1.000 de acuerdo a la importancia de la misma. De igual pena serán pasibles los Martilleros que efectúen ventas sin estar aprobado el fraccionamiento por la Municipalidad.

## TITULO II

### DE LAS TRAMITACIONES

Art. 1º) - *Trabajos que requieren permiso.* La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación sólo podrán llevarse a cabo, previa obtención del correspondiente permiso y el pago de derechos en la forma especificada en esta Ordenanza:

- a) \* construir nuevos edificios.
- b) \* ampliar, refeccionar o modificar lo ya construído.
- c) cerrar, abrir o modificar puertas o ventanas.
- d) ejecutar revoques exteriores.
- e) cambiar o refeccionar estructuras de techos.
- f) construir veredas.
- g) efectuar demoliciones.
- h) desmontar, excavar, o terraplenar terrenos o veredas.
- i) instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que requieran estructuras y que por sus dimensiones y aspecto afecten la estética a juicio de la Oficina de Obras Públicas.
- j) \* construir nuevos panteones o monumentos sobre sepulturas; ampliar o refeccionar los existentes.
- k) efectuar instalaciones eléctricas y de obras sanitarias, públicas o privadas.

Art. 2º) - *Documentación que deberá presentarse para gestionar el permiso de construcción, en cualquiera de los casos del artículo anterior:*

- a) *Solicitud.* <sup>→ No se presenta.</sup> Dirigida al Subsecretario de Obras Públicas, indicando:
- 1) Nombre y domicilio del que solicita el permiso (Propietario).
  - 2) Objeto de la obra a realizarse.
  - 3) Ubicación del terreno (Calle y número; zona, sección, manzana y lotes; límites).
  - 4) Dimensiones del terreno.
  - 5) Superficies cubiertas por la obra (parciales por piso).
  - 6) Ocupación de la vía pública (Días y metros cuadrados de ocupación de vereda con materiales y enseres).
  - 7) Plazo para la terminación de la obra.
  - 8) Nombre del Constructor o Empresa Constructora.
  - 9) Números de inscripción en los Registros Municipales y Provinciales.
  - 10) Nombre del director técnico o Representantes técnicos y números de inscripción en los Registros Municipales y Provinciales.
- b) *Informes.* Para los trabajos indicados en el artículo II.1-incisos a, b, g, se exigirá la presentación de los siguientes informes; en el formulario impreso al efecto:
- 1) Informes de la Oficina de Catastro Municipal en que conste que el inmueble no adeuda impuestos Municipales.
  - 2) Informe de dominio, expedido por la oficina de Catastro Municipal.
  - 3) Informe de antecedentes, expedido por la oficina de Archivo de Obras Públicas.
- c) *Planos.* Deberán presentarse los siguientes planos:
- 1) Planos generales: (en los casos previstos en los incisos a, b, j, del artículo II-1). Deberán ejecutarse de acuerdo a las normas indicadas en el artículo II-5. Se presentarán como mínimo un original en tela o papel transparente y cinco copias de las que se devolverán tres al interesado una vez aprobadas (una de las cuales deberá encontrarse permanentemente en la obra). En los casos de los incisos c, d, e, f, g, h, i, sólo será necesaria la presentación de planos parciales o de detalles que indiquen en forma clara el trabajo a realizar, en dos copias, una de las cuales se devolverá una vez aprobada.

- 2) Planos de estructuras y fundaciones: Siempre que existan estructuras resistentes de cualquier tipo y materiales o fundaciones, dimensionadas mediante cálculos estáticos o hiperestáticos, deberán presentarse los respectivos planos. Se exigirá un original y dos copias, una de las cuales se devolverá al interesado.
- 3) Planos de carpintería o herrería: Se exigirá para obras comprendidas en los incisos a, b, del artículo II.1, cuando la superficie a cubrir sobrepase los 150 metros cuadrados y en todos los casos en que la Subsecretaría de Obras Públicas, lo considere conveniente. Se exigirá un original y una copia que no se devolverá.
- 4) Planos de detalles: La Subsecretaría de Obras Públicas podrá exigir planos de detalles siempre que lo considere conveniente para poder obtener una debida interpretación del proyecto.
- d) *Memorias*: Cuando se construyan pórticos, bóvedas, cúpulas, piletas de natación, estructuras hiperestáticas, en general, muelles o espigones, y en todos aquellos casos en que la Subsecretaría de Obras Públicas lo estime conveniente, el profesional que intervenga deberá presentar la correspondiente Memoria de Cálculo.

La Subsecretaría de Obras Públicas podrá autorizar la ejecución de algún trabajo no encuadrado en la presente reglamentación siempre que el mismo esté plenamente justificado por un correcto fundamento técnico, el cual deberá ser explícitamente demostrado en una Memoria confeccionada por un profesional autorizado por la Ley 4048, y el mismo no esté en contra del espíritu de esta Ordenanza.

Art. 3º) - *Estampillado reglamentario*. Todas las fojas del expediente incluso los planos originales y copias deberán llevar el estampillado que fije la Ordenanza Impositiva en vigencia.

Art. 4º) - *Disposiciones generales sobre los documentos para la tramitación*. Los documentos indicados en el artículo II.2. deberán ser firmados por el propietario, Profesional y Constructor que intervengan en la solicitud del permiso, no pudiendo llevar otras firmas o nombres.

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

Art. 5º) - *Disposiciones sobre la presentación de planos*. Los planos originales deberán ser dibujados en tela o papel transparente. Las copias serán nítidas y se presentarán en papel heliográfico (fondo blanco).

a) Los planos generales deben responder a las siguientes características:

1) *Dimensiones*. Tendrán dimensiones tales que su altura sea múltiplo de 0,30m. y su ancho múltiplo de 0,18m. más un margen de 0,01m. en sus bordes y una pestaña vertical de 0,04m. y 0,32 m. de alto en su borde superior izquierdo.

2) *Leyendas*: Con excepción de los croquis, los planos generales deben tener en su izquierda inferior derecho, un espacio de 0,18m. de ancho por 0,30m. de alto en el que se indicarán (de acuerdo al croquis adjunto): *Distribución de carátula modificada*.

I. Nombre del propietario.

II. Domicilio del propietario.

III. Objeto de la obra.

IV. Ubicación de la obra dentro del lote.

V. Ubicación del terreno (Calle y número; zona; sección; manzana; y lote).

VI. Croquis de la ubicación del lote y orientación.

VII. Nombre del Director Técnico y números de inscripción en el Registro Municipal y en el Registro de la Ley Provincial N° 4048 y espacio para su Firma.

VIII. Nombre del Constructor o Empresa Constructora y número de inscripción en el Registro Municipal y en los Registros de las Leyes Provinciales N° 4048 ó 5140, según corresponda y espacio para su firma.

IX. Cuadro de superficie cubierta, por piso y totalmente; cuadro de superficie de patios: superficies libres de edificación.

X. Referencias y observaciones.

*Notas:* Dentro del espacio reservado para sus leyendas y en su parte exterior derecha se dejará un espacio de 0,07m. de ancho por 0,05m. de alto, reservado para la aprobación municipal.

XI. Cuando se trate de croquis, estos deberán llevar las leyendas superficies para aclarar el objeto de la obra, su ubicación y domicilio del propietario y profesional que intervenga en la tramitación.

3) *Escalas:* En los planos generales deberán utilizarse obligatoriamente las siguientes escalas:

I. Planos de plantas, cortes y distribución general y fachadas 1:100 ó 150.

II. Planos de construcciones en los Cementerios: 1:20.

III. Planos de anuncios de vitrinas e instalaciones: 1:20 ó 1:50.

4) *El plano deberá contener:* La planta o plantas de la construcción a realizar, incluyendo la de subsuelo o subsuelos, así como también la de terrazas cuando estas sean accesibles, y la de los techos cuando sean a aguas (esta última podrá ser confeccionada en escala 1:200). Como mínimo un corte longitudinal y un corte transversal, los cuales deberán estar perfectamente individualizados en las plantas.

*Fachadas:* Las visibles desde la vía pública dibujadas en geometral. El interesado podrá presentar o la Subsecretaría exigir, las fachadas laterales o posteriores cuando así lo crea conveniente.

5) *Acotaciones:* Los planos y croquis deben ser perfectamente acotados, debiendo indicarse las dimensiones del terreno, patios y locales, espesor de las paredes, alturas de techos y cielorrasos, etc.

Deberá indicarse además como en los cortes, las cotas de nivel de los locales, patios, terreno natural y umbral de entrada, referidas a la cota del cordón de la vereda, que se tomará como cero.

En la especificación de cualquier medida es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

6) *Referencias:* Colores convencionales; Establécense los siguientes colores convencionales que deberán ser fijados en el origi-

nal y en las copias con acuarelas o tintas firmes y nítidas que en ningún caso dificulten la lectura de los dibujos:

*Negros:* partes edificadas que quedan subsistentes.

*Carmin:* a construir en mampostería.

*Siena:* a construir en madera.

*Azul:* a construir en hierro.

*Gris:* a construir en hormigón.

*Amarillo:* a demoler.

7) *Señalamiento de locales e indicación del destino de los mismos:* Los locales serán señalados del siguiente modo:

En planta baja: con la letra B, seguida del número de orden a partir del 1, separados por un guión.

En pisos altos: En el primer piso con un 1, seguido del número de orden a partir del 1. Todos los locales de los demás pisos se designarán con 2, 3, etc. (según sea el piso) seguido del respectivo número de orden.

Análogamente en el primer subsuelo con la letra S., en el segundo subsuelo con SS. etc., seguido del número de orden.

Deberá indicarse en forma clara el destino de todos y cada uno de los locales.

b) *Los planos de estructura resistente y de fundación deben tener las características de los planos generales en lo referente a sus dimensiones; las escalas, referencias y acotaciones serán las necesarias para obtener una correcta interpretación.*

Las leyendas deben ser las suficientes para individualizar la obra a que correspondan debiendo quedar claramente indicados los nombres del propietario Constructor y Profesional que actúe como calculista o Director Técnico y deberán incluirse en una carátula que ocupe la esquina inferior derecha del plano, de 0,19m. de ancho y en la cual se reservará en su extremo inferior derecho un espacio de 0,07m. de ancho por 0,05m. de alto para la aprobación.

Cuando se trate de cálculos sencillos de estructura o fundaciones simples, pueden agregarse a los planos generales, siempre que no afecten la claridad de estos.

Los planos de estructuras resistentes deberán presentar:

I) Planta de la distribución general de la estructura, y de las bases de fundación.

II) Planillas con datos y resultados de los cálculos, de acuerdo a los modelos indicados en el Reglamento Técnico de Estructuras de la ciudad de Buenos Aires.

c) *Planos de Carpintería de escaleras y detalles*: Deberán tener las características de los planos generales en lo referente a las dimensiones, referencia y acotaciones; la escala debe ser: 1:20. Las leyendas deben ser las suficientes para individualizar la obra a que correspondan debiendo quedar claramente indicados los nombres del Propietario, Constructor y Profesional que actúe como Proyectista o como Director Técnico, en la misma forma que en los planos de estructuras.

Art. 6º) *Modificaciones en obras en construcción*: Planos según obra. Cuando en una obra en construcción deben introducirse modificaciones se considerarán los siguientes casos:

a) Modificación de importancia, que altere fundamentalmente el proyecto original: Deberá presentarse la documentación exigida en el Artículo II.2. incis. a y c.

b) Modificaciones de poca importancia. Cuando, a juicio de la Subsecretaría, las modificaciones sean de poca importancia y no alteren mayormente el proyecto originario, bastará elevar una comunicación acompañada de un croquis a escala, que se agregará al expediente de obra. En estos casos en el momento de ser solicitada la Inspección Final, se acompañarán, con el pedido los planos que se indican en el artículo II.2. con excepción de aquellos que no indiquen partes de las obras modificadas. Los planos presentados en cumplimiento de lo especificado en este artículo, llevarán la leyenda "Planos según obra".

Art. 7º) - *Plazos para el otorgamiento del Permiso de Construcción*: Cuando la documentación presentada se encuentre de acuerdo a las Ordenanzas en vigencia, la Subsecretaría de Obras Públicas le otorgará su aprobación y liquidará los derechos que correspondieran dentro del plazo máximo de 10 días hábiles de presentadas.

Este plazo se interrumpe desde la fecha de cualquier notificación, hasta la comparencia del interesado.

Art. 8º) - *Otorgamiento de Permisos Provisorios*: Cuando habiendo ven-

cido el plazo fijado en el artículo anterior no se hayan otorgado aún el respectivo Permiso de Construcción, el interesado puede solicitar de la Subsecretaría de Obras Públicas, un permiso Provisorio que en este caso se le otorgará sin cargo. El permiso Provisorio es válido únicamente por el plazo máximo de 15 días, debiendo ser renovado al finalizar el mismo si es que aun no fué regularizada la situación del respectivo Expedientillo.

El otorgamiento de Permisos Provisorios se efectuará sin perjuicio de disponer la demolición o modificación de lo ejecutado o la suspensión de los trabajos sin previo aviso.

Las inspecciones reglamentarias fijadas en el Título IV de esta Ordenanza se darán en forma condicional.

Las obras iniciadas mediante un Permiso Provisorio, se considerarán "Sin Permiso" si los derechos estuviesen impagos más de 15 días hábiles, a contar de la notificación correspondiente.

Los permisos Provisorios se otorgarán en todos los casos por escrito en formularios especiales que deberán ser rubricados por el Subsecretario de Obras Públicas o el Auxiliar autorizado.

Art. 9º) - *Plazo para el pago de los derechos*. Los derechos de construcción son a cargo del propietario, quien una vez liquidados será citado, debiendo abonarlos en la Tesorería de la Municipalidad dentro de los 15 días hábiles de la notificación, para lo cual retirará de la subsecretaría de Obras Públicas la respectiva liquidación.

Art. 10) - *Falta de pago de los derechos*. Cuando no se hubieran pagado los derechos liquidados y se hubieran dado comienzo a trabajos no autorizados, estos se paralizarán con el auxilio de la fuerza pública, y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio Judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar de acuerdo a lo que prescribe esta Ordenanza.

Art. 11) - *Entrega de documentos aprobados*: Una vez pagados los derechos que correspondieren, la Subsecretaría de Obras Públicas entregará al Director Técnico, al Constructor o al Propietario, los documentos que le pertenezcan de acuerdo al Artículo II.2.-

Art. 12) - *Iniciación de la obra.* Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada, correspondiente al propietario, salvo el caso de que hubiera sido otorgado un Permiso Provisorio.

Art. 13) - *Desistimiento de la obra:* Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra, en los siguientes casos:

- 1) Cuando el propietario así lo manifiesta por escrito.
- 2) Cuando los derechos no sean abonados dentro del plazo de 15 días que establece el Artículo II.9.
- 3) Cuando el interesado no se presenta a retirar la documentación observada dentro del plazo de 15 días de haber sido notificado.

En estos casos previa constancia, anotada en el expedientillo, de que la obra no fué iniciada, la Subsecretaría archivará dicho expedientillo debiendo cruzar previamente todas las fojas incluso planos originales y copias, con el sello "OBRA DESISTIDA".

4) Ord. N.º 29/59 (- Devolución del 80% de derechos.)

Art. 14) - *Caducidad de permisos de construcción.* El permiso de construcción se considerará caduco cuando las obras no hubieran comenzado dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha del pago de los derechos constatados lo cual se notificará al propietario y al constructor y se archivará el expedientillo.

Art. 15) - *Obras paralizadas.* Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos durante un año, la Subsecretaría de Obras Públicas, previa inspección del estado de los trabajos, de lo que deberá dejarse constancia en el respectivo Expedientillo notificará al constructor y Profesional que intervenga en el otorgamiento del permiso y archivará el Expedientillo, sin perjuicio de las sanciones que en caso de infracción pudieran corresponder, de acuerdo a lo que establece esta Ordenanza.

Art. 16) - *Reanudación del trámite de expedientillos archivados.* La reanudación del trámite de un expedientillo archivado podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado dentro del plazo de seis meses de la fecha de entrada del expedientillo archivado.

\* Art. 17) - *Iniciación del Expedientillo por el Director Técnico.* La iniciación de un Expedientillo de construcción puede ser efectuada con la sola firma del Director Técnico o Proyectista hasta el pago de los derechos de construcción y entrega de los planos aprobados; pero el permiso no se considerará acordado, ni los trabajos podrán comenzar, hasta tanto no se proponga y sea aceptado el Constructor que se hará cargo de la obra.

### TITULO III

#### DE LOS PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Art. 1º) - *Función del Proyectista.* Se llama proyectista al Ingeniero Civil o Arquitecto, autor del Proyecto y cálculo de determinadas obras. Podrán también actuar como proyectistas los Maestros Mayores de Obra egresados con el título mayor de las escuelas industriales de la Nación, de acuerdo a la Ley Provincial nº 5328 y Dto. reglamentario nº 8362, con las limitaciones que la misma establece, y aquellas personas que actúen como tales con una antigüedad mayor de 10 años, los que deberán solicitar su inscripción dentro de los 30 días de promulgada esta Ordenanza, por nota en la que indicará no menos de 10 edificios proyectados por los mismos. Comprobada la idoneidad por la Subsecretaría de Obras Públicas, esta procederá a su inscripción como Proyectista al solicitante, que podrá actuar con las mismas limitaciones que los Maestros Mayores de Obras. El proyectista deberá firmar únicamente los planos de los cuales sea autor. El proyectista podrá actuar ante la Municipalidad hasta la aprobación de los planos, pero la obtención del permiso de construcción se requerirá la intervención de la persona que actúe como constructor.

Art. 2º) - *Función del Director Técnico.* Se llama Director Técnico al Ingeniero Civil o Arquitecto encargado de asesorar técnicamente al Propietario debiendo vigilar el cumplimiento de las cláusulas del contrato suscripto entre el propietario y el constructor. Podrán actuar también como Directores Técnicos, los Proyectistas y los Maestros Mayores de Obra, egresados con el título Superior de las Escuelas Industriales de la Nación de

acuerdo a la Ley Provincial Nº 5328 y su Dto. reglamentario número 8362 con las limitaciones que la misma establece, o sea, en construcciones que no excedan el total, por unidad, de 200 metros cuadrados, de superficie cubierta y no sean necesarias estructuras que involucren conocimientos especiales (Estadísticamente indeterminadas) ni requieran servicios comunes a una superficie mayor que la establecida. La función del Director de Obra puede ser simultánea con otras funciones siempre que el propietario preste su conformidad para ello.

Art. 3º) - *Categoría de Constructores.* Establécense las siguientes categorías de Constructores.

- 1) Constructores de primera categoría: Los Ingenieros Civiles y Arquitectos.
- 2) Constructores de segunda categoría: Los Maestros Mayores de Obra, egresados con el título Superior de las Escuelas Industriales de la Nación.
- 3) Constructores de tercera categoría: Los constructores inscriptos hasta la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, que no pertenezcan a alguna de las categorías anteriores, y los constructores agregados en los cursos nocturnos de las Escuelas Industriales de la Nación. Podrá otorgarse matrícula de constructor de tercera categoría a las personas con más de dos años de prácticas efectivas en construcciones que acrediten tener conocimientos suficientes para ejercer dichas funciones, en un examen que deberán rendir ante tres profesionales designados al efecto anualmente entre el personal técnico de la Municipalidad o entre los profesionales inscriptos en la misma, los cuales deberán ejercer esta función con carácter honorario.

Fíjase un derecho de \$ 200 m/n. por cada solicitud de permiso de constructor de tercera categoría incluyendo el derecho de examen correspondiente.

Quando un constructor inscripto deje transcurrir un año sin pagar los derechos que les correspondan de acuerdo a la Ordenanza Impositiva pierde su derecho de constructor, debiendo iniciar el trámite en caso de inscribirse.

- 4) Locadores de Monumentos en el Cementerio. Las personas poseedores de talleres o locales de marmolerías o afines que, en

virtud de su capacidad, debidamente demostrada ante la Subsecretaría de Obras Públicas, sean autorizadas por esta para la colocación de monumentos sobre sepulturas.

Art. 4º) - *Empresas Constructoras*: Las Empresas o Sociedades que se constituyan con la finalidad de construir deberán estar respaldadas por la responsabilidad técnica de un profesional que actuará como representante técnico, en virtud de lo establecido en el Artículo 6 de la Ley Provincial Nº 4048. Podrán actuar también como representantes técnicos los maestros mayores de obra egresados con el título Superior de las Escuelas Industriales de la Nación, de acuerdo a la Ley Provincial Nº 5328 Dto. Nº 8362, con las limitaciones que la misma establece, y los constructores de tercera categoría.

La categoría de la Empresa Constructora queda fijada por la del representante técnico.

Art. 5º) - *Trabajos que pueden ejecutar los constructores*:

1) Los constructores de primera categoría, pueden proyectar, calcular, dirigir como ejecutar cualquier clase de obra.

2) Los Constructores de segunda categoría podrán proyectar, calcular, dirigir y ejecutar construcciones que no excedan en total, por unidad de 200 metros cuadrados de superficie cubierta y no sean necesarias estructuras que involucren conocimientos especiales (estáticamente indeterminadas) ni requieran servicios comunes a una superficie mayor que la establecida.

Dentro de las limitaciones anteriores podrán ejecutar demoliciones, así como también otros de los trabajos especificados en el artículo 1.

3) Los Constructores de tercera categoría podrán ejecutar sin intervención del Director Técnico, construcciones que no excedan en total por Unidad de 150 metros cuadrados de superficie cubierta y no sean necesarias estructuras que involucren conocimientos especiales (estáticamente indeterminados) ni requieran servicios comunes a una superficie mayor que la establecida.

Dentro de las limitaciones anteriores podrán ejecutar demoliciones, así como también otros de los trabajos especificados en el Artículo III.1.

Podrán asimismo dentro de las limitaciones citadas proyecta-

das dirigir las construcciones de vivienda y locales para negocio, que no excedan en total por Unidad de 150 metros cuadrados, pero en todos los casos los planos de cálculos y estructura resistente deberán ser firmados por personas autorizadas.

4) Los colocadores de monumentos en Cementerios, solo pueden realizar estos trabajos en los sepuleros individuales, no pueden construir panteones, bóvedas, ni nichos múltiples.

Art. 6º) - *Trabajos que pueden ejecutarse con sola firma del propietario*. Podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un constructor las siguientes obras: demolición de edificios construídos en madera, chapas de cinc o materiales similares, veredas, reboques interiores, cambio de piso o de revestimiento de techos, terraplenamiento o relleno de terrenos y cualquier otro trabajo que a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas revistan escasa importancia.

Art. 7º) - *Exigencias del Director Técnico*. Se exigirán al Director Técnico en los siguientes casos:

a) Para las construcciones a cargo de maestros mayores de obra cuando la misma sobrepase los 200 metros cuadrados o cuando sin sobrepasarlos requieran en su proyecto cálculos o dirección, conocimientos especiales inherentes al Profesional Universitario.

b) Para las Construcciones a cargo de constructores de tercera categoría cuando las mismas sobrepasen los 200 metros cuadrados o cuando sin sobrepasarlos requieran en su proyecto, cálculo o dirección, conocimientos especiales Universitarios.

Art. 8º) - *Firmas de los planos y cálculos de estructuras resistentes*. En todos los casos los planos de cálculos y estructura resistentes deberán ser realizados y firmados por el Técnico que actúe como proyectista, calculista o Director Técnico.

Art. 9º) - *Registro de Directores Técnicos, Proyectistas y Calculistas*: Los Directores Técnicos, Proyectistas y Calculistas, deberán inscribirse en el Registro que llevará la Subsecretaría de Obras Públicas.

Las personas inscriptas en este Registro que actúen además como Constructores, deberán inscribirse también en el Registro de Constructores.

En este Registro deberán anotarse: Nombre y Apellido del interesado, firma del interesado, datos de identidad, domicilios legal y real, título habilitante, categoría y número de inscripción en el Registro de las Leyes Provinciales 4048 y 5140.

Art. 10) - *Registros de Constructores.* Todos los constructores deberán estar Inscriptos en el Registro que llevará la Subsecretaría de Obras Públicas, en el que deberán anotarse: Nombre y apellido del interesado, datos de identidad, domicilio legal y real. Título habilitante, categoría, número de inscripción en el Registro o número de matrícula, pago de la patente anual o derecho que establezcan las Ordenanzas Impositivas. N° de inscripción el Registro de las Leyes 4048 y 5140. En los casos de empresas constructoras deberán anotarse además de los correspondientes datos del representante técnico, el nombre de la Empresa y los nombres y apellidos, domicilios y firmas de los constituyentes de la empresa, y los datos de inscripción del contrato de la misma.

Art. 11) - *Patentes anuales de los Constructores.*  
Para poder actuar como tales los constructores deberán abonar una patente anual que fija la Ordenanza Impositiva en vigencia.

Art. 12º) - *Retiro del Director Técnico, Representante Técnico o Constructor.* El Director Técnico, el representante técnico o el constructor de una obra solo podrá desligarse de la misma haciéndolo saber por nota a la Subsecretaría de Obras Públicas y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. En estos casos se exigirá al propietario la paralización de los trabajos, hasta tanto sea aceptado el reemplazante correspondiente.

Art. 13) - *Responsabilidad del constructor y Director Técnico.* El constructor de una obra es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigor y de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, hasta la obtención de los certificados de inspección final, salvo los casos de desistimiento o paralización de una obra. Es responsable además de los perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta

de precauciones y de los inconvenientes que pueden originarse por el uso de materiales de mala calidad, o procedimientos constructivos inadecuados.

La misma responsabilidad que al constructor alcanza conjuntamente al Director Técnico si lo hubiera y al representante técnico en el caso de empresas constructoras, así como también a la misma empresa constructora.

En los casos en que se subcontratare para parte de los trabajos de una obra, los mismos quedarán también bajo la responsabilidad del constructor, Director Técnico, Empresa Constructora o representante Técnico según el caso.

#### TITULO IV

#### DE LA INSPECCION DE OBRAS

Art. 1º) - *Acceso de Inspectores a la finca.* Los profesionales, constructores, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir a la obra y facilitar su inspección a todo inspector municipal que en ejercicio de sus funciones acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilite. 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, sin perjuicio de paralizar las obras en caso de existir, con el auxilio de las fuerzas públicas.

Art. 2º) - *Existencia de documentación en la obra.* En la obra deberán mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales, de detalles y de estructuras, los cálculos correspondientes a las últimas y la planilla de conformes de inspección, la cual será entregada al interesado conjuntamente con el permiso de construcción.

Art. 3º) - *Inspección previa.* Antes de otorgarse el permiso de construcción se dispondrá la realización de una inspección previa en la que constatará la existencia de obras en el terreno, la veracidad de manifestado por el recurrente en caso de tratarse de edificios existentes y el estado de los muros o partes de lo edificado que deban quedar al pié.

Art. 4º) - *Inspecciones parciales.* Durante la ejecución de una obra, el constructor deberá solicitar en la Subsecretaría de Obras Públicas, mediante el formulario respectivo (Solicitud de Inspecciones

parciales, que quedará permanentemente en la Subsecretaría de Obras Públicas) y en las oportunidades expuestas a continuación, las inspecciones correspondientes, a:

- 1) Profundidad de cimientos (antes de ejecutarse los mismos).
- 2) Línea (cuando el muro de fachada o cerco se encuentre a 0,50 sobre el nivel de la vereda).
- 3) Capa aisladora (al terminarse su colocación o a medida que se vaya ejecutando) y dimensiones de patios y pasillos (conjuntamente con la capa aisladora).
- 4) Inspecciones de Estructuras (Antes de llenar o tapar las partes cubiertas).

Art. 5º) - *Conformes de Inspecciones parciales.* Cuando al realizar una inspección parcial el inspector constatare que algún trabajo no se ha realizado en un todo de acuerdo a las prescripciones de esta Ordenanza, efectuará por escrito las observaciones del caso, dejando duplicado en obra, el que tendrá carácter de intimación, y que el propietario, el profesional y/o constructor deberán cumplir en el plazo que se les fije bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y aplicación de las penalidades respectivas. El propietario, profesional o constructor tienen derecho a exponer reparos a estas observaciones dentro de los tres días hábiles, vencidos los cuales quedarán consentidas.

Art. 6º) - *Inspecciones finales.* Deberá solicitarse dentro de los ocho días hábiles de terminada la obra. Solo podrá certificarse esta inspección en el caso de que se haya ejecutado la obra en un todo de acuerdo con las prescripciones de esta Ordenanza.

En caso contrario el inspector dejará constancia en el expediente de las infracciones que haya comprobado, a las que se les aplicarán las sanciones correspondientes.

Art. 7º) - *Plazo para realizar las inspecciones.* Las inspecciones previas deben ser efectuadas dentro de los tres días hábiles de presentarse el expediente de construcciones; las inspecciones parciales dentro de los tres días hábiles de solicitadas, excluyendo el día de pedido en la campaña y de dos días hábiles en la zona suburbana y ciudad.

## TITULO V

### DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

Art. 1º) - Cualquier infracción a los artículos de esta Ordenanza, hará pasible al responsable de apercibimiento, multa y/o suspensión según el caso. Si dicha penalidad no fuere taxativamente expresada en las artículos siguientes, su imposición quedará a criterio de la Subsecretaría de Obras Públicas.

Art. 2º) - *Efecto de las penalidades.* La imposición de penalidades, no a los efectos del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea la corrección de las irregularidades que las motivan.

Art. 3º) - *Obras sin permiso.* La Subsecretaría de Obras Públicas ordenará inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso. Solo podrá reanudarse la obra una vez regularizado el trámite y obtenido el correspondiente permiso de construcción y siempre que en la misma no se hayan infringido las disposiciones de esta Ordenanza y Reglamentaciones en vigor, en cuyo caso aplicará lo que corresponda de acuerdo al Artículo V.5.

Art. 4º) - *Penalidades por obras sin permiso.* Corresponde aplicar las siguientes penalidades:

- X a) Al propietario: pago de los derechos y multa que correspondiera de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza Impositiva. Corresponde la aplicación de esta multa en todos los casos en que se compruebe que una obra ha sido ejecutada total o parcialmente sin permiso, aun cuando dicha comprobación se hubiera efectuado una vez terminada la obra.

El Propietario de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aun cuando la misma haya sido realizada por el anterior propietario, esta obligado a presentar en la Subsecretaría de Obras Públicas, el respectivo expedientillo de obra, con todas las formalidades que esta Ordenanza especifica para la solicitud de permiso de construcción. En este caso, la presentación del expedientillo de construcción tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, completar el Archivo de Obras Públicas y obtener el pago de impuesto, derechos, y multas que correspondieran.

- b) Al Constructor: se le aplicará conjuntamente las siguientes multas:  
Si no ha iniciado el Expedientillo de Construcción \$ 100.  
Si no tiene permiso de construcción \$ 100.  
Por cada Inspección parcial y por Inspección final no solicitada \$ 50.

Art. 5º) - *Demolición de obras en contravención.* Cuando se compruebe que una obra ha sido realizada fuera de la línea municipal o que se encuentra en contravención a lo dispuesto en esta Ordenanza o en las Ordenanzas y Reglamentos que lo complementan, se intimará al propietario para que dentro de las 48 horas de notificados, de comienzo a la demolición de las partes afectadas, sin perjuicio de ordenarse simultáneamente o posteriormente la ejecución de aquellos trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad, estética y/o higiene para lo que en cada caso deberá fijarse un plazo prudencial de acuerdo a la importancia de los mismos.

Art. 6º) - *Incumplimiento de la demolición o de los trabajos de seguridad intimado.* Cuando no se hubiere dado cumplimiento a lo ordenado en el Artículo anterior, previo informe de la Subsecretaría de Obras Públicas, el Departamento Ejecutivo podrá disponer sean ejecutados estos trabajos por administración y a costo del propietario.

En estos casos se aplicarán las siguientes sanciones:

- a) Al propietario multa de \$ 200.  
b) Al Constructor: suspensión por un año.

Art. 7º) - *Multas por falta de cercos y veredas.* Los propietarios que no cumplan las disposiciones sobre la construcción de o reparación de cercos o veredas, incurrirán en una multa por cada mes de retardo a contar desde la fecha de la intimación de quince pesos m/n. por cada metro lineal de cerco, y tres pesos m/n. por cada metro cuadrado de superficie de vereda.

Art. 8º) - *Multas por desagües de aguas servidas a la calle.* El desagüe de aguas servidas a la calle será penado con una multa de \$ 30 por primera infracción, de \$ 50 por segunda y \$ 200 por las sucesivas infracciones.

Art. 9º) - *Escala de multas y sanciones a los Proyectistas y Directores.*

a) Corresponde multa de \$ 200:

- 1) Por inexactitud de datos falsos en la documentación destinada a un expedientillo de obra.
- 2) En aquellos casos en que el Director Técnico no ha controlado debidamente la actuación del constructor, motivando la aplicación de penalidades a éste.

b) Corresponde suspensión de 1 a 2 años:

- 1) Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expedientillo de obra, en carácter de proyectista o Director Técnico, se compruebe que no ha ejecutado realmente como tal.
- 2) Cuando actuando como Director Técnico se produzcan en la misma derrumbes parciales o totales imputables a la falta de control por parte de los mismos.

c) Corresponde suspensión definitiva:

- 1) En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.
- 2) Cuando se compruebe falsificaciones de firmas, falseamientos de hechos u otras infracciones de extrema gravedad.
- 3) En aquellos casos en que se produzcan infracciones reiteradas aun cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños que se hubieran causado.

Art. 10) - *Escala de multas y sanciones a los constructores.*

a) Corresponde multa de \$ 50:

- 1) Por inexistencia de documentación en obra.
- 2) Por cada inspección no solicitada y por inspección final no solicitada.
- 3) Por falta de cerco provisorio o por tenerlo en malas condiciones y por ocupación no autorizada de la vía pública.
- 4) Por falta de letreros en las obras o por tenerlos en condiciones antirreglamentarias.

b) Corresponde multa de \$ 200:

- 1) Por inexactitud o datos falsos en la documentación.
- 2) Por efectuar construcciones o ampliaciones no autorizadas aunque reglamentariamente, o por efectuar modificaciones en los planos aprobados, aún cuando sean reglamentarias y no alteran la superficie cubierta.
- 3) Por utilizar materiales no aprobados o que no se ajusten a las especificaciones de esta Ordenanza.
- 4) Por no permitir el acceso a las obras de los inspectores o funcionarios municipales autorizados.
- 5) Por efectuar construcciones o ampliaciones no autorizadas y antirreglamentarias, o modificaciones antirreglamentarias a la documentación aprobada.
- 6) Por introducir sin autorización previa modificaciones a las estructuras resistentes.

c) Corresponde suspensión de 1 a 2 años:

- 1) Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expedientillo de obra, se compruebe que el constructor no tiene realmente a su cargo la construcción.
- 2) Por derrumbes parciales o totales ocasionales por deficiencias de construcción, uso de materiales de mala calidad o modificaciones no aprobadas en las estructuras resistentes.

d) Corresponde suspensión definitiva:

- 1) En los casos comprobados de falta de competencia o capacidad profesional.

- 2) Cuando se comprueben falsificaciones de firmas, falseamientos de hechos u otras faltas de extrema gravedad.
- 3) En aquellos casos en que se produzcan infracciones reiteradas aún cuando fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños causados.

Art. 11) - *Plazo para el pago de las multas.* Las multas deben ser abonadas dentro de los diez (10) días de notificado el afectado.

Art. 12) - *Falta de pagos de las multas.* La falta de pago de las multas impuestas dentro del plazo fijado en el Artículo anterior tiene los siguientes efectos en cada caso.

- a) Al propietario: se gestionará el cobro de la multa por vía de apremio judicial, siendo los gastos causídicos por cuenta exclusiva del infractor.
- b) Al proyectista o Director Técnico: el mismo queda suspendido durante el tiempo que tarde en abonar la multa, sin perjuicio de gestionar el cobro de la misma por la vía judicial, siendo los gastos causídicos por cuenta del infractor.
- c) Al constructor: Quedará suspendido durante el tiempo que tarde en abonar la multa, sin perjuicio de gestionarse el cobro de la misma por vía judicial, siendo los gastos causídicos por cuenta del infractor. En el caso de existir Depósitos de Garantía, se deducirá del mismo el importe de la multa, quedando suspendido durante el tiempo que tarde en completar el mismo.

Art. 13) - *Efecto de las suspensiones.* Las suspensiones aplicadas a proyectistas, Directores Técnicos o constructores, inhabilitan a estos para actuar en la gestión de nuevos permisos de construcciones, pudiendo sin embargo, continuar la ejecución de las obras cuyo permiso fué concedido antes de la aplicación de la penalidad. La aplicación de una suspensión interrumpe el tránsito de los expedientillos en que aquellos actúen, aun cuando hubieran sido iniciados antes de la aplicación de la suspensión y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.

En estos casos el propietario deberá proponer nuevos proyectistas, Directores Técnicos o constructores según correspondan.

## TITULO VI

### DEL PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS

#### Capítulo 1

##### *Línea, nivel y ochavas*

Art. 1º) - *Línea de la edificación.* Todo nuevo edificio o cerco deberá encuadrar dentro de la línea municipal que será verificado por la Subsecretaría de Obras Públicas dentro de los diez días siguientes al otorgamiento del permiso de construcción.

Art. 2º) - *Ochavas.* En las esquinas, la línea de edificación (ochavas) hasta una altura mínima de tres metros sobre la vereda, coincidirá con la base de un triángulo isósceles cuyos lados iguales sean la prolongación de las líneas municipales concurrentes. La medida mínima de dichos lados será 3 metros cuando el ángulo en el vértice llegue hasta 135º, sobrepasando el cual es suprimida la ochava. En esquina curva no debe excederse la línea antes definida.

Art. 3º) - *Nivel.* El nivel de pisos de vivienda no será inferior a 0,25 metros por encima del cordón de la vereda, debiendo en todos los casos asegurarse un perfecto desagote de las aguas fluviales. En locales y edificios destinados a otros fines y siempre que se asegure el desagüe a la vía pública, podrá reducirse dicha cota previa autorización de la Subsecretaría de Obras Públicas. En las calles no pavimentadas el nivel será fijado por la mencionada Subsecretaría, previa solicitud por escrito y dentro de

un plazo de diez días de presentada la misma. Si la zona fuera inundable, el nivel deberá sobrepasar la máxima altura de creciente observada. En todos los casos la cota mínima de edificación con respecto al cero del I.G.M. deberá respetar lo exigido por la respectiva Ordenanza vigente.

Art. 4º) - *Construcciones no reglamentarias.* Queda terminantemente establecido que cualquier edificio o cerco existente que se modifique o refeccione deberá encuadrarse dentro de las disposiciones de este capítulo. En caso contrario solo podrán autorizarse las obras mínimas que exijan la seguridad o estabilidad de las construcciones, siempre que estas obras mínimas no sean de una importancia tal que hagan aconsejable su demolición, a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas.

#### Capítulo 2º

##### Cercos provisionales y ocupación de la vía pública

Art. 1º) - *Objeto y trámite.* Al realizarse una obra cualquiera se colocará un cerco provisorio de tableros de madera o chapas de hierro galvanizado y características tales, que impidan el libre acceso a la obra y delimiten las zona de trabajo y depósito de materiales o aquellos que representan peligros o molestias para el tránsito. Para efectuar la instalación deberá haberse iniciado el trámite respectivo, y abonado el derecho correspondiente al retirar el Permiso de Construcción.

Art. 2º) - *Ocupación de vía pública.* El ancho del espacio limitado por el cerco provisorio no deberá exceder la mitad del de la vereda. Todos los materiales y equipos destinados a la obra deberán ser colocados dentro del recinto cercado. Solo en circunstancias excepcionales y debidamente justificadas por escrito por el interesado, la Subsecretaría de Obras Públicas podrá autorizar modificaciones a estas disposiciones; en las veredas, de los boulevares con espacio para césped deberá dejarse como mínimo un metro de vereda libre y en todos los casos la parte libre deberá mantenerla en buenas condiciones de tránsito.

#### Capítulo 3º

##### *Letreros al frente de las obras*

Art. 1º) - Es obligatorio la colocación de un letrero de las características especificadas a continuación, al frente de todas las obras de construcción, ampliación o demolición. La falta de observancia de este artículo hará pasible al constructor del pago de la multa que establece esta Ordenanza sin perjuicio de ejecutarse por Administración y a su cargo el letrero reglamentario.

Art. 2º) - Características de los letreros:

- a) Dimensiones: 0,50 por 0,70 metros, como mínimo.
- b) Leyendas obligatorias (en letras de imprenta):
  - 1) Nombre, domicilio, categoría y número de matrícula municipal del constructor o Empresa Constructora.
- c) Leyendas optativas (en letras de imprenta):
  - 1) Objeto de la obra, planos de la misma y nombre del propietario.
- d) Colores:
  - 1) Sobre fondo gris perla letra en rojo borraivino.

Art. 3º) - En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas inscripciones, iniciales ambiguas, nombre de personas sin especificación alguna o que se obroguen títulos profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva y de cualquier otra leyenda que a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas se preste a confusión.

En todos los casos y sin perjuicio de aplicar la sanción que corresponda se intimará la inmediata corrección de la leyenda que se halle en desacuerdo con lo precedentemente establecido.

#### Capítulo 4º

##### *Andamios*

Art. 1º) - Los andamios y accesorios deberán tener condiciones de calidad y resistencia suficientes para garantizar la seguridad tan-

to del personal que trabaje en ellos como de los transportes (en casos de andamios en el frente) y de las personas que circulen o trabajen debajo de ellos.

Los andamios sobre la vía pública se colocarán dentro de los límites establecidos para la colocación del cerco provisorio.

En los casos de andamios de madera las dimensiones mínimas, serán Parantes de 7,5 centímetros, distancia máxima 5,00 metros; carreras que los ligen: 7,5 centímetros cada 2,50 metros de altura, travesaños que ligen dichas carreras con parantes y muros o con otra fila de parantes: 10 por 10 centímetros o 7,5 por 1,5 centímetros; tablonces: espesor de 5 centímetros y puntas reforzadas con flejes diagonales en cruz de San Andrés; 2,5 por 7,5 centímetros. Deberán cuidarse especialmente las uniones y empalmes, la fijación de los travesaños a los muros y el pie de apoyo de los parantes sobre el terreno.

En caso de andamios especiales (torres, cúpulas, chimeneas) se exigirán, a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas, planos de detalles y cálculos.

## Capítulo 5º

### Cercos y Veredas

#### Art. 1º) - *Obligación de construir y conservar los cercos.*

Todo terreno con frente a la vía pública baldío o edificado sin fachada sobre la línea principal, debe tener cerco que sobrepase la propiedad privada de la pública, el cual deberá ser mantenido en buen estado de conservación.

La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusivo cargo del propietario del terreno.

#### Art. 2º) - *Características de los cercos.*

##### a) En calles de pavimentos.

- 1) En terrenos baldíos o con construcciones de aspecto antiestético. Será de mampostería u hormigón revocados, de altura capaz de impedir la visión de un punto situado a 1,60 metros en acera opuesta. Altura mínima en todos los casos 2,00 metros.
- 2) En terreno edificado con jardín o patio al frente: Deberán

tener mínimo un zócalo de 0,20m. sobre el nivel de la vereda y podrán estar coronados de tal manera de constituir un elemento estético y cumplir los requisitos del artículo anterior.

##### b) En las calles no pavimentadas dentro del radio urbano (ver artículo I.5.

- 1) En terrenos baldíos: podrán hacerse de alambre tejido debidamente tendido de 1,50m. altura mínima.
- 2) En terrenos edificados: deberán tener las mismas características exigidas para terrenos edificados en calles pavimentadas.

#### Art. 3º) - *Obligación de construir y conservar las veredas.*

Dentro del radio urbano todo terreno edificado o no, con frente a la vía pública debe tener vereda construída de acuerdo a las exigencias de esta Ordenanza, las calles deberán ser mantenidas en buen estado de conservación o reconstruir cuando su estado a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas no permita una reparación adecuada. En todos los casos de edificaciones nuevas, es obligatorio la construcción de vereda nueva.

#### Art. 4º) - *Características de las veredas.*

##### a) En calles o avenidas pavimentadas.

- 1) Dimensiones en calles: se extenderán en todo el ancho del frente y desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada.
- 2) Dimensiones en Avenidas con espacio para césped: en todo el largo del frente y de un ancho de 3 metros desde la línea municipal. En correspondencia por cada entrada, y a no más de 10,00 m. de separación llevarán pasillo hasta el cordón de 1,20 m. de ancho mínimo.
- 3) Tipo y dimensiones de las baldosas. Serán cemento comprimido de 0,20 por 0,20 metros de bastón o vainillas con 3 ó 6 estrías rectas por baldosa.
- 4) Color: En la calle Libres del Sur serán amarillas ocre con seis vainillas, en el resto con 3 ó 6 vainillas, color gris o amarillo ocre.
- 5) Contrapiso: estas veredas se asentarán en un contrapiso de 8 centímetros de espesor de hormigón de cascote o pedregullo empastado bien aplanado.

6) Juntas de dilatación: deberán afectar tanto al contrapiso como a la baldosa y se dejarán en el borde del cordón y límites entre propietario pero a distancia no mayor de 10,00 metros entre sí. Deberán llenarse con mastic asfáltico.

b) En calles o avenidas no pavimentadas las veredas correspondientes a terrenos baldíos o edificados deberán tener las siguientes características mínimas:

- 1) Dimensiones: en todo el ancho del frente y 1,00 metro de ancho, y 2,00 metros en avenidas.
- 2) Materiales: Baldosas, ladrillos comunes con junta de cemento, lajas de hormigón.
- 3) Tendrán contrapiso análogo al exigido en calles pavimentadas y un cordón provisorio en el borde, de baldosas, ladrillos o lajas de canto.

Art. 5º) - *Veredas en calles con pavimentos nuevos.* Los propietarios de terrenos con frente a calles sin pavimentar, quedan obligados a colocar su vereda en condiciones reglamentarias, dentro de los seis meses de construido el pavimento.

Art. 6º) - *Nivel y pendientes de las veredas.* En las calles pavimentadas el nivel será el que fije el cordón del pavimento y la pendiente transversal serán de 1,5 por ciento.

Art. 7º) - *Entradas para vehículos.* En calles pavimentadas deberán responder a las siguientes normas.

- a) Materiales: en el caso de vehículos livianos el mismo que en el resto de la vereda: en el caso de vehículos pesados se ejecutará de hormigón armado o con tarugos de madera dura de sección rectangular sobre contrapiso de hormigón, pero ofreciendo el tránsito de peatones una superficie pareja.
- b) Rampa de acceso: no deberá tener su desarrollo más de 0,80 metros medidos hacia el interior del cordón. Se identificará con el resto de la vereda mediante rampas laterales.

Art. 8º) - *Caños de desagües:* Los desagües de techos y los de albañales vertirán sus aguas en la calzada por medios de caños colocados

bajo el nivel de la vereda y a través de agujeros prácticamente en el cordón del pavimento, debidamente revestido luego de colocado el caño.

En calles pavimentadas el caño de desagüe deberá llevar aparato desratizador reglamentario.

Art. 9º) *Huecos para árboles.* En veredas arboladas se dejará sin embaldosar un cuadro de 0,80 por 0,80 metros a 0,20 metros de distancia del cordón, en correspondencia con cada árbol. En veredas aún no arboladas se dejarán estos huecos cada 5 metros. Los bordes de los mismos se protegerán con un cordón al ras de la vereda que se construirá con ladrillo de punta revocados con mezcla del color del mosaico.

Art. 10º) - *Plazo para la ejecución de cercos y veredas.* Todos los cercos y veredas del partido de Chascomús deberán ponerse en las condiciones reglamentarias de esta Ordenanza dentro de los 90 días de su promulgación.

## Capítulo 6º

### Demoliciones

Art. 1º) - *Precauciones de seguridad.* Al efectuar una demolición el constructor deberá ejecutarla de manera de atender fundamentalmente a la seguridad e higiene de los obreros que trabajan, de los transeúntes y de las construcciones vecinas. A este efecto pondrá fuera de uso las conexiones de servicios públicos, empleando los dispositivos adecuados para cada caso, ejecutando por su cuenta todos los apuntalamientos que fueran necesarios y planificará el trabajo evitando el desprendimiento de bloques, salvo que la lejanía de la vía pública y de otros edificios y las precauciones adoptadas quiten peligrosidad al procedimiento. Los materiales que se desprendan deberán caer dentro del espacio limitado por el cerco provisorio que establece el capítulo 2.

Se efectuará el riego necesario para limitar al máximo el desprendimiento de polvo y en los frentes de calles de mucho tránsito se cubrirá la fachada con lienzos impermeables al polvo.

La Subsecretaría de Obras Públicas queda facultada para exigir cualquier medida complementaria que juzgue conveniente para la seguridad del trabajo y para evitar molestias a terceros.

Art. 2º) - *Elementos de servicios públicos aplicados o vecinos al edificio a demoler.* Cuando la demolición pueda afectar carteles de señalización o marcas de nivelación, postes o cables de teléfono o electricidad, un mes antes de efectuar su demolición el constructor deberá dar aviso a la Subsecretaría de Obras Públicas o a la autoridad que corresponda el elemento considerado para que ésta indique el procedimiento a seguir. Si al finalizar la obra fuera necesario su reposición en condiciones similares, esta correrá por cuenta del constructor.

Art. 3º) - *Retiro de materiales y limpieza del terreno.* Mientras se realice la demolición el constructor tiene la obligación de retirar los materiales que cayeren en predios vecinales.

Al finalizar el trabajo se repararán todos los deterioros o imperfecciones que se hubieren ocasionado en fincas linderas, realizándose además en forma definitiva las obras complementarias que aseguren la estabilidad de las mismas. Se efectuará el rellenamiento de zanjas y la limpieza del terreno, y, a excepción de que se haya solicitado un permiso para nueva obra, se dejará construído el cerco y vereda que establece el Capítulo 5.

Art. 4º) - *Suspensión de la demolición.* Una vez comenzado una demolición podrá suspenderse la misma, reforzándose las medidas de seguridad y retirando el cerco provisorio de la línea municipal. La suspensión podrá ser definitiva o exceder un lapso de cuatro meses, y con la obligación de reemplazar los puntales por columnas o muros y cumplir las disposiciones enunciadas en el artículo anterior.

Art. 5º) - *Visación final.* La finalización de una demolición o su paralización por un lapso mayor de dos meses deberá comunicarse por nota a la Subsecretaría de Obras Públicas, la que previa inspección podrá dar su aprobación o intimar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias.

## Capítulo 7

### *Terraplenamiento y excavaciones*

Art. 1º) - *Rellenamiento de terrenos.* Los terrenos pantanosos o inundables, deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcancen el nivel que la Subsecretaría de Obras Públicas fijará en cada caso atendiendo las razones técnicas de salubridad y estética.

Art. 2º) - *Excavaciones peligrosas o que afecten a linderos o a la vía Pública.* Deberán realizarse los apuntalamientos necesarios a fin de evitar cualquier desprendimiento de tierra. Cuando una estructura propia o lindera pueda ser afectada por una excavación o en aquellos casos en que la Subsecretaría de Obras Públicas lo estime conveniente, se exigirá la intervención de un profesional. Los lados adyacentes a la vía pública deberán protegerse en forma adecuada con barandas o cercos.

Art. 3º) - Todo material de construcción y tierra provenientes de cualquiera tipo de construcción depositado en la vía pública fuera de los límites del cerco provisorio será considerado de propiedad municipal, procediendo ésta a su retiro inmediato, sin perjuicio de las multas que correspondan.

## Capítulo 8

### *Cimentación*

Art. 1º) - *Suelos para cimentar.* Se considerarán suelos resistentes o aptos para cimentar, los constituídos por tierra colorada compacta, greda, blanda arenosa, tosquilla, tosca y arena seca, cuando está debidamente encajonada, y siempre que formen capas de superficie espesor a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas.

Este espesor nunca será inferior a un metro. Se prohíbe establecer base alguna de fundación en la tierra vegetal, en los terrenos prellenados en los barros blancos o negros, salvo que se adopten las disposiciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de esa base.

Art. 2º) - *Generalización sobre los cimientos.* Las bases de cimentación deben ser dimensionadas en tal forma que no sobrepasen las sobrecargas admisibles en los terrenos sobre los que se asentarán. Deberán ser protegidos contra la acción de las aguas subterráneas.

No es obligatorio construir los cimientos de los muros cuando coinciden con puertas de luz igual o mayor de 3,00 metros. Los cimientos deben ejecutarse con mampostería de ladrillos de cal, zapatas o vigas de hormigón armado, no admitiéndose el uso de bloques huecos.

Art. 3º) - *Profundidad mínima de cimiento.*

- a) En muros de fachadas principal y bases de estructura ubicadas sobre la línea municipal: 1,00 metro medido sobre el nivel del cordón.
- b) En muros medianeros y de fachada secundaria: 0,80 metro medido desde el plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.
- c) En muros anteriores: 0,60 metros medidos desde el plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.
- d) La Subsecretaría de Obras Públicas podrá autorizar la ejecución de fundaciones a menor profundidad, en aquellos casos en que la naturaleza del subsuelo a la profundidad fijada en este artículo para la cimentación sea inapta para soportar cargas siéndole en cambio la capa superior. En ningún caso la profundidad de las zapatas de fundación podrá ser inferior a 0,40 metros bajo el nivel de la vereda para los muros medianeros y tabiques interiores y fachadas secundarias y 1,00 metro mínimo en las de fachadas principales sobre la línea municipal.

Art. 4º) - *Dimensiones mínimas de cimientos.* Las bases de cimentación de muros, pilares, columnas, etc. tendrán las zapatas necesarias para la presión por ellos transmitida al terreno de fundación, no exceda la carga de seguridad que sea conveniente hacer soportar a los mismos.

Las zapatas se obtendrán por ensanches sucesivos de medio ladrillo, escalonados por lo menos de cuatro en cuatro hiladas para ladrillo ordinario y de tres en tres para el de máquina o el sílico calcáreo.

Cuando se emplee hormigón simple, las capas de éste tendrán veinte centímetros de espesor mínimo y si se hubiera de ensaucharla, se dará a los taludes una inclinación no menor de sesenta (60) sobre la horizontal.

Todo cimiento tendrá un espesor superior por lo menos en medio ladrillo al del muro o tabique que descansa sobre él.

En ningún caso la altura del cimiento podrá ser menor de 0,15 metros.

Art. 5) - *Bases de fundación próximas a zótanos o excavaciones.* Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificaciones cercanos a zótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un zócano o excavaciones no podrá distar del muro o parapeto de las excavaciones, menos que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por obra capaces de resistir el empuje.

Art. 6) - *Cimentaciones especiales.* Las fundaciones especiales que se ejecuten para terrenos comprensibles deberán en cada caso someterse a la aprobación de la Subsecretaría de Obras Públicas.

## Capítulo 9

### *Estructura de edificios*

Art. 1º) Las estructuras resistentes ya sean de hormigón armado, metálicas o de madera, deberán calcularse de acuerdo a las normas fijadas en el "Reglamento Técnico para Estructuras" de la Municipalidad de Buenos Aires, de esta manera queda incorporada a las Disposiciones de esta Ordenanza.

## Capítulo 10

### *Fachadas*

Art. 1º) - En las fachadas de edificaciones sobre lugares públicos y visibles desde ellos, el estilo arquitectónico de decorativo es libre en cuanto no se oponga al decoro, la estética y las reglas del arte.

La Subsecretaría de Obras Públicas podrá rechazar los proyectos que no cumplan con este requisito y exigir para su mayor información la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte.

Tampoco se permitirá en las mismas el agregado de elementos antiestéticos o que puedan ofrecer peligro a los transeúntes.

Art. 2º) - *Fachadas principal retirada de la línea municipal.* Cuando se proyecte la fachada principal de un edificio retirada a menor de tres metros de la línea municipal, deberá ser paralela a ésta, salvo cuando median razones de composición tanto para el proyecto como para los edificios adyacentes.

En estos casos las partes de medianeras existentes o futuras que queden a la vista del lado del edificio retirado, se considerarán como pertenecientes al mismo y deberán tratarse en forma análoga a su fachada en toda la altura de la misma.

Art. 3º) - *Fachadas secundarias.* Las fachadas secundarias o laterales, concetadas con la principal serán siguiendo el mismo motivo arquitectónico.

Art. 4º) - *Revoque obligatorios de las fachadas.* Es obligatorio el revoque de las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visible desde ella, dentro del radio urbano, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ello, en cuyo caso los materiales empleados deberán proteger al muro eficazmente contra los agentes atmosféricos.

Art. 5º) - *Tanque, chimeneas y conductos sobre la fachada principal.* Estos elementos solo se admitirán en la fachada principal cuando sean tratados arquitectónicos en armonía con dicha fachada.

Art. 6º) - *Paredes medianeras visibles desde lugares públicos:* En edificios de más de un piso de alto las medianeras visibles desde lugares públicos, deberán proyectarse cuidando su aspecto estético es decir, con formas regulares y armónicas.

En todos los casos las medianeras visibles deberán ser revocadas y bajo ningún concepto podrán ser pintadas de color negro.

Art. 7º) - *Salientes de las fachadas.* (Balcones, marquesitas, cornisas, etc. En los primeros de 3.00 metros de altura del piso bajo: sólo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la línea municipal.

- 1) Umbrales, antetechos, balcones y vitrinas: en no más de 0,02 m. siempre que se redondean las aristas.
- b) Pasando los primeros 3.00 metros de altura del piso bajo.

I) Balcones:

- 1) Los balcones abiertos o cerrados no podrán sobresalir más de 1.00 m. de la línea municipal.
- 2) Los balcones abiertos no podrán llegar a menos de 0,60 m. de la línea medianera.
- 3) La superficie máxima de los balcones cerrados no puede ser mayor de un tercio del producto de la longitud total del frente del edificio por la saliente máxima admitida para ellos.
- 4) Los balcones cerrados están sujetos al pago del impuesto establecido en la Ordenanza Impositiva.
- 5) Los balcones abiertos al frente pero con techo y cerramientos en ambos costados, serán considerados balcones cerrados. Cuando falta alguna de estas condiciones el balcón puede ser considerado abierto.
- 6) Las barandas o antepechos tendrán una altura mínima de 0,85 m. medida desde el piso del balcón y estarán ejecutadas de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños u otros elementos resguarden de todo peligro.
- 7) A los efectos de mantener la integridad de las arboledas, la Subsecretaría de Obras Públicas podrá reducir las salientes, que correspondan a los pisos altos.
- 8) Balcones en las ochavas: En los edificios que formen esquina-ochava, la saliente máxima será la que determine la prolongación de las línea municipales.

II) Marquesitas y aleros:

- 1) El saliente de las marquesitas y aleros no podrá ser mayor que 3.00 m. en las avenidas y 2.00 m. en las calles.
- 2) Como caso de excepción, la Subsecretaría de Obras Públicas podrá autorizar que las marquesitas y aleros lleguen hasta el

cordón de la calzada cuando se trate de Garages, Cines, Teatros. En estos casos la arista exterior e inferior de las marquesitas o alero distará no menos de 4.00 metros del nivel de la vereda.

- 3) Las marquesitas o aleros pueden ser translucidos en cuyo caso los vidrios serán armados e incorporados a la estructura.

### III) Cornisas

- 1) Las cornisas podrán perfilarse, rebasando la línea divisoria entre fachadas, siempre que el miembro inferior de estas cornisas se encuentre a no menos de 1.00 metro de alto sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones vecinos.

Art. 8º) - *Toldos al frente de los edificios*: Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura mínima de 2,20 metros sobre el nivel de la vereda en la parte más baja de los mismos y su saliente podrá alcanzar un metro (1.00 m) dentro del cordón de la vereda, las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta dos metros (2.00 m) de la vereda.

Cuando tuvieran soportes, estos serán colocados en la misma distancia, debiendo ser desmontables a fin de que se puedan retirar cuando se recoja el toldo. Cuando existan árboles, los toldos y sus soportes se colocarán en forma que no alcancen a los troncos.

No podrán colocarse toldos con soportes en las ochavas. Los toldos deberán desarmarse por completo, cuando lo exija la Municipalidad.

Los letreros de anuncios permanentes en material rígido aplicados a los toldos, sólo se permitirá paralelos a la línea de edificación.

Art. 9º) En los terrenos con frente a la Avda. Costanera, la fachada principal se hará retirada de la línea Municipal tres metros como mínimo y de los ejes divisorios de lotes 1,50 m como mínimo, debiendo ser la construcción tipo "Chalet".

En casos especiales la Subsecretaría de Obras Públicas podrá modificar las medidas a pedido del propietario, pero en ningún caso se podrá construir sin dejar espacios libres.

## Capítulo 11

### *Altura de los edificios*

Art. 1º) - La altura máxima de los edificios será la que resulte de multiplicar por 1,5 el ancho de la calle correspondiente a su frente. En esquinas la altura máxima será la que corresponda a la calle más ancha.

Art. 2º) - *Construcciones sobre la altura máxima*: Sobre las alturas máximas sólo podrán construirse parapetos, casillas para maquinarias de ascensores, salidas de escaleras, tanques y ornamentos.

Art. 3º) - *Altura mínima de edificación*: Las construcciones que se hagan sobre la calle Libres del Sur entre Mazzini y Avda. Lastra, como así las calles circundantes a las plazas Libertad, Sarmiento e Independencia, deberán contar como mínimo con un piso de alto y en este caso se respetará la altura de los edificios existentes en cada cuadra.

## Capítulo 12

### *Locales*

Art. 1º) - *Clasificación*: (se amplió)

- a) Primera clase, (habitable durante lapsos largos): Domitorios, sala de estar, comedores, salas de juego.
- b) Segunda clase: (dependencias): Cocinas, baños, lavaderos, cuartos de costura y planchado.
- c) Tercera clase: (trabajo) Locales para comercio, industria u oficinas.
- d) Cuarta clase: (Transitorios y auxiliares): Pasos, corredores, depósitos familiares, locales para actividades técnicas que requieran aislación.

Art. 2º) - *Destino de los locales según plano*: No será el que resulte de la designación designada, sino el que surja de la distribución de la planta, a cuyo efecto la Subsecretaría de Obras Públicas

queda facultada para presuponer el destino real a asignarse a cada local, como asimismo a clasificar por analogía los no consignados, en la enunciación del artículo anterior.

Art. 3º) - *Altura mínima:* (Sólo podrá disminuirse en 1/8 por vigas que no ocupen una superficie mayor que 1/4 de la del local).

- a) Primera clase: 2,80 m para planta baja o subsuelos y 2,80 m para pisos altos.
- b) Segunda clase: 2,30 m.
- c) Tercera clase: 3,00 m.
- d) Cuarta clase: 2,30 m.

Art. 4º) - *Especificaciones mínimas para locales de primera clase:* Lado mínimo 2,00 m. Un dormitorio tendrá 12,00 m cuadrados de superficie y 3,00 m su lado menor. Se considerará como superficie útil la de los placards destinados al mismo ambiente.

En edificios con más locales destinados a dormitorios, se exigirá uno como mínimo con las medidas fijadas anteriormente y los demás hasta un mínimo de 9,00 m<sup>2</sup>. Si hay un único local de primera clase (combinado) su superficie mínima será de 16,00 metros cuadrados y su lado mínimo de 3,00 m. No se admitirán dormitorios en los subsuelos. Otros locales de cualquier clase deberán tener dimensiones mínimas compatibles (a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas) con la finalidad a que se destinen. *Ver Ord. 1051/76.*

### Capítulo 13

#### Iluminación y Ventilación

Art. 1º) - *Definiciones y normas generales.* Por área de iluminación se entiende aquella que corresponde a la superficie transparente o translúcida de puertas, ventanas o vidrieras fijas que dejan pasar directamente la luz natural, por área de ventilación, la sección normal libre que pueden atravesar las corrientes de aire hacia o desde el exterior.

Si las características del edificio y terreno lo permiten se exigirá que la ventilación de los locales sea cruzada y que los dormitorios estén orientados para recibir luz solar directa.

La altura de los dinteles de los vanos no será menor de 2,20 m sobre el piso del local y 1,00 m sobre el piso exterior (caso de subsuelo). En edificios dotados de instalaciones de aire acondicionado o similares el área de ventilación podrá disminuirse (sin anularse completamente) en forma que sea justificada a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas.

Art. 2º) - *Condiciones mínimas:*

a) *Locales de primera clase:* Deberán iluminarse y ventilarse mediante patio de primera clase a través de aberturas laterales.

1) El área mínima para la iluminación será calculada por la expresión  $I = S/10$  siendo S. la superficie del local.

Para una área del patio (A) menor que 10 m<sup>2</sup> se multiplicará la fórmula por el factor 10/A y para una altura del local (h) menor que 3,00 m por el factor (3/h) 2.

2) En ningún caso podrá ser menor que 0,80 m<sup>2</sup>.

3) El área de ventilación V. será como mínimo 1/3 de I.

4) Los vanos de iluminación y ventilación tendrán lados mínimos de 0,50 m.

b) *Locales de segunda clase:* (Excepto baños) deberán iluminarse y ventilarse mediante patios de segunda clase a través de aberturas laterales.

1) El área mínima para iluminación será calculada por la expresión  $I = S/10$ , siendo S. la superficie del local, para la altura del local (h) menor que 2,80 m se multiplicará la fórmula por el factor (2,80/h) 2.

2) En ningún caso I. podrá ser menor de 0,60 m<sup>2</sup>.

3) El área de ventilación V. será como mínimo 1/3 de I.

4) Los vanos de ventilación e iluminación tendrán lados mínimos de 0,40 m.

c) *Baños:*

1) Área mínima de ventilación no inferior de 0,20 m<sup>2</sup> mediante postigos regulables que podrán ser cenitales o abrir a chimenea.

2) Si la ventilación es cenital deberá existir una claraboya de 0,30 metros cuadrados con ventanillas laterales.

3) Si es por chimenea, ésta deberá tener una sección normal mínima de 0,20 m<sup>2</sup>, ser revocada y la ventanilla de ventilación deberá estar en el tercio superior de cada local.

Su remate deberá sobresalir 1,50 m por encima del techo o terraza y estar alejado en igual medida de cualquier muro o de la línea de separación entre predios y a una distancia mínima de 3.00 m de cualquier abertura de locales.

4) Las secciones antes indicadas se aumentarán en 1/15 del total por cada ducha, inodoro, mingitorio que exceda del primero y a 1/5 del total anterior por cada otro baño que ventile al mismo conducto.

5) En baños públicos deberá asegurarse una corriente de aire natural o forzada que evacúe rápidamente los malos olores.

d) Locales de tercera categoría: deberán cumplir requisitos exigidos para los de primera clase, pero los vanos podrán ser laterales o cenitales (claraboyas o lucernarios) abiertos a patios de primera o de segunda clase.

e) Locales de cuarta categoría: Podrán ventilarse mediante chimenea o a través de otros locales, directamente aireados.

Art. 3º) - *Iluminación y ventilación a la vía pública*: En locales familiares (cocinas, etc.) o industriales que produzcan vapores o malos olores y que tengan aberturas a menos de 3 metros de la vía pública o patios comunes, deberán existir una campana o caño de ventilación cuyo remate cumpla iguales condiciones que el de los baños.

Art. 4º) - *Aberturas próximas al eje medianero*: Las aberturas destinadas a la ventilación e iluminación de locales que permitan vistas directas a los terrenos colindantes no podrán estar en ningún caso a menos distancia de 3.00 metros de la respectiva línea medianera aún cuando los terrenos vecinos fueran del mismo dueño, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente sobre interpretación de vistas.

Las aberturas de costados u oblicuos no podrá establecerse a menos distancia de 0,60 m del medianero.

Art. 5º) - *Interpretación de vistas*: En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3.00 metros del eje

divisorio entre predios o unidades locativas independientes, se deberá impedir la vista al vecino a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a 1,60 m medidos sobre el solado.

Art. 6º) - *Ventilación por galerías*: Cuando existan galerías, marquesitas o voladizos interpuestos entre aberturas de los locales y los respectivos patios, aquellas deberá dejar una franja totalmente libre continua de no menos de 2/3 de su altura y tal que una recta inclinada a 45º que pase por el punto más desfavorable de su dintel cruce la abertura del local 1.00 m por encima de su umbral o alfeizar. Fuera del radio urbano la Subsecretaría de Obras Públicas podrá autorizar modificaciones a esta disposición.

Art. 7º) - *Distancia máxima a un vano de ventilación o iluminación*: Para locales de primera clase se establece la máxima distancia desde un punto cualquiera el mismo hasta el vano de ventilación o iluminación más cercano, en 7,00 m. debiendo multiplicarse este valor por (d/2,5) cuando el ancho del patio (d) hasta el muro opuesto a la abertura sea menor que 2,50 m.

Art. 8º) - *Iluminación y ventilación de edificios que se amplían o refecionen*: En edificios existentes que no cumplan las disposiciones anteriores sobre iluminación y ventilación de locales, la Subsecretaría de Obras Públicas podrá autorizar solamente refeciones o ampliaciones de poca importancia. Si estos son considerables deberá modificarse la parte existente de forma.

## Capítulo 14

### P a t i o s

Art. 1º) - *Superficies mínimas libres de edificación*: En todos edificios nuevo, ampliación o refeción, deberá dejarse una superficie mínima libre de edificación que se calculará como porcentaje de la total del terreno de acuerdo con la siguiente enunciación:

a) Para terrenos que no formen esquina: 10 % hasta un piso alto y 1 % más por cada piso alto que exceda del primero.

- b) Para terrenos esquineros: 7 % hasta un piso alto más 0,7 % más por cada piso alto que exceda del primero.
- c) Dentro de la superficie mínima de edificación no debe computarse la de los patios de dimensiones menores a las reglamentarias y las de los pasajes de acceso a departamentos cuyo ancho no permita la apertura de vanos reglamentarios.
- d) En edificios destinados a locales de tercera y cuarta clase, teatros y cinematógrafos, no se establece superficie mínima libre de edificación, debiendo cumplirse solamente las disposiciones referentes a iluminación y ventilación de los respectivos locales.

Art. 2º) - *Superficies libres de edificación al frente de los terrenos:* Sobre la Avda. Costanera y sobre la ruta N.º 2 deberá dejarse como mínimo un espacio libre de 3.00 m de ancho en todo el frente del terreno.

Art. 3º) - *Superficie libre de edificación en el contrafrente de los terrenos:*

En los contrafrentes de todo terreno deberá dejarse una franja libre de edificación de todo el ancho del mismo y de una profundidad igual a la décima parte del lote, tomándose para la misma como mínimo 1,50 m y como máximo exigible 4.00 mts. Esta superficie se incluirá al computar la superficie mínima libre de edificación.

Art. 4º) - *Superficies y dimensiones mínimas de los patios.*

a) Patios de primera clase:

1) Superficie mínima 6 m<sup>2</sup>. 12 m<sup>2</sup>.

2) Dimensión mínima: 1,50 m. 3 m.

b) Patios de segunda clase:

1) Superficie mínima 4 m<sup>2</sup>. 9 m<sup>2</sup>.

2) Dimensión mínima: 1,00 m. 2,5 m.

c) Como superficie de patios se entiende la sección recta de un prisma vertical totalmente libre de salientes de la edificación o cuerpos opacos, translúcidos o transparentes.

Por dimensión mínima se expresa la mínima distancia entre planos paralelos a los muros opuestos y tangentes a las máximas salientes de los mismos.

- d) En los casos de muros de patios que formen ángulos menores que 30º no deberá computarse para establecer la superficie del patio la correspondiente a un ángulo isóceles cuyos lados iguales formen el ángulo indicado y cuya base sea igual a la dimensión mínima establecida para el correspondiente patio.
- e) Cuando más que la mitad del perímetro del patio esté limitado por muros de altura superior a 4,00 m. la superficie mínima del mismo deberá aumentarse en un 5 % por cada metro de altura de exceso.

## Capítulo 15

### *Materiales de construcción*

Art. 1º) - Dentro del radio urbano de Chascomús y de Lezama en los caminos pavimentados de acceso y en los lugares que por su progreso y adelanto edilicio así lo exijan, quedan prohibidas las construcciones en adobe o asentadas en barro.

El uso de mezclas cementicias de suelo y/o conchilla sólo se permitirá bajo procedimientos adecuados y aprobados previamente por la Municipalidad.

Art. 2º) - La Subsecretaría de Obras Públicas queda autorizada para prohibir el uso de cualquier material que no se adapte a las condiciones técnicas exigibles y a las características del tipo de construcción existente en cada zona.

En caso de duda con respecto a la bondad de un material o en los casos de materiales o sistemas de construcción nuevos, la Subsecretaría de Obras Públicas podrá exigir al interesado la ejecución de ensayos, por intermedio de la repartición oficial correspondiente, cuyo informe ilustrará para la aprobación o rechazo del mismo.

## Capítulo 16

### *Muros*

Art. 1º) - *Ejecución.* Se levantarán con regularidad, bien aplomados y alineados de acuerdo con las reglas del arte.

Se prohíbe el uso de pasta de cal que haya sido apagada y enfriada, como asimismo cemento fraguado.

Art. 2º) - *Preservación contra humedad.* En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga horizontal situada una o dos hiladas sobre nivel del piso, para preservarlo de la humedad del terreno.

Dicha capa se unirá en cada paramento con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso.

Se colocará aislamiento hidrófugo vertical en los muros a los que se arrimen canteros, jardineras o plantas, el que deberá rebasar 0,20m. de altura de los mismos y hacia abajo 0,20m. el nivel de la capa horizontal. En un muro en que el paramento esté en contacto con la tierra se interpondrá una aislación hidrófuga vertical aplicada a un tabique de pandereta.

Art. 3º) - *Traba de muros:* La traba entre muros o muros y refuerzos debe hacerse hilada por hilada, de modo de conseguir un empotramiento perfecto.

La traba de un muro nuevo con otro existente deberá hacerse cada 6 hiladas como mínimo y una penetración no menos que medio ladrillo.

Art. 4º) - *Espesores mínimos:*

a) En muros no cargados por estructuras de techos o pisos superiores:

1) Muros medianeros: Cuando separen partes cubiertas y en su interior se alojen conductos o canalizaciones embutidas hasta una profundidad máxima de 5 cm. el espesor mínimo será de 0,30 m.

Si los conductos o canalizaciones embutidas requieran una profundidad mayor de 5 cm. el espesor se aumentará en concordancia.

Cuando no separen partes cubiertas el espesor mínimo será de 0,15 m. con lastras de 0,30 m. cada 5 m.

2) Muros divisorios de viviendas independientes (departamentos) el espesor mínimo será de 0,20 m.

3) Muros exteriores: El espesor mínimo será de 0,20 m. Dicho espesor podrá reducirse a 0,15 m. en muros orientados entre el N. E. y el N. O.

4) Muros interiores: Espesor mínimo 0,10 m.

b) En muros cargados por estructuras de techos o pisos superiores, el espesor mínimo, además de cumplir con lo exigido en el inciso anterior, será el que determine una tensión de trabajo compatible con la naturaleza del material que lo constituya.

Se admitirá reducir estos espesores con materiales que tengan aislación térmica y acústica equivalente, justificada por ensayos oficiales.

Art. 5º) - Dentro del radio urbano en las edificaciones nuevas y en la parte existente en las ampliaciones es obligatorio el revoque exterior e interior de los muros.

El revoque exterior de un muro se ejecutará con una capa de jaharro aplicada directamente sobre el paramento, previamente tratando con una capa de hidrófugo y cubierto con un enlucido resistente a la intemperie; las cercas tanto divisorias como interiores podrán quedar sin revocar.

## Capítulo 17

### *Pisos y contrapisos*

Art. 1º) - Bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos en que se hagan refecciones o modificaciones de los pisos, locales, patios, y veredas, deberá construirse un contrapiso de hormigón de un espesor mínimo de 8 cm. compuesto de cal, arena y cascote de ladrillos o piedras en la proporción de 1:4:8 partes respectivamente. Si se sustituye la cal por cemento el espesor podrá reducirse a 6 cm.

Art. 2º) - Antes de ejecutarse el contrapiso se cegarán los hormigueros que hubieren y se desinfectarán y rellenarán los pozos ciegos que se encontraren.

Art. 3º) - *Pisos:* Los pisos de los locales cubiertos no pueden ser de tierra, debiendo construirse con materiales adecuados a las características de los mismos.

## Capítulo 18

### T E C H O S

Art. 1º) - *Cerrado de techos transitables.* En techos o azoteas transitables deberá estar cercado con un elemento de seguridad de una altura mínima de 0,85 m. Dicho parapeto en caso de dar vista a predios linderos (formando un ángulo de 75º) a menos de tres metros del eje divisorio deberán interceptar la visual hasta 1,50 m. de altura.

Art. 2º) - *Desagüe:* En un techo, azotea, o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída sobre la vía pública, predios linderos o muros divisorios. Los canalotes, limahoyas y canaletas se apartarán de los muros divisorios no menos de 0,70 m. medidos desde el eje del muro al borde más próximo del canalón. Debiendo continuar la cubierta entre el canalón y muro, en caso de haberla con una contrapendiente igual a la del techo.

Art. 3º) - *Cubierta de los techos.* La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables, será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente. Se podrán emplear otros materiales (chapas metálicas, losas de hormigón armado, etc.) siempre que a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas se aseguren las propiedades de impermeabilización, imputrescibilidad y aislamiento térmico que debe reunir una cubierta. La cubierta de locales no habitables y de construcciones provisionarias se ejecutará con materiales impermeables e incombustibles.

## Capítulo 19

### E S C A L E R A S

Art. 1º) - *Generalidades.* Se ubicará convenientemente y su número estará en relación con la cantidad de locales a que sirven. En todos los casos serán de fácil acceso y se iluminarán en forma adecuada, natural o artificialmente. Llevarán pasamanos.

No se admitirán más de dos plantas altas, aparte de azotea accesible, servidas únicamente por escaleras.

Art. 2º) - *Escaleras principales:*

a) Dimensiones:

- 1) Ancho mínimo: 0,90 m.
- 2) Tramos rectos: huella mínima 0,26 m. contra huella máxima 0,18 m.
- 3) Tramos curvos: En ellos el radio de la proyección horizontal del limón debe ser tal que el ancho mínimo de los escalones sobre el limón sea de 0,10 m.  
La línea de huella deberá tomarse coincidente con el eje en escaleras de hasta un metro de ancho y a 0,50 m. del borde intermedio para anchos mayores.  
Sobre la línea de huella se han de conservar las dimensiones de huella y contrahuellas de los tramos rectos.
- 4) Cada 20 escalones como mínimo se ubicará un descanso cuyo desarrollo no podrá ser menor de un ancho de escalera.
- 5) La altura de paso mínimo en cualquier tipo de escalera será de 2,00 m. medidos verticalmente desde el punto más bajo del techo.

b) *Material:*

- 1) En edificios públicos, comerciales, de departamentos u oficinas serán construídas con materiales incombustibles.

Art. 3º) - *Escaleras secundarias:* Se clasifican como tales las escaleras que comuniquen servicios auxiliares dependientes entre sí y ubicadas en pisos inmediatos.

- 1) Ancho mínimo: 0,60 m.
- 2) Huella mínima: 0,23 m. contrahuella máxima 0,20 m.
- 3) Altura de paso: Se deberán cumplir los mismos requisitos exigidos para escaleras principales.

Art. 4º) - *Escaleras tipo marineras:* Serán de barrotes metálicos de 14 milímetros de diámetro mínimo, de ancho no menor que 0,40 m. separados entre sí no más de 0,35 m. y del paralelo no menos de 0,12 m.

La Subsecretaría de Obras Públicas podrá autorizar cualquier

otro tipo similar cuando a su juicio reuna las mismas garantías de seguridad. Este tipo de escalera, que no se admitirá como única conexión de locales habitables, deberá colocarse en todos aquellos lugares que requieran inspección a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas.

## Capítulo 20

### INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS INSTALACIONES DESTINADAS A SERVICIO DE SALUBRIDAD

Art. 1º) - *Coordinación de funciones entre la Municipalidad y la Dirección de Obras Sanitarias de la Pcia.*

La Subsecretaría de Obras Públicas podrá convenir con la Dirección de Obras Sanitarias de la Pcia. la manera de coordinar las exigencias reglamentarias a fin de evitar superposiciones de funciones e inspecciones.

Asimismo podrá convenir sobre la base de notificaciones recíprocas la intervención de una u otra dependencia oficial, o simultánea en los siguientes casos:

- a) Cuando se construyan, reparen o alteren edificios o parte de ellos.
- b) Cuando para determinados usos o destinos, se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.

Art. 2º) - *Servicios mínimos de salubridad.*

- a) Terrenos edificados:
  - 1) Un retrete de mampostería u hormigón con solado impermeable dotado de inodoro.
  - 2) Una pileta de cocina.
  - 3) Una pileta de lavar.
  - 4) Una ducha con desgües.
  - 5) Las demás exigencias impuestas por la Dirección de Obras Sanitarias de la Pcia.
- b) En todo edificio destinado a vivienda cada unidad locativa tendrá los servicios mínimos enunciados en los puntos 1º y 2º del inciso a) de este artículo.

- e) En edificios públicos, comerciales o industriales se dispondrá en todos los casos de servicios de salubridad agrupados en locales separados por sexo y proporcionados al número de usuarios. Su ubicación será independiente de los lugares de permanencia y las comunicaciones con los mismos no debe permitir la visión del interior. La ventilación de estos locales será de tipo permanente, natural o artificial.

1) *Servicios para hombres.*

1 a 10 hombres: 1 retrete y un orinal.

11 a 20 hombres: 1 retrete y 2 orinales.

21 a 40 hombres: 2 retretes y 2 orinales.

Para más de 40 hombres por cada 30 adicionales o retrete y 1 orinal.

Por cada 10 hasta 50: 1 lavabo o canilla.

Por cada 15 sobre 50: hasta 200: 1 lavabo o canilla.

2) *Servicios para mujeres:*

Hasta 5 mujeres: 1 retrete.

6 a 30 mujeres: 2 retretes.

Para más de 30 hasta 200 por cada 20: 1 retrete para más de 200 por cada adicional de 25: 1 retrete y en la misma proporción que para los hombres 1 lavabo o canilla.

Art. 3º) - *Servicios de salubridad en lugares que carezcan de red de aguas corrientes y cloacas.*

En todos los casos habrá instalaciones de salubridad que desaguarán provisoriamente a pozo negro, quedando prohibido arrojar a la vía pública, a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y aguas servidas.

Los pozos captación de aguas, aljibes, pozos negros y cámaras sépticas se ejecutarán de acuerdo a las prescripciones de esta Ordenanza.

Art. 4º) - *Tanques de bombeo y reservas de agua.*

a) *Generalidades:*

En todos los casos se proyectarán en forma tal que el acceso a

sus bocas de inspección y registro, como así también la limpieza y reparación de los mismos sea fácil y cómodo, no ofreciendo riesgos ni peligros.

b) Tanques de bombeo:

Se separarán no menos de 0,50 m. de la pared medianera y tendrá una aislación hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas cuando esté adosado a otro muro.

c) Tanques de reserva:

La separación mínima del muro medianero será de 0,50 m. Por la parte inferior debe distar del techo lo suficiente para permitir como un mínimo de comodidad la reparación o ajuste de codos y llaves.

d) *Tanques de aguas destinadas para alimentación.* Se construirán de manera tal que no alteren en absoluto las características de potabilidad del agua a contener.

Serán completamente cerrados, con tapa de inspección y bocas de acceso a cierre hermético y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

e) *Tanques de agua no destinados a la alimentación:*

Se requerirán idénticas características que los clasificados en el inciso d) excepto el cierre hermético de la boca de acceso, la tapa superior de inspección y el tubo de expansión.

Art. 5º) - *Desagües pluviales:*

Las aguas correspondientes a edificios y terrenos se canalizarán hacia la vía pública o a redes de la Dirección de Obras Públicas de la Peia.

En ningún caso caerán directamente sobre la vía pública o predios linderos.

Los voladizos sobre la vía pública que se prolonguen detrás de la línea municipal desaguarán a rejilla de piso, cuando la extensión de libre escurrimiento sea mayor que la mitad del perímetro medido por fuera del parante.

Los voladizos que no se prolonguen detrás de esa línea tendrán desagüe cuando su superficie sea mayor de 4 metros cuadrados.

Las canalizaciones que se coloquen debajo del solado no distarán menos de 0,50 m. del eje medianero, salvo cuando se coloquen conductos especiales aceptados por la Subsecretaría de Obras Públicas.

Art. 6º) - *Aljibes:*

Sólo se podrán construir en los radios del partido sin servicios públicos de aguas corrientes. Se construirán en albañilería u hormigón con parantes interiores lisos o impermeables.

Distará por lo menos 10 metros de cualquier sumidero o pozo negro.

Será cerrado, tendrá boca de acceso a cierre hermético y el agua se extraerá con bomba.

El conducto que lo surta será de material vitreo, fibrocemento, hierro u otro de análogas características aprobado por la Subsecretaría de Obras Públicas.

Dicho conducto desaguará en cámara o filtro de arena de 1,20 m de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga al aljibe.

La superficie del lecho filtrante se calculará en 1 m<sup>2</sup> por cada 30 m<sup>3</sup> de capacidad del aljibe.

Art. 7º) - *Pozos de capacitación de agua.*

No distarán menos de 1 m del eje medianero tendrá bóveda o cierre que se ejecutará en albañilería de no menos de 0,30 m de espesor o en hormigón armado de no menos de 0,07 m de espesor.

Deberá alcanzar por lo menos la primera napa semisurgente y se ajustará a las disposiciones de la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia.

El agua se extraerá con bomba. Se construirán sólo en radios del partido sin servicios de aguas corrientes. En ningún caso se podrá utilizarse la napa práctica.

Art. 8º) - *Cámaras sépticas.*

Es obligatoria la construcción de cámara séptica en todos los casos en que los líquidos cloacales se vuelquen a pozo absorbente.

Dichos líquidos deberán sufrir en la misma un tratamiento primario.

Dicha cámara reunirá las siguientes características:

- a) Deberá permitir la entrada por un lado de un flujo horizontal, lento, uniforme, al través y a la descarga por el otro lado, con la menor alteración posible del contenido de la cámara.
- b) La longitud no debe ser inferior del doble de su ancho, y la profundidad mínima del líquido de 1,20 m.
- c) Su capacidad debe ser de 10 a 20 veces la cantidad de líquido que reciba diariamente, es decir aproximadamente 250 litros por persona. En lugares donde las personas no permanezcan el día entero (escuelas, fábricas, etc.) la capacidad de la cámara puede ser disminuída. En ningún caso su volumen será inferior a 1.500 litros.
- d) Las cámaras sépticas u otros dispositivos de tratamiento primario, deberán ser construídas en hormigón armado u otro material que asegure una perfecta impermeabilidad.
- e) Serán cerrados y provistos de tubo de ventilación de diámetro adecuado y tendrán tapa que permita su inspección y limpieza.
- f) La llegada y salida del líquido debe hacerse por la parte superior de la cámara.  
A efectos de eliminar en lo posible las corrientes y remolinos, los caños de entrada y salida serán en T. ó acodados hacia abajo, o bien se colocarán frente a ellos sendas pantallas.
- g) Los productos provenientes de la limpieza de estas cámaras no podrán ser descargados en los pozos absorbentes.

Art. 9º) - *Pozos negros o absorbentes.*

Un pozo negro estará no menos de 1,50 m de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal.

Además distará no menos de 10 m de cualquier pozo de captación de agua. El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30 m de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,40 m. del paramento.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa preática y su fondo no alcanzará al estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10 m de diámetro interior como mínimo.

Un pozo negro sólo podrá construirse en los radios de la ciudad no servidas por las redes cloacales.

En todos los casos la construcción de pozos resumideros serán de forma circular. En casos especiales la Subsecretaría de Obras Públicas podrá autorizar otra clase de pozos y forma de los mismos.

Art. 10º) - *Instalación de chimeneas - Generalidades.*

Una chimenea se construirá de manera que no ocasione molestias a los vecinos.

Los conductos serán independientes para cada hogar u horno. Se permitirá unir a un mismo conducto varios hogares y hornos, cuando a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas, el estudio por parte del proyectista, de la eliminación de los gases de la combustión garantice su funcionamiento. Los cañones tendrán en su parte inferior una abertura de limpieza con puerta hermética.

La boca del remate no se revocará ni será de material atacable por los gases.

Art. 11º) - *Clasificación de chimeneas y fuentes productoras de calor:*

La clasificación se hará tomando la temperatura en el punto de entrada de los gases al cañón.

- a) Baja temperatura: hasta 330 grados C.
- b) Media temperatura: desde 330 a 660 grados C.
- c) Alta temperatura: de 660 grados C. en adelante.

Art. 12º) - *Chimeneas de ladrillos.*

- a) De baja temperatura: espesor mínimo de 0,10 m. y se revestirán interiormente con un forro de mezcla refractaria.
- b) De media temperatura: espesor mínimo 0,10 m interiormente, se revestirá con una hilada de ladrillos refractarios de 0,10 m de espesor mínimo hasta 15,00 m por sobre la boca de entrada y se formará en toda su altura con mezcla refractaria.

c) *De alta temperatura*: Se construirá con paredes dobles, cada una 0,15 m de espesor mínimo, separadas 0,05 m entre sí. La pared interior de ladrillos refractarios, se tomará con mezcla especial para altas temperaturas. Se formará el cañón con mezcla refractaria en toda su altura.

d) Cuando se utilicen ladrillos especiales radiales y se utilicen en bajas temperaturas se puede eliminar el forro de mezcla refractaria, siempre que el punto de reblandecimiento del ladrillo no sea inferior a 1.100 grados C. El espesor radial no será menor de 0,20 m. Las juntas deben ser lisas y tomadas con mezcla de expansión y en forma sólida.

Art. 13º) - *Chimeneas de hormigón armado.*

El espesor mínimo resultará del cálculo. La protección interna del cañón será la misma que para las chimeneas de ladrillos. El recubrimiento mínimo de las barras próximas al cañón de la chimenea será de 0,40 m.

Art. 14º) - *Chimeneas de piedra.* Tendrán un espesor no menor de 0,10 m en más respecto a las correspondientes de ladrillos. Llevarán interior de material refractario. Estas exigencia no rigen para hogares, asaderas, fogones de cocina y estufas en la vivienda.

Art. 15º) - *Forro del cañón de chimeneas de albañilería en homigón.*

Características: Resistente a la acción de los gases, de espesor mínimo de 0,015 m, terminación lisa y sin baches ni salientes, comenzará a 0,10 m como mínimo debajo de la entrada y cubrirá toda la altura del cañón.

Art. 16º) - *Chimeneas metálicas.*

Serán remachadas o soldadas y el espesor mínimo será:

para sección transversal hasta 1.000 cm <sup>2</sup> .....	1,65 mm.	
De 1.001 .....	a 1.300 cm <sup>2</sup> .....	2,10 mm.
De 1.301 .....	a 1.600 cm <sup>2</sup> .....	2,76 mm.
De 1.601 .....	en adelante .....	3.00 mm.

Los cimientos serán calculados de modo que la tensión máxima sobre el suelo no sea mayor de 2/3 de la tensión admisible de trabajo.

Las chimeneas de metal se separarán de paredes o aberturas en forma tal que no afecte a las mismas el calor radiante.

Art. 17º) - *Chimeneas para hogares y estufas comunes en las viviendas.*

Cuando sean de baja temperatura podrán construirse con tubos de materia cerámica, cementoso o similar de 0,01 m de espesor mínimo. No requieren forro de mezcla refractaria. Las uniones serán a enchufe.

Art. 18º) - *Interceptores de hollín.*

La cantidad máxima de hollín no será mayor de 1.5 grs./m<sup>3</sup> de gas librado a la atmósfera, computando ese volumen a 0 grado C. y 760 milímetros de presión.

Cuando no se cumpla este requisito y sin excepción deberá llevar interceptor de hollín.

El interceptor se ubicará de modo que sea fácilmente accesible para su inspección y limpieza.

Art. 19º) - *Altura de las chimeneas sobre el techo de edificios.*

La altura del remate de toda chimenea deberá asegurar una perfecta dispersión del humo o gas que evacúe a la atmósfera, que no cause molestias a la vecindad a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas.

En ningún caso podrá estar a menos de 2 m. de altura sobre el techo de las edificaciones linderas.

En las de medio y alta temperatura a 6.00 m encima de los techos que estén dentro de un radio de 25 metros.

Los propietarios de chimeneas deberán cumplir esta cláusula aún cuando con posterioridad a la habilitación de la misma fueren elevados los techos.

Art. 20º) - *Piso incombustible delante de los hogares.*

Delante de los hogares de toda chimenea o alrededor de una estufa o calorífero el piso se hará de material incombustible, hasta una distancia de 0,40 m del perímetro del hogar de dichos artefactos.

Art. 21º) - *Instalaciones que produzcan calor o frío.*

Se distanciarán convenientemente de los muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aun cuando sean de un mismo dueño, a fin de evitar molestias a vecinos.

Art. 22º) - *Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos.*

Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos tales como máquinas, artefactos, guías de ascensores, montacargas, tubería que conecte una bomba de impulsión de fluido, tanques automáticos de descargas de inodoro, canchas de juegos de pelota, bochas, etc., no podrán aplicarse a muros separativos de unidades locativas independientes o predios, cuando sean de un mismo dueño y en todos los casos deberán contar con un adecuado aislamiento acústico que impida ocasionar molestias a los vecinos.

Art. 23º) - *Instalaciones que produzcan humedad.*

- a) Canteros y jardineras: No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño, si no interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación de ese muro.
- b) Desagües: Un desagüe no podrá colocarse empotrado en un muro divisorio, pudiendo estar adosado a él y de modo que no le transmita humedad.

Capítulo 21

*Precauciones contra incendio*

Art. 1º) - Estas disposiciones rigen para museos, bibliotecas, hoteles, escuelas, oficinas públicas, comercios, casas habitaciones colectivas y privadas de más de dos pisos de alto y en general todos los edificios de características similares a los enumerados.

Las estructuras serán de tipo incombustible (hormigón armado, esqueleto metálico revestido, mampostería con esqueleto metálico o de hormigón armado, etc.) pudiendo hacer tabiques, mamparas, etc. de materiales combustibles siempre que a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas se hayan previsto y so-

lucionado los inconvenientes en lo referente a incendios que los mismos pudieran traer aparejados. Las escaleras serán de materiales incombustibles.

Art. 2º) - Los edificios públicos, las viviendas colectivas (de más de 5 pisos de alto) y los demás edificios enumerados en el artículo anterior estará provisto de una cañería especial de 0,076 m de diámetro que servirá bocas de incendio, con mangueras y lanzas, a razón de una por cada trescientos metros cuadrados de superficie cubierta y convenientemente colocadas.

Los pisos bajos y primer piso alto se servirán para esa cañería, de conexión directa a la calle y los restantes pisos altos lo harán de un tanque colocado a dos metros y encima de los techos y cuya capacidad se calculará a razón de 10 litros por cada metro cuadrado de piso.

Se podrán sustituir las mangas y lanzas por otros sistemas (lluvias artificiales, etc.) cuando a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas la bondad de los mismos lo justifique.

Art. 3º) - En los locales donde se almacenen, aún en forma esporádica, substancias fácilmente inflamables, además del servicio de incendio correspondiente se colocará un avisador de incendio, cuadro indicador, timbre de alarma o un dispositivo análogo.

Se consideran como fácilmente inflamables materiales tales como Hidrocarburos, petróleos, maderas, géneros, papeles, y análogos.

Art. 4º) - En edificios de más de 6 pisos de alto, deberá existir una escalera de hormigón armado encerrada entre muros, de un espesor no menor de 0,30 m a la cual se tendrá fácil acceso por medio de puertas incombustibles desde todos los pisos y dependencias. Se iluminarán mediante vidrieras metálicas con vidrios armados, prohibiéndose la colocación de artefactos o claraboyas en su parte superior.

Esta escalera se interrumpirá al nivel del piso bajo (nivel de salida a la calle) y desembocará directamente a ella.

Cuando se desee substituir esta escalera, por tubos o rampas de deslizamiento o cualquier otro sistema apropiado para el fin de evacuación rápido que se persigue, el proyecto del mismo se

se presentará ante la Subsecretaría de Obras Públicas mediante planos y las memorias descriptivas previo estudio de las cuales, podrá ser o no autorizado.

Art. 5º) - En todo edificio de más de dos pisos de alto se colocará un extinguidor de tipo portátil por cada 250 metros cuadrados de superficie cubierta, aun cuando haya otro servicio de extinción permanente mediante agua.

Art. 6º) - La Subsecretaría de Obras Públicas podrá obligar a tomar las disposiciones especiales que juzgue necesarias, aun cuando no estén previstas en esta ordenanza, si a juicio de ella, la naturaleza del edificio así lo exige para su seguridad.

Art. 7º) - En todos los edificios provistos de calefacción o cocinas de funcionamiento con combustibles líquidos, como así los de cualquier otra naturaleza, podrán colocar los depósitos subterráneos de combustibles en las veredas frente a los mismos. Estas deberán ser en todos los casos de hierro con forma cilíndrica y de espesores de acuerdo a la capacidad.

Su instalación deberá ajustarse en todos los casos a las disposiciones técnicas, especificadas para esta clase de instalaciones. Este permiso de ocupación de la vía pública siempre será de carácter precario debiendo el propietario renovar estas instalaciones por su propia cuenta en todos aquellos casos en que la instalación de servicios públicos así lo exijan.

## Capítulo 22

### *Conservación de edificios*

Art. 1º) - *Obligación de los propietarios relativa a la conservación de los edificios.*

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 y salubridad.

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado. En caso

de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este artículo, se realizarán los trabajos por administración y a costas de aquél. En caso de limpiezas de fachadas principales se protegerá a la vía pública contra la caída de materiales, con medidas adecuadas, a juicio de la Subsecretaría de Obras Públicas.

Art. 2º) - *Obligaciones de los propietarios relativas a la conservación de instalaciones contra incendios.*

Todo propietario está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones requeridas para favorecer la extinción de incendios que posea su edificio.

Cuando por inspecciones periódicas que realice la Subsecretaría de Obras Públicas, se comprobara que una instalación no reúna los requisitos para los cuales fué aprobada, se intimará al propietario las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 días, bajo pena de clausura si no cumple lo ordenado.

Art. 3º) - *Construcciones en peligro de derrumbe.*

Un edificio será considerado en peligro de derrumbe en los siguientes casos:

- a) Cuando un muro esté vencido alcanzando su desplome al tercio de su espesor, o cuando presenten grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento.  
En estos casos se ordenará la demolición.
- b) Cuando un muro tuviere cimienta al descubierto.
- c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan revasado los límites de trabajo admisibles.  
En estos casos se ordenará su refuerzo o demolición según resulte de las apreciaciones analíticas.

Art. 4º) - *Procedimientos a seguir en el caso de construcciones en peligro de derrumbe.*

- a) El Departamento Ejecutivo, por intermedio de la Subsecretaría de Obras Públicas, podrá mandar demoler todo edificio o parte del mismo, que amenace desplomarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ejecute, según las reglas del arte y con sujeción al plano aprobado.

b) Cuando un edificio o parte del mismo, fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que deben quedar terminados. Si se ignorase el domicilio del propietario se notificará al inquilino si lo hubiere.

De no ser ello posible, se publicará la intimación. Pasados diez días de la última publicación la Subsecretaría de Obras Públicas procederá por cuenta del propietario al apuntalamiento de las partes peligrosas, según fuera necesario.

c) Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente, la Subsecretaría de Obras Públicas podrá disponer de inmediato su apuntalamiento o si eso no fuera suficiente su demolición, efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario, para ello deberá levantarse previamente un acta firmada por un ingeniero de la Subsecretaría de Obras Públicas y dos testigos.

d) Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado en los incisos b) y c) son considerados de carácter transitorio y deberán ser retirados en el plazo máximo de un mes, ejecutando en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios.

Vencido ese término la Subsecretaría de Obras Públicas procederá a efectuar por Administración y por cuenta del propietario la demolición de las partes en peligro, previo el desalojo que fuera necesario.

e) Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refección, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección de un Técnico de la Subsecretaría de Obras Públicas, acompañado de otro ingeniero que nombrará aquel.

Estos peritos darán comienzo al desempeño de sus funciones, labrando un acta de aceptación del cargo, designando al perito tercero para el caso de discordia. El fallo del perito tercero será inapelable.

### Capítulo 23

#### *A n u n c i o s*

Art. 1º) - *Condiciones que deberán:*

Los anuncios que se coloquen no deben ofender la moral ni las

buenas costumbres, ni tener luces muy intensas o de cambios bruscos que molesten la vecindad, a conductores de vehículos o a peatones, o que perjudiquen la visibilidad de señales o tableros oficiales, ni deben ser combustibles, ofrecer peligro para personas o edificios y no deben encontrarse en malas condiciones.

Será permitido colocarlos en fachadas de edificios siempre y cuando no perjudiquen su estética ni afecten la ventilación e iluminación de los locales.

En anuncios salientes de la línea municipal el punto más bajo distará no menos de 3 m del nivel del cordón.

El saliente máximo será de 0,8 del ancho de la acera sin pasar de 2,50 m. Se podrán colocar anuncios sobre aleros y marquesitas sin rebasar las salientes permitidas para los mismos.

En todos los casos los anuncios deberán tener un carácter decorativo de acuerdo con las reglas de la estética.

### Capítulo 24

#### *Estímulo a la edificación privada*

Art. 1º) - A los efectos de estimular la edificación privada y propender al embellecimiento edilicio de la ciudad se instituyen dos premios que se adjudicarán anualmente a los propietarios de los edificios que reúnan las mejores condiciones arquitectónicas y cuyo certificado final de obra, haya sido otorgado durante el año.

Art. 2º) - Establécense las siguientes categorías de edificios a los efectos del otorgamiento de los premios:

Categoría A: Viviendas individuales.

Categoría B: Casas colectivas, casas de departamentos, casas de escritorios, edificios comerciales, bancos, cines, teatros, escuelas, hoteles, mercados, fábricas, clubs y en general todos los edificios no comprendidos en la categoría anterior.

Art. 3º) - *PREMIOS*: Se otorgará un primer premio para cada una de las categorías establecidas en el artículo anterior, que consistirá en lo siguiente:

- a) Exención del pago de los impuestos municipales durante el término de tres años.
- b) La Intendencia Municipal colocará en acto público, en el frente de los edificios premiados una placa de bronce con el escudo de la Ciudad y las siguientes leyendas:
  - 1) Premio: Municipalidad de Chascomús.
  - 2) Categoría y premio otorgado.
  - 3) Año.
  - 4) Nombre y apellido del proyectista.
  - 5) Nombre y apellido del constructor.

Art. 4º) - *Comisión especial encargada de adjudicar los premios a la edificación privada.*

Los premios a la edificación privada serán adjudicados por una Comisión Especial ad-honorem, que presidida por el Sr. Intendente Municipal estará integrada por:

- 1) Concejal designado por el H. C. Deliberante.
- 2) Subsecretario de Obras Públicas Municipal.
- 3) Representante de los ingenieros, arquitectos o constructores que trabajen en el Partido de Chascomús.
- 4) Representante de la Sociedad de Fomento y Turismo de Chascomús.

Los premios podrán ser declarados desiertos con el voto de los 2/3 de los miembros de la Comisión. La comisión deberá expedirse en el mes de febrero, mes en que serán otorgados los premios correspondientes a las obras finalizadas en el año anterior.

## Capítulo 25

### *Disposiciones complementarias*

Art. 1º) - *Interpretación de esta ordenanza.*

La interpretación de las disposiciones de esta ordenanza responden a la Subsecretaría de Obras Públicas, con sujeción ante el Departamento Ejecutivo.

Art. 2º) - *Casos no previstos en esta ordenanza.*

Serán resueltos directamente por la Subsecretaría de Obras Públicas.

Art. 3º) - Esta ordenanza comenzará a regir dentro de los noventa días de su promulgación.

Art. 4º) - En los casos de proyectos y/o planos tipos de construcciones para la vivienda propia financiados por planes del Bco. Hipotecario Nacional y del Banco de la Peía. de Buenos Aires, la Subsecretaría de Obras Públicas deberá modificar las medidas mínimas establecidas en esta ordenanza, adaptándolas a las especificadas en dichos planos.

Art. 5º) - Derógase toda ordenanza que se oponga a la presente.

Art. 6º) - Para el mayor conocimiento de la presente ordenanza el Departamento Ejecutivo dispondrá la confección de quinientos ejemplares de la misma, imputando los gastos que se originen a la partida "Eventuales".

Art. 7º) - Comuníquese al D. E. para su conocimiento.