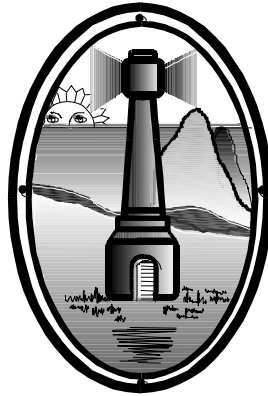


Municipalidad del Partido de Necochea



Reglamento de Edificación

Ordenanza 9950/19

Decreto 2521

CAPITULO 1º: GENERALIDADES.

1.1 DE LOS ALCANCES Y OBLIGACIONES

1.2 DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

1.3 DE LAS DEFINICIONES

1.1 ALCANCES Y OBLIGACIONES.

Esta Ordenanza será conocida y citada como él: "REGLAMENTO DE EDIFICACION" y regirá en todo el ámbito del PARTIDO DE NECOCHEA. Las disposiciones rigen y se aplican por igual a Obras Gubernamentales y Privadas; siendo esto sólo enunciativo y no limitativo.

1.1.1 ALCANCES DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN.

Las disposiciones del Reglamento de Edificación alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

- a) Construir nuevos edificios;
- b) Ampliar, transformar o refaccionar edificios existentes;
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos en fachadas, los correspondientes planos para solicitar el permiso se presentarán solo si la modificación pasa los límites de la línea Municipal;
- d) Ejecutar cercos perimetrales o de frente y elevar muros existentes de cualquier índole;
- e) Cambio de tipo de techados;
- f) Modificar los niveles de terrenos naturales;
- g) Demoliciones totales o parciales;
- h) Mantenimiento e inspección de predios;
- i) Instalaciones de Medios de Circulación Vertical existentes en servicio incluyendo aquellas que se modifiquen o amplíen y en las instalaciones nuevas a partir de su puesta en servicio para el uso público o privado;
- j) Incorporar edificios u obras existentes;

k) Obligatoriedad de mantener al frente de cada obra un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Reglamento;

l) La prestación de servicios que garanticen la seguridad de personas y bienes;

m) Obligatoriedad de realizar el mantenimiento de fachadas según normas vigentes;

n) Arquitectura Funeraria.

1.1.2 OBLIGACIÓN DE PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.

El Propietario, Usuario, Profesional o Empresa comprendida en los "Alcances del Reglamento de Edificación" conocen sus prescripciones y quedan obligados a cumplirlas.

1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN.

Los preceptos y reglas enumeradas en "Fundamentos del Reglamento" tienen por objeto ordenar y encauzar el desenvolvimiento físico de la ciudad que es un organismo de estructura cambiante. Para acompañar esta modalidad edilicia es imprescindible que las disposiciones del Reglamento sean actualizadas constantemente a fin de incorporar o quitar de ellas las que convengan para conservar la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la Ciudad.

1.3 DE LAS DEFINICIONES.

1.3.1. DEFINICIONES

A

ACERA: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal o de Edificación destinada al tránsito de peatones.

ALERO: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical para la fachada principal sobre la Línea Municipal o la de retiro obligatorio.

AMPLIAR: Modificar una edificación aumentando la superficie y/o el volumen de la misma o de una instalación, de modo tal de no crear una nueva unidad funcional. Modificar una instalación variando la capacidad productiva de la existente.

ANTECOCINA: Local unido o comunicado directamente con la cocina, y cuyo uso depende de esta.

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

AREA: Superficie comprendida dentro de un perímetro.

ALTURA MÁXIMA: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier parte del edificio.

B

BALCÓN: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.

BASAMENTO: Parte del edificio, construida del nivel del terreno, sobre la cual se pueden asentar los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Impedimentos físicos que presenta el entorno construido frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

BUZON: Lugar donde se puede depositar las cartas y otras documentaciones. El término alude a la abertura por donde se introducen los sobres y a la caja donde estos caen.

C

CAJA DE ESCALERA: Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego, de acuerdo al riesgo de mayor importancia que sirve; sus accesos serán cerrados por puertas de doble contacto, con una resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran, con cierre automático aprobado. Tendrán ventilación cenital.

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

COCHERA: Unidad de estacionamiento de automotores definida en superficie dentro de un garaje.

COMERCIO: Comprende todas las actividades terciarias relacionadas con el intercambio, depósito, distribución y compra-venta de bienes y servicios.

COMPACTADOR: Dispositivo mecánico que puede reducir el volumen de la basura y cumple las especificaciones del presente reglamento.

COTA DE PARCELA: Cota del nivel de cordón más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponda al frente de la parcela.

CUADRO DE USOS: Listado de actividades permitidas en cada zona.

CH

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

D

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

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA: Es la relación entre la población total de un área o zona y la superficie total de la misma.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificatorios, es decir, sin considerar los espacios circulatorios y los verdes y libres públicos.

DEPOSITO: Lugar abierto o cubierto en el cual se almacenan mercaderías para su posterior distribución y/o consumo.

D.O.P: Repartición Municipal que, de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de las prescripciones de este Reglamento.

E

EDIFICIO: Construcción destinada a albergar personas o bienes muebles de cualquier clase y que está adherida al suelo en forma permanente.

EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS: Se consideran como tales: quinchos, parrillas, vestuarios, sanitarios y lavados.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: Es él puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: Aquel cuyos parámetros, desde el nivel de cota de parcela, por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas.

EDIFICIO DE SEMIPERIMETRO LIBRE: Aquel en que uno de sus paramentos desde el nivel de cota de parcela, o por encima de la altura permitida para el basamento, se ubica sobre una de las líneas divisorias de la parcela, encontrándose sus paramentos restantes retirados de las demás líneas divisorias del predio.

EMBOLSADOR: Dispositivo mecánico o manual que permite el embolsado de la basura, sin comprimirla ni reducir su volumen.

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

ENTRESUELO: Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de este.

ESCALERAS EXTERIORES: Escalera ejecutada en material incombustible. Puede ser de tipo secundario.

ESPACIOS CIRCULATORIOS: Son las vías de tránsito para vehículos y peatones.-

ESPACIO PARA COCINAR: Aquel que no siendo específicamente un local cocina, pueda desempeñar funciones de tal y esté unido directamente con otro local que reciba luz y ventilación naturales de, por lo menos, patio de primera categoría.-

ESTACIÓN DE SERVICIO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expende combustible, lubricante y accesorios para los mismos.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

ESPACIOS EDIFICATORIOS: Ídem- superficies amanzanadas- Son aquellas superficies de las áreas urbanas a las que se le ha descontado los espacios circulatorios y los verdes y libres públicos.-

ESPACIOS VERDES Y LIBRES PUBLICOS: Son los sectores públicos en los que predomina la vegetación y el paisaje y cuya función principal es la de servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Se entiende como tal a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, educación, cultura, administración, culto, comercio, transporte y recreación.

ESPACIOS PARCELARIOS: Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales. Los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificatorios.

ESPACIO LIBRE URBANO: Es el espacio apto para la ventilación e iluminación de los locales habitables de cualquier tipo, de acuerdo a los requisitos indicados en el presente Reglamento.

F

FACHADA PRINCIPAL: Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea Municipal o con la línea Municipal de Edificación.

FACHADA SECUNDARIA: Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia el fondo, patio o lateral.

FONDO LIBRE DE MANZANA: Sector posterior de la parcela sobre el cual no se podrá realizar ningún tipo de construcción, pudiendo admitir exclusivamente edificaciones complementarias.

FRENTE: Línea comprendida entre los ejes laterales de una parcela y que la limita con la vía pública.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (F.O.S). Se denomina así al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie cubierta máxima a ocupar con construcciones o mediante la proyección horizontal de la edificación, sobre el nivel de terreno.-

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL: (F.O.T). Se denomina así al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie máxima edificable en ella.-

G

GARAGE: Espacio destinado a la guarda y estacionamiento de vehículos. Puede ser cubierto, semicubierto o descubierto.

GALERIA: Corredor cubierto que puede estar cerrado con vidriera.

GARAJE: Predio, edificio, estructura o una de sus partes donde se guardan vehículos automotores y/o acoplados destinados al transporte de personas o carga.

H

HALL: Ver vestíbulo.

I

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS: Son las redes y sus instalaciones complementarias que posibilitan la transmisión de energía, las comunicaciones, la conducción de fluidos y el movimiento de personas y cosas.-

INDUSTRIA: Conjunto de las operaciones que concurren a la transformación de las materias primas y la producción de la riqueza.-

K

KITCHENETTE: Oficina o un apartamento de un ambiente, espacio pequeño reservado a la cocina que queda integrado en el mismo ambiente y que, ocasionalmente, puede quedar oculto tras unas puertas como si fuera un armario.

L

LINEA DE FONDO: Límite posterior de la edificación permitida en un predio.

LINEA MUNICIPAL: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la futura vía pública.

LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION: Es la que limita el área edificable de la parcela, en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio de frente.

LUGAR DE TRABAJO: El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede estar cubierto o no y/o tener cerramiento lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga con vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en el predio.

M

MANZANA: Superficie de terreno delimitada por vía férrea y/o registrada como tal por la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires.

MARQUESINA: Alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocios.

MEDIANERA: pared erigida sobre el límite entre dos propiedades colindantes, que es empleada por ambas

MODULO DE ESTACIONAMIENTO EN GARAGE COLECTIVO: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automotor y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de modo tal que el ingreso y egreso desde y hacia la vía pública se pueda hacer con el vehículo marcha adelante y sin movilizar otro rodado.

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

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior.

N

NIVEL DE CORDÓN: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al Plano de Comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

O

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

OCHAVA: Línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.

OFFICE: Ante comedor.

P

PALIER: Descanso o rellano.

PARAMENTO: cada una de las caras de todo elemento constructivo vertical, como paredes o lienzos de muros. La cara que mira al exterior del edificio, o superficie.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Parcela, edificio, estructura, o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado no mayor de 24 horas. Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

PLANTA LIBRE: La totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

PATIO INTERNO: Se entenderá por tal a aquel que tenga como mínimo tres lados edificados (excluidas medianeras).

PATIO APENDICULAR: Aquel patio abierto por un lado de su planta a espacio libre urbano o a patio auxiliar. La superficie de los patios apendiculares de patios internos no podrá computarse para satisfacer la superficie mínima de los mismos.

PARCELA: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la Autoridad Competente.

PARCELA DE ESQUINA: Aquella que tiene como mínimo dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

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

PREDIO: Ver parcela.

PORCHE: es aquel espacio arquitectónico abierto lateralmente y cerrado por la parte superior, adosado a una construcción.

R

RETIRO OBLIGATORIO: Superficie establecida por este Reglamento, libre de edificaciones comprendida entre la Línea Municipal y los ejes divisorios de la parcela y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.

RECIPIENTE ESTABLE: Elemento metálico o de plástico sólido, de paredes inclinadas entre 105 y 120 grados con referencia al solado, que se ubicará debajo de los conductos de descarga y en cuyo interior se colocarán los recipientes desechables.

RECIPIENTE DESECHABLE: Bolsa abierta de material plástico impermeable y opaco, resistente a la rotura en su uso normal, que se colocará al interior del recipiente estable y que diariamente se retirará del mismo para su cierre mediante grampas o cuerdas o piolines y posterior colocación en la vía pública para su recolección.

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso o destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

S

SALA COMÚN: Local habitable de una vivienda destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

SEMISÓTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera/adyacente; se computa como un piso.

SERVICIOS ESENCIALES: Son aquellos sin los cuales resulta imposible el normal funcionamiento de la zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde la esfera oficial para las áreas ya subdivididas y ocupadas, pudiendo materializarse también a través de consorcios vecinales, cooperativas u organizaciones similares, o por promotores privados en los casos de nuevas subdivisiones.

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

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

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques de todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno falta una o varias paredes, o si las tiene ellas no producen un cierre total.

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

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: Estará determinada por el valor resultante de multiplicar el factor de Ocupación Total (F.O.T) por la superficie del predio.

T

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas.

TERRENO BALDIO: Parcela carente de construcción.

TORRE: Ver edificio de perímetro libre.

TEJIDO URBANO: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano, expresa el grado de concentración o dispersión de la edificación.

TRANSFORMAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar su superficie.

U

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

USO DEL SUELO: Se denomina así al destino establecido para el mismo, en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

USOS URBANOS: Aquellos relacionados principalmente con la residencia, las actividades comerciales, administrativas, de servicio, cultura, salud y de esparcimiento.

USOS RURALES: Aquellos relacionados principalmente con la producción agropecuaria extensiva, forestal y minera.

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

USO INDUSTRIAL: Corresponde a un predio o edificio, o a una de sus partes, donde se fabrica, elabora o transforma materiales, productos o materias primas.

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

V

VANO: Cualquier apertura en una superficie compacta.

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

VESTÍBULO GENERAL O PUBLICO: Local de paso para ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entren y salgan de el y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran.

VIA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

VIDRIERA: Bastidor con vidrios o cristales que cierra un vano de un local.

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

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Unidad habitacional destinada a albergar un solo núcleo familiar.

VIVIENDA COLECTIVA: Dos o más unidades habitacionales, cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada unidad, es común a los otros.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Dos o más unidades habitacionales que aún ocupando un solo lote común, poseen accesos, y servicios independientes.

VOLUMEN EDIFICABLE: El máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.

VOLUMEN EDIFICADO: El total construido en la parcela.

VOLUMEN NO CONFORME: El edificado que no se ajuste a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.

Z

ZONA: Sector del territorio con características homogéneas al cual se le asigna usos, indicadores urbanísticos y características morfológicas similares.

ZONIFICACION: Consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura y densidad de población.-

1.3.2 ABREVIATURAS.

L.M Línea Municipal.-

E.M Eje Medianero.-

F.O.S Factor de Ocupación del Suelo.-

F.O.T Factor de Ocupación Total.-

D.O.P Dirección de Obras Privadas.-

C.O.T. Código de Ordenamiento Territorial.-

CAPITULO 2º DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1 DE LAS OBRAS y TRÁMITES.

2.2 DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCION.

2.3 DE LA VISACION.

2.4 DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.

2.5 DE LAS PENALIDADES.

2.6 DE LAS RESPONSABILIDADES.

2.7 DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

2.1 DE LAS OBRAS Y TRÁMITES.

GENERALIDADES:

Toda obra nueva, ampliación, modificación, demolición o refacción deberá realizarse de acuerdo a las especificaciones establecidas en la presente Reglamentación y en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T). Su iniciación deberá ser comunicada a la Municipalidad ante la D.O.P en la forma, modo y tiempo que en la misma se prescribe.-

- Para solicitar permisos de una obra, se especificará la clase de trabajos que se propone realizar, la ubicación, nombre, apellido y domicilio del propietario.
- La documentación se presentará firmada por el Propietario, Profesional y/o Empresa con su Representante Técnico, que intervengan con arreglo a las disposiciones de este Reglamento.
- Los profesionales y/o Empresa, deberán mencionar al pie de sus firmas, el domicilio legal y real acompañado de número de teléfono.
- Todas las firmas serán aclaradas a los efectos de la presentación de la documentación de obra ante la Dirección de Obras Privadas (D.O.P).
- Los formatos máximos y mínimos de los planos serán los requeridos por índole del dibujo. La carátula se ubicará en el ángulo inferior derecho de la lámina y sus medidas serán: 18.50 cm (ancho) x 29.70 cm (alto).
- Sea cual fuera el formato de la lámina, una vez plegada deberá tener sin incluir la pestaña, la medida de la carátula. (Adjunta en Anexo)

- Los textos deberán respetar la lengua oficial de nuestro país que es el idioma español o castellano. Se tolerarán por uso y costumbre vocablos como Kitchenette, Hall, Porche y Toilette.
- Se utilizará como unidad de medida el sistema métrico decimal, con dos (2) decimales.
- La disposición de las plantas será en formato vertical según se acceda al predio. Las mismas se dispondrán de izquierda a derecha, y de arriba hacia abajo, comenzando por la planta más baja.
- Se dibujarán y detallarán las Líneas de Ejes medianeros (E.M) y Municipal (L.M).
- Independientemente del volumen edificable establecido en reglamentaciones vigentes el Profesional Proyectista deberá recurrir al área municipal correspondiente a fin de asesorarse sobre las restricciones que rigen para la construcción en relación a Usos, Retiros o Calidad Constructiva que para distintas zonas se requieran al respecto.

2.1.1 Generalidades

Todo trabajo de Ingeniería, Arquitectura y/o Agrimensura a realizarse en el Partido de Necochea, deberá realizar los siguientes trámites:

- a) Realizar la Revisión Previa (Inst. eléctrica, de obra y obra sanitarias) para determinar si la obra cumple con el Reglamento y demás ordenanzas vigentes. En el caso de ser observado o rechazado el proyecto a realizar, el propietario y profesional actuante serán responsables de las obras realizadas y que no se encuadren a reglamentaciones vigentes. En estos casos las mismas no serán de aprobación bajo ningún concepto, debiendo por lo tanto ser adecuadas y/o registradas como antirreglamentarias, con multa por incumplimiento a las Ordenanzas que rigen para la construcción según Capítulo 2 apartado 2.5 "De las Penalidades"-
- b) Presentar la documentación en la Oficina de Catastro, para proceder a la visación de acuerdo a Ordenanza Vigente, certificando ubicación y acreditación de dominio.-
- c) La D.O.P recibirá la documentación, una vez liquidado y abonado el Derecho de Construcción, correspondiente, verificando que la misma cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento, dándose así inicio al legajo de Obra-
- d) La D.O.P, una vez otorgado el número de Expediente, demorara la aprobación más de veinte (20) días hábiles desde la fecha de iniciación del mismo, cuando por razones particulares intervengan otras oficinas Municipales; el profesional actuante podrá solicitar autorización de comienzo de obra hasta que se complete el estudio del mismo.-
- e) Los gastos o perjuicios que se originen por aplicación de esta cláusula serán a cuenta del propietario o quienes resulten responsables.-

- f) Será de obligación y responsabilidad del propietario y/o profesional autor del proyecto tomar conocimiento espontáneo del curso de todo trámite de obra (Legajo o Expediente).
- g) En caso de desistir el proyecto el propietario y profesional proyectista podrán solicitar el reintegro del 70 % de los Derechos abonados.-
- h) El profesional responsable o el propietario retirará de la D.O.P, una vez aprobada o registrada la documentación del Expediente, las copias que correspondan y que se determine para cada caso, debidamente selladas y firmadas por el titular de la D.O.P. Se entenderá por documentación aprobada o registrada una vez dictado el Acta Administrativo correspondiente por parte del Departamento Ejecutivo Municipal.-
- i) La D.O.P, una vez entregada la documentación a que alude el inciso h-, procederá, en trámites de obra nueva, a clasificar el Expediente de acuerdo a su letra inicial, apellido del propietario y se mantendrá abierto hasta la finalización del trámite. En casos de hechos existentes se procederá a enviar al archivo, previo registro de valuación del mismo.-
- j) Terminados los trabajos cuyo expediente está en trámite abierto, el profesional responsable de los mismos y/o propietario, deberá solicitar la inspección final correspondiente dentro de los treinta (30) días corridos de la fecha de terminación o paralización para los casos de finales de obra inconclusos, de acuerdo a los requisitos exigidos por la D.O.P.
- k) El profesional y/o propietario deberá de retirar de la D.O.P la solicitud de Inspección, la cual deberá de ser adjuntada al Expediente de Obra junto al revaluó y libre de deuda de tasas.
- l) El profesional responsable podrá solicitar por causa debidamente justificada Certificado Final de obra inconclusa. El certificado final de obra inconclusa será otorgado si correspondiere a sólo juicio de la Dirección de Obras Privadas, debiéndose en todos los casos reunir las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene y requisitos mínimos o terminación de trabajos que para cada caso determine la Municipalidad de Necochea. La D.O.P podrá otorgar o no dicho certificado final de obra inconclusa evaluando en estos casos la ubicación y el grado de importancia que identifica la obra como inconclusa.
- m) Podrá otorgarse certificados parciales de obra sin que la totalidad del edificio esté integralmente terminada. Tales certificados parciales podrán ser otorgados cuando cada parte a habilitar resulte una etapa o unidad funcional terminada y reúna los requisitos estipulados en el presente Reglamento.-
- n) No podrá solicitarse certificado de final de obra sin que esta esté totalmente terminada y cumpla en su solicitud con los requisitos que se exijan para tal fin.
- o) Se otorgará el Final de Obra una vez realizada la inspección solicitada por el profesional y/o propietario, constatando asimismo la debida forestación de la acera, de acuerdo a la Ordenanza vigente en materia de Arbolado Público y al asesoramiento del Área Municipal

de Forestación Urbana, como así también la colocación del basurín, según Ordenanza de Residuos Sólidos Urbanos Domiciliarios (RSUD) vigente y la certificación de factibilidad, emitida por la Dirección de Obras Sanitarias.

p) Se otorgara Final de Obra a aquellos inmuebles que no poseen deuda de Tasas Urbanas y de Derechos de Construcción.

q) Una vez otorgado el Certificado Final, la D.O.P procederá al archivo del Expediente, siendo responsable de su custodia.

r) Los Expedientes archivados no podrán ser retirados de la D.O.P, y la consulta de los mismos se hará en ella, previa autorización de la misma.-

s) Los profesionales podrán solicitar por nota, copias autenticadas por la D.O.P de los planos aprobados o registrados, previo pago del Derecho correspondiente según Ordenanza Fiscal Impositiva.

t) Con los mismos alcances del inciso anterior, podrán los profesionales aludidos, solicitar copias de planos de Expedientes en trámite.

u) Los trámites ante la D.O.P son de responsabilidad primaria del proyectista de la obra, pudiendo ser gestionados por el propietario, profesional de la obra, Director Técnico o Constructor, no autorizándose a distinto profesional, o persona ajena al mismo. No se autorizarán ni habilitarán gestores ni gestoría para realizar trámites ante la D.O.P. Todo profesional de la Ingeniería responsable de su trámite ante la D.O.P y Municipio, podrá delegar esas funciones para los casos de fuerza mayor, a otro profesional de la Ingeniería inscripto en el Registro correspondiente de la D.O.P. Se prohíbe a los responsables de los trámites ante el Municipio (Profesional proyectista o Profesional responsable de medición e informe y/o único profesional actuante) derivar o deslindar responsabilidades ante cualquier trámite que resulte de su competencia por aplicación del presente Reglamento.

v) La aprobación del proyecto por la Municipalidad significa únicamente que se ajusta a este Reglamento y por lo tanto el destino del edificio y su habilitación será por cuenta y riesgo del propietario, supeditado a las disposiciones Nacionales, Provinciales o Municipales vigentes a la fecha de este Reglamento o a crearse con posterioridad, por lo tanto las leyendas o destinos designados que figuren en los planos del proyecto y referidas al futuro destino del edificio o partes de él, no configuran el destino real que el propietario o responsable otorgará al mismo.

w) Los expedientes en trámite se consideran privativos de los profesionales actuantes y de su titular propietario y sólo podrán ser consultados por ellos y por las reparticiones oficiales que así lo estimen y corresponda.

x) La Municipalidad, una vez transcurrido un término prudencial del curso de una obra, o durante la misma, inspeccionará aquellas cuyo expediente se encuentre en trámite LETRA y comprobará si los trabajos en curso se ajustan a documentación aprobada; y para los casos

que comprobara que la misma se halla totalmente terminada, paralizada o reúna las condiciones de ser considerada obra inconclusa, se extenderá el final de oficio dejando constancia en la misma del estado de la obra y declarando como clandestinas si existieran ampliaciones no declaradas. Extendido el final de oficio correspondiente, la Comuna archivará el expediente notificando a los profesionales actuantes de tal determinación, quedando esto desligado del trámite ante la Municipalidad si no existieran causas imputables sobre ellos por incumplimiento ante la Municipalidad.

2.1.2. REQUERIMIENTOS DE PERMISO.

2.1.2.1 Las tareas que requieren permiso de obra son: aquellas que requieran de la firma de un Profesional Responsable.

- a) Construir nuevos edificios, ampliar, instalar, refaccionar, incorporar o transformar lo ya construido;
- b) Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada que a juicio de la D.O.P se observe que las mismas pueden generar problemas estructurales e inseguridad en la vía pública.
- c) Elevar muros;
- d) Desmontar y excavar terrenos;
- e) Efectuar demoliciones;
- f) Terraplenar y rellenar terrenos;
- g) Mensurar predios y modificar el estado parcelario;
- h) Instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en vía pública;
- i) Trabajo de mantenimiento de aquellos inmuebles que superan los dos niveles. (Planta baja y un nivel)
- j) Arquitectura funeraria.

2.1.2.2 Trabajos que requieren aviso de obra.

Serán aquellas que se desarrollen en zonas donde el tránsito peatonal y vehicular sea fluido (centro y microcentro) y no requieran de la firma de un profesional responsable ni se presentan planos, siendo único responsable el propietario, ocupante o representante legal.-

- a) Los trabajos de mantenimiento de aquellos inmuebles que superan los dos niveles. (Planta baja y un nivel)
- b) Modificar el cordón del pavimento;

c) Ejecutar tareas en la vía pública, (solicitar posibles interferencias que puedan existir).

d) Cambiar el material de techos, cuando la intervención sea sobre Línea Municipal.

Los trabajos a desarrollar, sólo podrán iniciarse después de notificado el Municipio mediante el inicio de expediente administrativo, suscripto por el propietario.

La D.O.P ordenará cumplir con las disposiciones sobre seguridad, en especial en lo atinente a cercos y vallados.

En aquellos casos que se requiera del uso de la vía pública, la ocupación no deberá de superar los 5 días hábiles.

En los casos que las tareas sean de Propiedad Horizontal se requiere el consentimiento del 100% de los copropietarios

La D.O.P podrá solicitar, de ser necesario, la intervención de profesional responsable.

2.1.3. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS.

2.1.3.1 Elementos que debe contener un plano municipal:

- Carátula
- Plantas, todos los pisos más azotea 1:100
- 2 cortes 1:100.- (Transversal-Longitudinal)
- 1 fachada 1:100, en casos de parcelas de esquina, se presentaran los dos frentes (pueden presentarse fotorender y fotografía en las incorporaciones)-
- Siluetas acotadas y balance de superficies 1:200.-
- Planilla de iluminación y ventilación.-
- Detalle de ser necesarios en escala 1:20
- Planta Conjunto en escala, indicando L.M y E.M (si lo requiere el proyecto)
- No se dibuja equipamiento.-
- Se acotan locales y muros con dos decimales.-
- La planta de techos debe contener los tanques de reserva, según Reglamento de Obras Sanitarias vigente.

Todos estos dibujos deberán estar debidamente escalados y acotados, el estilo de dibujo dependerá de cada profesional o dibujante, deberá cumplirse con los requisitos anteriormente enunciados.

La finalidad de los planos exigidos es la de demostrar si lo proyectado cumple con las dimensiones de los lados y alturas mínimas de acuerdo a los locales establecidos en el presente Reglamento, indicando asimismo los materiales utilizados y cotas de nivel a piso terminado. Los cortes deberán incluir las fundaciones.-

Los datos presentes en la carátula y el resto de la documentación tendrán carácter de Declaración Jurada.

Serán rechazadas las copias de plano que presenten raspaduras o enmiendas. Los planos que, por su confección y dibujo no resulten legibles o de difícil lectura y/o no guarden una confección técnica e interpretativa adecuada serán rechazados.

Los domicilios declarados son a todos los efectos legales.

2.1.3.2 Documentos necesarios para tramitar permisos de edificación

Generalidades: Los colores reglamentarios son:

- A construir – Ampliar - Reforma: Muro rojo relleno.
- A demoler: Muro amarillo punteado.
- Existente: muro rallado a 45º color negro.
- Construido con planos aprobados: sin relleno.

A- PARA OBRAS NUEVAS, AMPLIACIONES, REFACCIONES, ETC.

a) Un original en escala 1:100, con colores y carátula reglamentaria.

Original: será en papel vegetal, (material vulnerable ante cambios posibles). Asimismo, deberá contener los elementos que exija la repartición Municipal correspondiente (ver apartado 2.1.3.1);

b) Cuatro (4) copias de plano como mínimo;

c) Contratos, según tipo de obra, como Proyecto y Dirección, planos Municipales visados y sellados por el Colegio respectivo;

d) En el caso de presentación con Empresa Constructora, la misma deberá estar inscripta según artículo 2.7.2 en el municipio, adjuntando contrato del Representante Técnico.

e) Documentación en soporte digital.

Documentación de Obra Complementaria

a) Instalaciones sanitarias (Presentación de acuerdo a Ordenanza Vigente)

- Plano Escala 1:100 una (1) copia visada por Colegio Profesional y aprobada por la Dirección de Obras Sanitarias.

- Contrato Profesional por proyecto y Dirección;

b) Plano de Estructuras

- Plano Escala 1:100 acompañado de Informe con especificaciones Técnicas

- Plano y planillas, visado por el Colegio correspondiente;

- Contrato Profesional visado por el Colegio correspondiente;

c) Instalaciones eléctricas

- Plano Escala 1:100, cálculo de potencias, informe Técnico

- Contrato y planos visados por el Colegio correspondiente

- Instalador, que deberá indefectiblemente ser designado previo a la iniciación de los trabajos; previo a otorgar el medidor de luz, dicha documentación estará sujeta a revisión por el Departamento de Electrotecnia.

d) Certificado de amojonamiento del lote o parcela, debiéndose presentar un (1) plano o croquis en escala con sus correspondientes medidas y distancias a puntos fijos. La referida documentación deberá estar avalada por un profesional de la Ingeniería habilitado para tal fin;

e) De ser necesario, la Dirección de Obras Privadas podrá solicitar contrato de profesional en Seguridad e Higiene;

f) Cuando se proyecte un edificio de Planta Baja y más de tres pisos altos y/o subsuelo de más de 4 m de profundidad, se deberá presentar estudio de suelos a efectos de determinar las propiedades físicas y mecánicas del mismo, así como detectar la presencia de napas freáticas que puedan afectar a la excavación y/o a terceros. Se presentará, además, en estos casos un detalle de las medidas de prevención que se adoptarán, todo firmado por Profesional habilitado para realizar estas tareas, con presentación de contratos, todo visado por el Colegio respectivo;

g) Aquellas presentaciones de obras que posean capacidad de almacenaje, deberán registrar en carátula, la capacidad en metros cúbicos (m³) y en metros cuadrados (m²) la superficie ocupada, incluyendo una memoria descriptiva en el plano;

h) Cuando se proyecte la construcción de un Galpón, la Dirección de Obras Privadas podrá solicitar, de acuerdo a su ubicación y características constructivas, Informe y

Memoria de cálculo, describiendo, tipo de estructura, tensiones admisibles, Normas de Cálculo (CIRSOC 101/2 Gravitatorias y de Viento– 301 a 308 Est. Metálicas – 201 Est. H^ºA^º), estableciendo que el presente proyecto no supera los valores reglamentarios admisibles por lo que la estructura presentada resulta apta y estable;

i) La D.O.P está facultada para solicitar en cada caso en particular planos a mayores escalas y/o de detalles complementarios que por las características del proyecto se justifiquen.-

j) Instalaciones de Ascensores: Al presentar los planos del cuarto de máquinas de o los ascensores y/o monta autos y/o montacargas, se indicará con claridad:

- La ubicación y las medidas laterales de la/s máquinas y tableros de control,

- Entre cada máquina y los paramentos habrá en todo el contorno del equipo y/o su sobrebase un espacio libre de 0,60 m.

- El espacio mínimo entre dos máquinas y/o su sobrebase y/o cualquier otro elemento fijo no será menor de 0,60 m en cualquier punto de su medición,

- Los paramentos y techo del cuarto de máquinas deberán distar a no menos de 0,20 m del tanque de agua,

- La escalera de escape deberá rematar en un descanso de no menos de 0,85 m de ancho y 1,20 m de largo y deberá permitir el batido de la puerta para afuera en su totalidad,

- La iluminación artificial deberá superar los veinte (20) W por metro cuadrado;

k) Libre de deuda de tasas municipales;

l) Previo a realizar reparaciones y/o ejecutar tareas en la vereda, deberá solicitarse informe por posibles interferencias en la prestación de servicios a las empresas prestatarias (Compañías telefónicas, gas, agua, etc.);

a) Para edificios de Planta Baja y más de tres pisos altos deberá presentar en el legajo de obra: Informes de la Usina, del Destacamento de Bomberos de la Policía de la Provincia de Bs. As, de la Empresa telefónica y de la distribuidora de Gas.

B- PARA INCORPORAR EDIFICIOS U OBRAS EXISTENTES:

- a) Un (1) plano escala 1:100 en original papel vegetal con elementos y colores reglamentarios;
- b) Cuatro (4) copias como mínimo;
- c) Informe técnico;
- d) Contrato Profesional y copias visadas por el Colegio correspondiente;
- e) Revalúo sellado que acredite su presentación en ARBA.
- f) Documentación en soporte digital.

En todos los casos de obra a incorporar, el plano deberá contener la totalidad de la edificación existente en el predio o parcela en que esté implantada, debidamente acotada y referenciada.

Las obras a incorporar se clasificarán en el Orden Municipal según corresponda:

- Aprobada (obra existente reglamentaria).
- Registrada antirreglamentaria (obras existente que no cumple con Ordenanzas o normativas vigentes).

Para el caso de la clasificación del inmueble como antirreglamentario se tendrá en cuenta la fecha de su construcción, en base al relevamiento aéreo fotogramétrico 1978, analizándose en lo posible el edificio con reglamentaciones vigentes al tiempo de su ejecución y se discriminará lo antirreglamentario limitándolo a incumplimientos posteriores al año 1978 para el cómputo de los Derechos de Construcción.

C- PARA REPOSICION DE OBRA.

Se considerará reposición de obra, cuando los metros cuadrados y/o silueta de la obra existente estén registrados en el archivo de la Oficina de Catastro con fecha anterior al año 1953, quedando en este caso eximida de abonar los Derechos de Construcción. La documentación a presentar será la misma solicitada en el punto B.

D- PARA PRESENTACION DE ANTENAS, NUEVAS O EXISTENTES.

La presentación será de acuerdo a lo enunciado en el apartado 2.1.3.2 del presente. La documentación deberá registrar: espacios, perímetros, restricciones en el predio si existieran, retiros obligatorios, instalaciones complementarias, cotas, memoria descriptiva, cálculo de la estructura por profesional con incumbencia, plano eléctrico, adjuntando contratos profesionales visados por sus correspondientes Colegios y contrato de locación o

titularidad del predio. Además de cumplimentar con todo lo solicitado en la Ordenanza 9010/16 y/o sus modificatorias.

Esta Dirección solicitará anualmente un informe Técnico del estado de conservación de las instalaciones.

E- PARA DEMOLICION TOTAL O PARCIAL DE EDIFICIOS.

a) Por disposición Municipal: Los edificios comprendidos en este punto serán aquellos que a juicio municipal atenten contra la seguridad pública, o por causa, razón y motivo que así lo justifique. En estos casos la D.O.P intimará al propietario y/o responsable para que proceda a la iniciación de la demolición en el término que fije la misma. Si dentro del plazo enunciado, el responsable no procediera a iniciar la demolición, la D.O.P la hará efectiva con cargo al propietario, incluso la reposición de cercos y veredas. Para los casos en que la D.O.P determine e identifique un caso como derrumbe inminente por cualquier causa que haya provocado esa situación, y peligre la seguridad pública o pueda ocasionar daños a terceros, actuará a su buen criterio y determinación, tomando las medidas que se crean convenientes y/o lisa y llanamente su demolición inmediata.

b) Por solicitud del interesado: Los edificios a demoler incluidos en este punto podrán realizar la:

1. Demolición total para construir nuevos edificios;
2. Demolición por razones de seguridad y/o higiene;
3. Demolición parcial para ampliar o refaccionar edificios;
4. Por razones de seguridad pública, previo dictamen de la Oficina Municipal correspondiente.

En estos casos la Oficina Municipal aludida precedentemente, verificará la viabilidad de mantener el edificio, evaluando si mediante trabajos de reparaciones el mismo puede cumplir la función a la que originalmente estaba destinado, y de ser así, el propietario y/o responsable deberá en un término de ciento ochenta (180) días corridos, proceder a la ejecución de los trabajos que correspondan. En caso de derrumbe inminente, la

Municipalidad, por medio de su Oficina competente procederá a los apuntalamientos y/o trabajos necesarios para preservar la seguridad pública, por cuenta y cargo del propietario.

Cuando por cualquier causa se deba demoler un edificio sin que en el predio se vuelva a construir, el propietario estará obligado a parquear el total del terreno, el cual quedará como espacio verde o realizar un cerramiento.

El mantenimiento de este espacio será por cargo, cuenta y responsabilidad del propietario.

Si existiera pozo absorbente y no se contemplara nueva construcción dentro de los alcances de éste apartado, el mismo deberá ser convenientemente cegado.

Requisitos para demoliciones y documentación a presentar:

Toda demolición deberá ajustarse al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de permiso especificando las causas que motivan la demolición;
- b) Croquis escala 1:100 de planta o plantas a demoler debidamente acotado;
- c) Memoria descriptiva del proceso de demolición;
- d) Contrato Profesional habilitado;
- e) Plano de obra municipal de la construcción a demoler acompañado de la nueva propuesta, según normas vigentes;
- f) Pago del correspondiente permiso de demolición de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal e Impositiva;
- g) Constancias expedidas por las prestatarias locales del servicio de Gas Natural y de Energía Eléctrica por corte de suministro de fluidos;
- h) Certificación de haberse cumplido con las disposiciones sobre exterminio de ratas y otros vectores transmisores de infecciones y enfermedades que afectan la salud pública.
- i) De ser necesario, Certificado de Seguridad e Higiene.

Toda demolición deberá cumplir con las siguientes precauciones:

- a) Ejecutarse de modo que no perjudiquen y/o causen peligro a otras construcciones, edificios, propiedades, etc.;
- b) Las medianeras deberán quedar en condiciones reglamentarias;
- c) Efectuar submuraciones o rellenos que la demolición requiera;
- d) Efectuar los apuntalamientos que el carácter de la demolición exija, pudiendo la D.O.P, exigir la adaptación de cualquier precaución que considere necesaria y no contemplada en este Reglamento;
- e) Construir cercos o vallados según apartado 5-1;
- f) Deberán tomarse todos los recaudos necesarios a fin de no producir entorpecimientos injustificados, tanto al tránsito peatonal como al vehicular;

g) En los casos de demoliciones peligrosas se colocarán las señales y carteles necesarios para información de los transeúntes y conductores de vehículos que circulen por la vía pública;

h) Las partes de edificios a demoler ubicadas en la línea de edificación se ejecutarán hacia el interior del lote y en ningún caso por el sistema de bloques o volteos;

i) Cuando los muros a demoler sean medianeros deberán cumplirse los apartados que correspondan al Código Civil, sin perjuicio de construir un cierre de madera machimbrada y empapelada que permita la demolición de modo que no perjudique la propiedad lindera o sus ocupantes.

F-Todas las obras o trabajos no incluidos en el Inciso A, B, C o D deberán ser presentados para su gestión y trámite en la forma y solicitudes o planos que para cada caso requerirá la Oficina Municipal correspondiente.

Finalizado todo trámite ante la D.O.P, al solicitante profesional-proyectista-propietario o quien resulte responsable le serán devueltos los planos y/o certificados que acrediten la presentación y aprobación de las obras correspondientes y/o la que correspondiere certificar.

2.2 DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.

2.2.1

La presentación del legajo de obra se realizará una vez abonados los Derechos de Construcción correspondientes, y la liquidación de los mismos se realizará de acuerdo al tipo de obra a presentar.

Obra a:

- a) Construir (Nueva o Ampliar);
- b) Incorporar;
- c) Incorporar Antirreglamentaria;
- d) Conforme a Obra Existente.

2.2.2

La liquidación de los Derechos de Construcción será de acuerdo a los valores que se establecen en la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

2.2.3

Los Derechos podrán ser abonados en cuotas de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente. El correspondiente pedido se realizará en nota adjunta en la carpeta de obra. Una vez finalizado el plan o convenio de pago, el propietario y/o profesional actuante, podrá solicitar copia aprobada.

2.3 DE LA VISACIÓN.

Generalidades: La D.O.P está facultada para autorizar la iniciación de trabajo de excavación, submuración, demolición de obras existentes, armado y llenado de bases de hormigón armado o cualquier otro trabajo que pueda considerarse como preparatorio de la obra en sí, iniciando la solicitud, según apartado 2.3.1, cuando razones de índole técnicas, legal, de trámite, etc., lo justifiquen.

Deberá presentarse en este caso el plano Municipal o plano de obra donde se desarrolle el proyecto en forma integral avalado con contrato profesional, para determinar entre otras cosas la adecuación del proyecto al Reglamento de Edificación y Ordenanzas correspondientes.

Para los casos comprendidos y autorizados a iniciación de obra, la Dirección de Obras Privadas otorgará un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días para la presentación de la documentación de obra correspondiente indicada en apartado 2.1.3.2 vencido el plazo y habiéndose ejecutado los trabajos autorizados y no presentada la documentación correspondiente será de aplicación si así lo determina la D.O.P, las sanciones o medidas punitivas contempladas en el presente Reglamento.-

La autorización de iniciaciones de obras obliga al solicitante a tomar las medidas de seguridad necesarias que correspondan. (Ver apartado 5.9).

2.3.1

La solicitud de Visado previo, considerado viable en la revisión previa, será retenida en la D.O.P, debiendo abonarse el 30% del monto de Derecho de Construcción (del 1% del monto, abonara el 0.3%). Dicho importe es considerado como gasto administrativo, resultando válido para presentaciones posteriores, dentro de los 180 días establecidos en el visado.

2.3.2

La Dirección de Obras Privadas, vencidos los ciento ochenta (180) días, considerará desistida tal solicitud procediendo a archivar el pedido. Deberá formalizarse una nueva presentación en caso que los recurrentes soliciten una nueva visación.

2.3.3

Solicitud de Factibilidad de proyecto, a diferencia del visado previo, no se autoriza inicio de obra y se requiere visado Colegial.

2.3.4 DEL LEGAJO DE OBRA.

2.3.4.1

Se entiende por legajo de obra toda presentación de documentación enumerada en apartado 2.1.3, que una vez abonados los derechos de construcción, según apartado 2.2, se someta a estudio del Área Técnica de la Dirección de Obras Privadas para continuar el trámite que corresponda de acuerdo al presente Reglamento.

2.3.4.2 PLANOS CONFORME A OBRA

Se entenderá por plano conforme a obra a aquel que referido a un proyecto de obra aprobada y realizada, haya sido modificado parcialmente o ampliado en dependencias anexas y que no resulten contrarias a reglamentaciones vigentes.

Deberá presentar la documentación según apartado 2.1.3.2 (A) si la superficie de ampliación así lo requiere (cuando se supere el 10% de la superficie aprobada o se amplíe más de 10 m²).

2.3.4.3

Bajo ningún concepto se podrá ampliar, modificar íntegramente o invertirla ubicación de proyecto alguno sin el previo consentimiento y viabilidad Municipal. Para el caso bastará la formal presentación, según lo establecido en el apartado 2.1.1 a), quedando condicionada la presentación del correspondiente plano conforme a obra cuando la misma sea finalizada o cuando la parte profesional considere presentarlo con anterioridad.

2.3.5 OBRAS POR ETAPAS.

2.3.5.1

Se considerará obra por etapas aquella que por su estudio y documentación permita la construcción de partes, debiendo en tal caso cada parte configurar una etapa funcional terminada.

En todos los casos la etapa funcional terminada deberá cumplir con las limitaciones que este Reglamento fija, para alturas mínimas de fachadas, número de plantas, superficies, diseños, etc.

2.3.5.2

Podrán considerarse obras comprendidas dentro de los alcances 2.3.5.1 aquellas que por su desarrollo y proyecto se justifique ser encuadrada como tal (Complejo Habitacional, Industrial, deportivo, club de campo, etc.).

2.3.5.3

La presentación se realizará según lo establecido en el apartado 2.1.3.2 (A) como Ampliación de Obra en Curso, previo realizar la Revisión según lo establecido en el presente Reglamento (apartado 2.1.1)

2.4 DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.

A) Cada vez que la Inspección Municipal lo considere necesario, podrá citar en la obra al Profesional, mediante notificación formal, con una anticipación no menor de tres (3) días hábiles y determinación de la hora, mencionando la causa que motiva la citación. El Profesional podrá solicitar por escrito en el legajo de permiso, la presencia de la Inspección Municipal en la obra a su cargo, conviniendo día y hora mencionando la causa del requerimiento. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por cualquiera de las partes. Durante las tareas de hormigonado deberá estar presente en forma permanente el Director o el Constructor de obra o Profesional responsable.

B) En un predio donde se realicen obras, el propietario, profesional, empresas u ocupantes, deberá permitir el acceso al inspector municipal que, en ejercicio de su misión, justifique su carácter mediante credencial oficial. 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, e iniciará el trámite legal que corresponda para asegurar el acceso a la finca. Toda inspección se practicará dentro de las veinticuatro (24) horas de solicitada, cualquiera sea su ubicación dentro del partido y conforme a los horarios hábiles y días laborales de la industria de la construcción con prescindencia de los horarios y feriados municipales. Al presentarse la solicitud de inspección se fijará la hora de la misma para el día siguiente, la que estará supeditada al radio dentro del cual se encuentre ubicada la obra.

C) La D.O.P puede disponer inspecciones especiales o de oficio a los efectos de examinar si las obras se realizan de acuerdo con las disposiciones en vigencia.

D) A los efectos de las notificaciones referentes a los diversos aspectos concernientes a una obra, podrá considerarse domicilio especial constituido válido para todos los efectos legales, el lugar de ejecución de dicha obra.

E) Cada vez que se inspeccione una obra, la Inspección Municipal dejará una notificación-constancia de la visita realizada, con indicación de día, hora y de las observaciones formuladas. Dicha constancia se confeccionará por duplicado y será refrendada por la Inspección quedando el duplicado en poder del profesional, propietario o representante en

obra, quien rubricará el original prestando su conformidad en cuanto a lugar y fecha de su confección y recepción se refiera. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma.

2.4.1 OBRAS PARALIZADAS.

2.4.1.1

a) Todo edificio en construcción que durante un lapso superior a trescientos sesenta (360) días corridos permaneciera sin ejecución de trabajos, se considerará paralizada;

b) Para todo edificio a construir, y a los efectos de este apartado, se notificará al Propietario según carpeta de obra, a presentar por nota una estimación del plazo de obra en que la misma será totalmente terminada. El plazo de obra propuesto podrá ser aceptado, rechazado o modificado a juicio de la D.O.P, de acuerdo con la magnitud y características del edificio a construir;

c) Vencido el plazo de obra indicado en 2.4.1.1.b). y aceptado por la Municipalidad, de no mediar pedido de reconsideración por nota del Propietario, por causas justificadas a único juicio de la Dirección de Obras Privadas, se considerará el edificio como obra paralizada.

2.4.1.2

En el supuesto de producirse un pedido de reconsideración o ampliación de plazo de obra de acuerdo a 2.4.1.1 b), la D.O.P podrá otorgar un plazo nuevo, que no excederá del 50% del plazo original, vencido el cual automáticamente se considerará obra paralizada.

2.4.1.3

Para todo edificio que llegare a ser considerado paralizado, de acuerdo a los alcances de este apartado, se verificará y dejará constancia en el expediente sobre el estado constructivo de la obra, y notificará al propietario y profesionales intervinientes, quedando estos últimos desligados de la construcción si no mediaren causas imputables a ellos a nivel municipal.

2.4.1.4

Si el propietario a los treinta (30) días corridos de haber sido notificado de la consideración de obra paralizada de su edificio en construcción, no procediera a la presentación de los descargos que con derechos se considere, la D.O.P podrá proceder a realizar las actuaciones y trabajos necesarios que el Departamento Ejecutivo estime corresponder a cuenta y cargo del propietario (si mediaren causas de estética-seguridad o higiene que así lo justifique).-

2.4.1.5

Las construcciones paralizadas a la vigencia de este Reglamento, deberán reanudarse en un plazo de noventa (90) días corridos. Vencido este plazo, quedará automáticamente encuadrada la misma dentro de los alcances de este Reglamento.

2.4.1.6

En las obras paralizadas, deberá retirarse el cerco y construirse el cerramiento de mampostería y vereda correspondiente.

2.4.2 OBRAS DESISTIDAS.

2.4.2.1

Por solicitud del interesado

El propietario podrá desistir de la construcción durante el trámite o posteriormente, siempre que no haya sido comenzada la obra. Para desistir de una edificación, el propietario deberá comunicar por escrito su decisión, hasta un plazo máximo de ciento ochenta (180) días corridos a la aprobación municipal del proyecto.

Comunicado por parte del propietario el desistimiento de la construcción dentro de los términos de este apartado, la Municipalidad procederá a la devolución -si correspondiera- del 70% del derecho a la construcción abonado.

Por disposición Municipal

La Municipalidad, por intermedio de la D.O.P, considerará desistida la construcción de un edificio cuando haya transcurrido dos (2) años de la fecha de aprobación de la documentación y no se hubieren iniciado los trabajos. Vencido este plazo, la D.O.P notificará al propietario y profesionales intervinientes. No corresponde, en este supuesto, devolución de suma alguna abonada por el interesado en concepto de derechos.

2.4.2.2

Cuando una construcción sea desistida por voluntad del interesado o por disposición municipal, el expediente será archivado por el plazo de un (1) año a contar de la fecha de iniciación del trámite de desistimiento. Vencido el año se procederá a su destrucción.

2.4.2.3

Producido el desistimiento de una construcción, si esta quisiera posteriormente realizarse deberá ser presentada como obra nueva, abonando los Derechos correspondientes.

2.4.3 ARCHIVOS DE PLANOS.

a) Los expedientes de obra con sus originales transparentes de todo proyecto de obra comprendiendo planos generales de edificación y de instalaciones, de detalles, de estructura y memorias se archivarán en la D.O.P de modo que queden reunidos en un mismo legajo todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en un inmueble a través del tiempo.

En el legajo correspondiente a cada inmueble quedará constancia de las demoliciones, trabajos concluidos con "Declaración jurada de finalización de las obras de edificación", "Declaración jurada de obras de edificación no concluidas" o "Conformidad de oficio otorgada por la Inspección Municipal", sea por realizaciones parciales o totales con las indicaciones y leyendas alusivas. Los originales no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto y su consulta se hará en el lugar con la constancia del hecho, persona, firma y fecha en registros ex profeso.

b) El mencionado archivo resulta de uso y gobierno exclusivo de la Dirección de Obras Privadas;

c) Se podrá obtener copia de originales de planos archivados a solicitud del propietario, profesional o persona que justifique su relación con el inmueble. Las copias serán en papel y autenticadas, previo pago del derecho de oficina correspondiente según lo establecido por la Ordenanza Fiscal e Impositiva.

2.4.4 CERTIFICADOS DE ESCRIBANOS.

Los Certificados que los señores Escribanos gestionen ante la Municipalidad deberán ser informados por la D.O.P, la cual, mediante cedula catastral, revalúo y/o inspección a la finca, comprobará si la misma se halla de acuerdo a los planos más modernos existentes en el Archivo de la D.O.P. Si no hubiera coincidencia entre plano y edificio, se expedirá el certificado con las observaciones del caso.

2.4.5 INMUEBLES ABANDONADOS.

-Obligación de mantenimiento.

Los terrenos baldíos, los inmuebles derruidos o semiderruidos, las construcciones que se encuentran paralizadas y los edificios abandonados, deben mantenerse limpios y libres de malezas, basura, residuos y de cualquier materia que signifique riesgo o peligro para la salud o seguridad pública, asimismo deberán contar con cercos, veredas y fachadas adecuadas, en caso de oposición del propietario y/u ocupante, el Departamento Ejecutivo dispondrá con cargo a aquel, la ejecución de los trabajos por administración a cargo de la Municipalidad o mediante terceros a través de licitación o contratación de obras.

2.5 DE LAS PENALIDADES.

Conceptos de las penalidades

Las sanciones establecidas en "De las penalidades" se refieren exclusivamente a la aplicación de este Reglamento y no tienen relación con otras de carácter municipal. Las sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, quedando obligados a la corrección de las irregularidades que las motivaron.

La D.O.P. llevará un Registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada Profesional y a cada Empresa.

2.5.1 OBRAS CLANDESTINAS Y/O INFRACCIONES

a) Toda construcción se considerará clandestina cuando se realice total o parcialmente sin previa aprobación municipal;

b) Comprobada la clandestinidad de una construcción y/o trabajo de Ingeniería clasificado en apartado 2.5.1.a) se procederá en primera instancia a su paralización inmediata, labrándose el Acta de Infracción correspondiente. Se verificará que al momento de la paralización, la misma no conlleve riesgos a la seguridad pública y/o a linderos ordenándose la liberación de todo elemento (excavaciones, muros, andamios, materiales, acopios, etc.) bajo la responsabilidad del propietario del inmueble.

c) Independientemente de proceder a lo apuntado en punto b) se intimará al propietario a regularizar su situación ante el Municipio, y para los casos que la obra no se encuentre concluida al momento de la paralización la misma deberá encuadrarse indefectiblemente a reglamentaciones vigentes;

d) Lo establecido en los puntos precedentes no libera de la responsabilidad que le cabe al profesional de la Ingeniería, que identificado legalmente por el Municipio haya participado en la conducción y proyecto o construcción de la obra; siempre y cuando no haya interpuesto con anterioridad Municipal denuncia formal al respecto;

e) Toda obra clandestina deberá regularizar su situación como tal ante el Municipio, en tiempo y forma según determine la D.O.P. para los diferentes casos;

f) Lo estipulado en puntos anteriores para todo caso de obra iniciada o realizada sin la correspondiente autorización Municipal, que siendo clandestina atenten a la seguridad o no permitan adecuación a reglamentaciones vigentes o que de una u otra manera alteren la vía pública o propiedades linderas, serán posibles de ordenar la inmediata demolición de las partes en cuestión, según el presente Reglamento.

2.5.2

Toda construcción que sea considerada clandestina abonará un recargo en el derecho de construcción correspondiente, excepto las que figuren en el relevamiento aéreo fotogramétrico del año 1978 para la Ciudad de Necochea - Quequén. Para el caso de localidades del interior del Partido o sectores no registrados en el mencionado relevamiento, resultará válida la antigüedad designada por el Profesional de ingeniería actuante y el recargo regirá para aquellas que se hayan ejecutada posteriormente al año 1978.

2.5.3

El Área de Inspección de la D.O.P procederá a iniciar el Acta de Infracción a los propietarios y/o profesionales que -habiendo sido notificados- no hubieren cumplimentado lo solicitado.

2.5.4

Las infracciones que se cometan a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y/o a Ordenanzas y demás regulaciones que rijan al respecto, serán penadas por la Municipalidad de la siguiente manera:

- 1.- Apercibimiento.
- 2.- Prohibición de iniciación de nuevos trámites.
- 3.- Multa.
- 4.- Suspensión.
- 5.- Cancelación.
- 6.- Demolición.

2.5.4.1

Apercibimiento: Será causa de apercibimiento por parte de la D.O.P. el Profesional de la Construcción que:

- a) No concurra en término a citación formal y expresa realizada por la Repartición. Excepto en el caso de Profesionales que en el término de cuarenta y ocho (48) horas computándose únicamente días hábiles, justifique debidamente -personalmente o por terceros- su no presentación;
- b) Que en asuntos iniciados bajo su responsabilidad profesional se reiteren observaciones que entorpecen el regular trámite del legajo o expediente;

- c) No comunique a la D.O.P. en tiempo y forma las variaciones que surjan en obra en relación al proyecto ya aprobado presentando informe al respecto o la documentación conforme a obra correspondiente o manifestando por nota la imposibilidad de hacerlo;
- d) No solicite final de Obra o no justifique su imposibilidad de hacerlo;
- e) Falte a la verdad en informes o mediciones que puedan representar falsa declaración;
- f) Presente una conducta notoria;
- g) Incumpla o reitere una irregularidad de trámites de obras de su responsabilidad.

2.5.4.2

Prohibición de iniciar nuevos trámites bajo su responsabilidad y en cualquier concepto.

Se prohíbe iniciar nuevos trámites bajo su responsabilidad, y en cualquier concepto, en los siguientes casos:

- a) Cuando tuviere documentación retenida u observada por cualquier causa y no se regularice el trámite correspondiente en término, el cual haya sido intimado;
- b) No regularice trámites de inscripción, reinscripción o actualización de domicilio.
- c) Se niegue sin causa justificada a notificarse de un trámite y/o gestión u observación al respecto.

La prohibición de iniciación de nuevos trámites por las causas antes establecidas podrá extenderse hasta cinco (5) días corridos posteriores a la desaparición de la causa que motivara la sanción referida.

2.5.4.3

Multas:

Cuando lo edificado exceda los Indicadores establecidos para la Zona según "Código de Zonificación" vigente, o bien constituya alguna de las infracciones establecidas en el presente Apartado en el Reglamento de Edificación, la dependencia competente solicitará al Tribunal Municipal de Faltas la aplicación de sanciones contra el comitente, propietario, poseedor a nombre propio o por otro, tenedor, profesional y/o constructor solidariamente.

Las Multas de corresponder, se graduarán de acuerdo a un sueldo mínimo vigente en la fecha de la confección del acta de infracción, correspondiente al sueldo de un trabajador Categoría 1, Clase 6 con 30hs. semanales de la Administración Pública Municipal.

Podrá imponerse multa accesoria equivalente a un Módulo por cada día de demora.

Toda Acta de Infracción será acompañada por informe de la D.O.P, determinando si la falta es considerada leve, moderada o grave, y si la obra corresponde a Vivienda Unifamiliar menor o mayor a 150m², Multifamiliar, Industrial, Depósito, Comercio u otro destino, lo que servirá de pauta a la justicia administrativa para establecer el monto de la sanción.

Las obras consideradas bajo los términos edificios, complejos habitacionales, barrios cerrados, condominios y/o todas aquellas construcciones que conforman un conjunto, pero cuyas unidades puedan ser identificadas y separadas las unas respecto de las otras podrán ser tomadas en forma individual al momento de establecer las sanciones que fija este capítulo, pudiendo aplicarse la totalidad de la multa establecida sobre cada una de las unidades en infracción, independientemente de que la titularidad, posesión, tenencia o la empresa llevada a cabo recaigan sobre las mismas personas físicas y jurídicas, y sean consideradas legalmente como un emprendimiento único.

a) El responsable, propietario, profesional y/o empresario de la construcción, que no haya cumplido en tiempo y forma órdenes o intimaciones impuestas y notificadas legal y formalmente, será sancionado/a con multas de 0.5 a 2 sueldos;

b) El responsable, propietario, profesional y/o empresario de la construcción, que haya iniciado obras sin solicitar el permiso municipal, según lo establecido en el apartado 2.1.2, será sancionado/a con multa de 0.5 a 10 sueldos y/o clausura mientras subsista el incumplimiento. La Falta será evaluada según Área competente como:

Leve: de 0.5 a 2 sueldos.

Moderada: de 3 a 6 sueldos.

Grave: de 7 a 10 sueldos;

c) El titular o responsable de un inmueble que tuviere instalado en frentes, muros divisorios, balcones o ventanas, objetos o muestras salientes, con peligro de caída, será sancionado/a con retiro del objeto y/o clausura, y multa de hasta 10 sueldos;

d) Las obras realizadas sin profesional responsable, con sistemas constructivos no tradicionales, según lo establecido en el apartado 5.5, del presente Reglamento; importará multa para el comitente, propietario, poseedor a nombre propio o por otro, tenedor y/o constructor, solidariamente, de 1 hasta 10 sueldos;

e) La no exhibición en las construcciones o demoliciones del cartel reglamentario según, apartado 5.1.3.4, donde identifique a los profesionales responsables de la obra, tamaño del cartel, como así también la exhibición con datos falsos o sin tener planos aprobados, importará sanción de multa para el comitente, propietario, poseedor a nombre propio o por otro, tenedor, profesional y/o constructor, solidariamente, de 1 hasta 10 sueldos, e inhabilitación en caso de reincidencia;

f) El comitente, propietario, poseedor a nombre propio o por otro, tenedor, profesional y/o constructor que omita solicitar oportunamente la inspección del final de obra y la no presentación en término de planos conforme a obras, serán sancionados con multa de:

Final de Obra: 1 sueldos.

Conforme a Obra: 2 sueldos;

g) Las obras existentes, ya sean reglamentarias o antirreglamentarias, que carezcan de permiso municipal, "presentadas en forma espontánea" según informe técnico de la D.O.P sugiriendo sobre la gravedad de la falta, importará sanción de multa para el comitente, propietario, poseedor a nombre propio o por otro, tenedor, profesional y/o constructor, solidariamente, serán sancionadas con multa de 1/2 a 10 sueldos, estableciendo como:

Leve: obras menores de 60m², de 0.5 a 2 sueldos.

Moderado: obras comprendidas desde los 60m² hasta 150m², de 3 a 5 sueldos.

Grave: obras mayores de 150 m² hasta 10 sueldos;

h) Las obras existentes que carezcan de permiso municipal detectadas por inspección, o a través de Certificado Notarial ya sean reglamentarias o antirreglamentarias, según informe de la D.O.P evaluando la gravedad de la falta, importará sanción de multa para el comitente, propietario, poseedor a nombre propio o por otro, tenedor, profesional y/o constructor, solidariamente, de la siguiente forma:

Leve: obras comprendidas hasta 60m² de 1 a 4 sueldos.

Moderado: obras comprendidas desde 60m² hasta 150 m², de 5 hasta 10 sueldos.

Grave: obras mayores de 150 m², hasta 20 sueldos;

i) El titular o responsable de un inmueble que no construya, repare o mantenga en buen estado de conservación las cercas y aceras reglamentarias de los inmuebles según lo dispuesto en el Capítulo 5º del presente Reglamento, será sancionado/a con multa de 1 hasta 10 sueldos;

j) La no realización de obras o instalaciones necesarias exigidas por la comuna, para resguardar la seguridad de las personas, según Capítulo 5º, como falta de valla o su colocación antirreglamentaria, de defensas o bandejas protectoras que impidan la caída del material de construcciones o demoliciones, cuando mediare riesgo proveniente del mal estado de aquellas, ocasionando daños a fincas linderas y/o vía pública, será sancionado/a con multa hasta 10 sueldos;

k) En los casos en que la sentencia implique la demolición o adecuación de lo realizado, la D.O.P intimará fehacientemente al propietario, poseedor y/o tenedor y/o profesional,

constructor o instalador, otorgando los plazos pertinentes para el cumplimiento de lo dispuesto, como así también, para la ejecución de eventuales trabajos complementarios que pudieran resultar imprescindibles para evitar perjuicios a terceros, originados en la realización de las tareas intimadas.

La falta de cumplimiento de lo exigido dentro de los plazos otorgados dará lugar a que la justicia de faltas pueda aplicar al propietario un régimen de multas reiteradas simples, progresivas o por día de demora, sin necesidad de nuevas actuaciones administrativas. En casos de emergencia y ante el incumplimiento de lo ordenado, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá llevar a cabo los trabajos intimados a costa del infractor, empleando su propio personal o contratando con terceros para su ejecución.

2.5.4.4

Suspensión: Será aplicada por el Departamento Ejecutivo Municipal a solicitud de la D.O.P y alcanzará al profesional en el ejercicio de sus actividades en el Partido de Necochea por términos variables de un (1) mes a un (1) año de acuerdo a la gravedad de la causa que la motivó. Podrán ser pasibles de suspensión los profesionales que resulten reiterativos en la misma infracción por tres o más veces.

2.5.4.5

Cancelación: Prohibición absoluta de actuar dentro del Partido de Necochea, será de aplicación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, cuando razones debidamente fundamentadas así lo justifiquen. El profesional de la Ingeniería suspendido no podrá iniciar nuevos trámites o trabajos quedando su actividad limitada a los que tuviera aprobados o iniciados a la fecha de notificación de la suspensión aplicada.

Las sanciones que estipula este artículo serán aplicadas asimismo a los profesionales de la Construcción que de palabra o hecho agraven a los funcionarios municipales.

2.5.4.6

Demolición: Podrá aplicarse, independientemente del ítem 2.5.4.3, la suspensión de obras, remoción, demolición, adecuación o retrotraer las construcciones erigidas indebidamente por incumplimiento a las obligaciones establecidas por Ley y/u Ordenanza de Ordenamiento Territorial.

2.6 DE LOS RESPONSABLES.

Generalidades: queda establecido que la presentación de "vivienda individual" según Ley 22.250, Art.2º inciso b), los propietarios son los responsables directos de la contratación de

los trabajadores; de esta manera, la D.O.P solicitará solo, la Dirección de obra, en caso de obras mayores, se requerirá, la Dirección y/o figura profesional que corresponda.

2.6.1

Todos los profesionales intervinientes en los trabajos reglamentados por la presente norma, deberán estar inscriptos en el Colegio de Profesionales correspondiente, con sujeción a las disposiciones y reglamentaciones que rigen el desarrollo de su actividad profesional.

2.6.2

Los profesionales indicados en el Inc. 2.6.1 deberán inscribirse en el Registro Municipal, de acuerdo con los requisitos que exija la D.O.P. No estando el profesional inscripto en el Registro precedentemente aludido en este inciso, no podrá iniciar trámite alguno. En el momento de la inscripción, el profesional deberá indicar domicilio, teléfono, correo electrónico, para cualquier citación o correspondencia que se pueda realizar entre el profesional y la Municipalidad.

2.6.3

El profesional (o profesionales) proyectista será responsable: de la correcta confección del proyecto ajustado a este Reglamento, de todo elemento constructivo que el proyecto contenga y de la veracidad de los datos, leyendas, destino de locales, medidas y cálculo resistente que el proyecto requiera.

2.6.4

El profesional (o profesionales) director de la obra, será responsable del correcto asesoramiento de los trabajos a realizar y el contralor de los mismos, especialmente de las partes resistentes y estructurales que contenga el proyecto.- Toda modificación y/o ampliación que se introduzca durante la ejecución de la obra y que el profesional de la misma no comunique a la D.O.P por escrito, como las realizadas sin su conocimiento o contralor, automáticamente lo harán responsable de las mismas. Será responsable del cumplimiento de las leyes, decretos, resoluciones, ordenanzas, etc. vigentes o a crearse en el futuro que rigen el ejercicio profesional.

2.6.5

El constructor o profesional que asuma esa función es responsable de:

- a) De la correcta ejecución de los trabajos, materiales empleados y mano de obra utilizada;
- b) De realizar los trabajos con sujeción al proyecto aprobado y a las indicaciones u órdenes de la D.O.P;
- c) Del fiel cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones de este Reglamento;
- d) De los daños que ocasione a terceros y a la propiedad privada o pública.

2.6.6

El cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento no exime a los profesionales intervinientes del cumplimiento de la totalidad de las leyes o decretos en vigencia o a crearse, tanto Nacional o Provincial, y de las Ordenanzas Municipales que complementen, modifiquen, o reglamenten el presente Reglamento.

2.6.7

Ningún profesional de la Ingeniería inscripto en la Municipalidad de Necochea para proyectar, dirigir o construir edificios podrá realizar tales tareas profesionales en trabajo alguno que no esté autorizado oficialmente.

2.6.8

La documentación de obra ingresada se registrara con un numero de legajo, el cual acredita el Permiso de Obra, por lo que una vez concedido dicho permiso, la iniciación de los trabajos, el Proyecto y la Ejecución de éstos quedan bajo la responsabilidad del o los profesionales y/o empresa o empresas intervinientes, en la medida de sus incumbencias exclusiva

2.7 DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

2.7.1 REGISTROS DE PROFESIONALES.

Los arquitectos, ingenieros civiles o en construcciones, maestros mayores de obras, técnicos constructores y profesionales especializados en higiene y seguridad en la construcción, para actuar como tales deberán estar habilitados por los Colegios Profesionales respectivos.

2.7.2 REGISTRO DE CONSTRUCTORES, EMPRESAS. CONSTRUCTORAS Y CONTRATISTAS DE OBRAS PRIVADAS

Será obligatoria la inscripción en este Registro para las personas humanas y/o jurídicas que pretendan contratar y ejecutar obras privadas en el ámbito de la Municipalidad de Necochea, desarrollando las funciones que a continuación se detalla:

- a) Constructores (personas humanas con título habilitante);
- b) Empresas Constructoras (personas jurídicas);
- c) Contratistas (personas humanas o jurídicas).

2.7.3 SOLICITUD DE INSCRIPCION.

Se presentará la documentación en Mesa de Entradas del Municipio, a fin de iniciar expediente.

Deberá abonarse asimismo un sellado de Solicitud de Inscripción, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente. La inscripción en el Registro tendrá el carácter de declaración jurada y deberá ser presentada por duplicado y firmada por el interesado fehacientemente certificada por la autoridad municipal.

En ella deberán constar los siguientes datos:

A) Apellido, Nombre y tipo y número de documento del solicitante, en el caso de las personas humanas, y Contrato Social para el caso de las personas jurídicas consignando autoridades y apoderados -acta de distribución de cargos en el supuesto de las sociedades anónimas - S.A-

B) Apellido, Nombre, tipo y número de documento y número de matrícula de los profesionales habilitados a cargo de la función de Representante Técnico responsable de la ejecución de las obras (anexándolas correspondientes conformidades);

C) Apellido, Nombre, tipo y número de documento y número de matrícula del/los profesionales habilitados a cargo de la función de Responsable de Higiene y Seguridad (anexando la/las correspondientes conformidades);

D) Inscripción CUIT;

E) Inscripción Ingresos Brutos;

F) Inscripción ART vigente;

G) Inscripciones previsionales;

H) Inscripción en el IERIC (Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción) con fotocopia de comprobante actualizado.

2.7.4 VIGENCIA Y RENOVACIONES.

La inscripción en el presente Registro tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su otorgamiento y deberá renovarse anualmente.

CAPITULO 3º: EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO.

3.1 REGISTRO DE EDIFICIOS HISTÓRICOS.

El Área de Patrimonio de la ciudad, dependiente de la Dirección de Planeamiento llevará un Registro de los Edificios declarados de preservación histórica y de aquellos que a su juicio tengan carácter histórico, a los efectos de controlar particularmente los proyectos de modificaciones, intervenciones y/o restauraciones parciales o totales.

3.2 OBRAS QUE AFECTAN A EDIFICIOS HISTÓRICOS.

Antes de resolver permisos de obra que afecten de cualquier modo a edificios que tengan algún grado de interés histórico, la Dirección de Obras Privadas remitirá el caso a la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural y Ambiental del Partido de Necochea, la cual analizará y evaluará el mismo y dictaminará al respecto en el marco de la Ordenanza N° 7106/10 – Código de Preservación Patrimonial- y por el Decreto N° 1620/09 de creación de dicha Comisión. En el Expediente de permiso se dejara constancia de la tramitación seguida en este sentido.

3.3 PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

3.3.1 OBLIGACION DE PROTEGER.

La salvaguarda y puesta en valor de los edificios considerados por las normas con valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental, imponen la obligación de proteger y ordenar las conductas de los habitantes en función de la preservación del patrimonio de la ciudad y los elementos contextuales que contribuyen a su valoración. No se permitirán demoliciones de los edificios sujetos a protección de cualquier nivel catalogados o en curso. Los titulares de inmuebles que demuelan transgrediendo esta norma serán infraccionados de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.5.4.3.

3.3.2 OBRAS CON PROXIMIDAD A EDIFICIOS Y LUGARES DECLARADOS MONUMENTOS HISTORICOS O CON VALOR PATRIMONIAL.

Las obras nuevas o de ampliación a realizarse en parcelas adyacentes a estas Áreas de Protección Patrimonial deberán consultar a la Autoridad de Aplicación, en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial. La estética edilicia y urbana en el ámbito de la Ciudad será considerada para el presente Reglamento de Edificación una cuestión de orden público, que exige la tutela estatal.

Los proyectos de obra deberán considerar las características del sitio o áreas según Código Urbanístico en particular, sus variables y condicionantes, el estudio de su estilo, su historia, la trama, el tejido urbano, y la totalidad de su envolvente edilicio. Los parámetros de diseño se configurarán como un aporte de continuidad en la construcción del paisaje urbano de la Ciudad.

3.3.3 ALCANCES Y GENERALIDADES DE INTERVENCIÓN EDILICIA.

Todo edificio existente puede ser objeto de obras de modificación, ampliación, adaptación, rehabilitación y puesta en valor. Las obras de modificación podrán ser de sustitución, reconstrucción, refacción, reforma, refuncionalización, rehabilitación, renovación, restauración y transformación. Las obras en edificios existentes que posean un valor patrimonial deberán ser orientadas, en su diseño, a los fines de mejorar las exigencias básicas establecidas en el presente Reglamento. Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de la norma mencionada en el presente Reglamento, se presentará un proyecto alternativo que garantice la mayor adaptabilidad a las exigencias de seguridad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad. El proyecto de intervención será evaluado por la Comisión de Patrimonio para revisión y ajuste en el marco de sus atribuciones específicas. Cuando sea necesario conformar nuevas áreas descubiertas y no fuera posible cumplimentar los requerimientos de Espacio Urbano interior, la Comisión de Patrimonio determinará en cada caso el grado de flexibilización de los mismos. Cuando no se puedan cumplir todas las condiciones establecidas en el presente Reglamento, el profesional interviniente presentará una propuesta alternativa en forma fundada para su consideración y evaluaciones por el área específica de la Autoridad de Aplicación.

3.3.4 RECOMENDACIONES Y CRITERIOS GENERALES DE ACTUACION.

1. Conciliar de modo armónico los principios de la preservación arquitectónica universalmente reconocidos, con los nuevos requerimientos y sus aplicaciones prácticas tanto en sus aspectos técnicos como económicos y operacionales;
2. Conciliar la visión que plantea la tecnología y la organización de la construcción contemporánea, con aproximaciones de valoración estética propias de un trabajo artesanal, y aplicación de técnicas y materiales tradicionales, dentro de la actividad contemporánea;
3. Adecuar el proyecto de modo de compatibilizar recursos y necesidades, aportando valor tanto en el planteo general como en la resolución de detalle, en los aspectos sensibles y la organización y control sobre la calidad del proceso constructivo;
4. Recuperar de la mayor cantidad de materiales, técnicas y dispositivos originales en condiciones de ser conservados, adaptando este criterio a las necesidades formuladas por el proyecto de intervención;
5. Preservar la autenticidad del bien, a través de identificar con la intervención las partes originales y elementos de reemplazo o completamiento, a efectos de no falsificar el edificio considerado como testimonio;
6. Realizar tareas de reconocimiento histórico y constructivo inicial minucioso y completo, a efectos de contar con información confiable para el desarrollo del proyecto de intervención de la obra;
7. Realizar un registro de la condición previa a las intervenciones sea original o modificada, y de ser posible, se detectarán, identificarán y documentarán estratos históricos diferenciables, así como todas las modificaciones no documentadas desde el inicio de la investigación;

8. Efectuar pruebas, cateos y ensayos durante la etapa de reconocimiento y diagnóstico con el objetivo de completar el relevamiento de las técnicas, sistemas constructivos, materiales y estructuras, obteniendo datos no evidentes.
9. Evaluar la ubicación, profundidad y extensión de cada deterioro o desajuste y sus causas poniendo especial énfasis en la estabilidad y resistencia de los elementos estructurales y no estructurales que presupongan riesgos actuales o futuros.
10. Efectuar pruebas de tratamiento y terminación que permitirán evaluar críticamente la pertinencia de cada intervención, corregirla y/o modificarla.
11. Incorporar elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, pudiendo contribuir a su diversidad y enriquecimiento. (En particular las instalaciones de seguridad e iluminación, que deben expresar con claridad su contemporaneidad y sentido funcional, sin caer en excesos expresivos)
12. Todas las intervenciones técnicas de tratamiento y tareas de conservación serán reversibles de modo de permitir en el futuro un reemplazo por una aplicación tecnológicamente superior.
13. Las obras deberán prever la incorporación de dispositivos (escaleras, rampas, pasarelas, elementos de sujeción y seguridad, accesos francos y seguros) que faciliten el acceso para el desarrollo de las tareas de limpieza y mantenimiento preventivo y correctivo de estructuras, instalaciones, cubiertas, paramentos y todos los sectores del edificio que necesiten ser mantenidos. Se preverán fijaciones no visibles hacia y desde la cubierta, para posibilitar el acceso de mantenimiento a las fachadas.

CAPITULO 4º: DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS.

4.1 DEL PROYECTO.

4.2 DE LA LÍNEA Y DEL NIVEL.

4.3 DE LOS CUERPOS SALIENTES.

4.4 DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS.

4.5 DE LOS LOCALES.

4.6 DEL ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.

4.7 DE LA ACCESIBILIDAD (Circulación Horiz. y Vertical).

4.8 DE LOS PATIOS.

4.9. DE LA VENTILACION E ILUMINACION.

4.10 DE LAS AREAS CUBIERTA Y SEMICUBIERTAS.

4.11 DE LAS CONSTRUCCIONES FUNERARIAS.

4.1 DEL PROYECTO.

4.1.1

Se entenderá por proyecto el conjunto de planos, planillas y demás elementos que definan el proyecto a realizar, presentados como se especifica en el apartado 2.1.3.

4.1.2

Los proyectos presentados para aprobación Municipal deberán ajustarse al contenido de este Reglamento dentro de los alcances del mismo para cada uno en particular.

4.1.3

La designación del proyecto deberá ser la de su destino real, siendo a sólo juicio de la D.O.P, la aceptación o no de la designación asignada.

4.1.4

En caso de variar los destinos de los locales según refiere el inciso anterior, durante la construcción de los trabajos proyectados o modificados y/o ampliados antes de la obtención del Certificado Final, se deberá presentar, previa revisión, Plano de Ampliación de obra en curso, o de estar finalizada, Conforme a Obra.

4.1.5

La designación de los locales que contengan el proyecto a aprobarse será la que realmente corresponda de acuerdo a sus dimensiones y ubicación dentro del mismo. La D.O.P exigirá el cambio de designación de los locales de dudoso destino, o los aceptará con las limitaciones que correspondan al otro posible destino.

4.1.6

En todos los casos de divergencias entre las medidas acotadas en el proyecto y la escala en que está realizando, valdrán las medidas acotadas.

4.1.7

En las viviendas:

- La distribución de los ambientes que contengan el proyecto deberá realizarse dentro de la correcta separación de sus partes;
- Los dormitorios, baños y cocinas no podrán ser locales de paso obligado a un ambiente de primera;
- En aquellas viviendas que se proyecten con un solo dormitorio, el acceso al baño podrá darse desde el dormitorio;
- Los baños y equipamiento sanitario, deberán estar independizados por medio de antebaños, de los locales de trabajo, ventas espectáculos, circulaciones, etc.

4.1.8

En proyectos de obras cuya habilitación esté sujeta a la intervención de otras dependencias municipales o reparticiones Provinciales o Nacionales (Comercios, Industrias, Hospitales o Clínicas y otros destinos especiales) deberán cumplirse con los requisitos proyectuales que cada Repartición exija al respecto, siendo responsabilidad del profesional proyectista el encuadre a los mismos a través de su debido asesoramiento.

4.1.9

Todo elemento que contenga el proyecto de un edificio y no esté específicamente contemplado en el articulado de este Reglamento, queda sujeto al juicio exclusivo de las Oficinas Municipales competentes.

4.1.10

En techos inclinados se admitirá la ubicación de ventanas o lucarnas simuladas, con fines decorativos, de iluminación y no de ventilación.

4.1.11

La elección del material de la cubierta de los techos es libre, siempre y cuando, no se opongan a normativas según la zona, o a la estética predominante, o desentonen marcadamente alterando la armonía o la escala de las construcciones existentes.

Cuando se desprenda de los planos presentados la presunción del incumplimiento de las reglas arquitectónicas mencionadas, la D.O.P ordenará una inspección y se labrará el acta de infracción correspondiente.

4.1.12

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso, mediante obras fijas, deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1m medida desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardos de todo peligro; sobre los ejes divisorios la altura será de 1,80 m cuando la azotea accesible del lindero se encuentre al mismo nivel. El material a emplearse deberá reunir las suficientes condiciones de seguridad a fin de no causar daños a propios y/o terceros.

4.1.13

Los edificios emplazados en lugares donde no exista red cloacal deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Obras Sanitarias vigente.

4.1.14

Los edificios deberán contemplar espacio de lavado/secado de ropa.

4.1.15

Todo proyecto a desarrollarse en la Villa del Deportista que requiera la tala o extracción de un árbol, deberá adjuntar al legajo de obra, certificado extendido por el Área de Forestación, cumpliendo con Ordenanza Vigente

4.1.16

Los elementos móviles de los accesos, al accionarse, no podrán invadir la vía y áreas de uso público.

4.1.17

Todo edificio que conste de más de 10 Unidades de Funcionales, deberá tener un espacio físico, de superficie no inferior a 6 m² destinado al servicio de portería y estar comunicado directamente con la salida; dicha superficie no será computada al F.O.T, quedando incorporada a los espacios comunes.-

4.1.18

APLICACIÓN DE PREMIOS: serán los establecidos según el FOT y la densidad neta máxima establecida por Ordenanza para las diferentes zonas del área urbana. Estos indicadores podrán ser incrementados hasta un 70% de sus valores básicos fijados para la zona de aplicación, teniendo en cuenta los parámetros establecidos por la normativa de zonificación vigente: tipología edilicia adoptada, el volumen edificatorio proyectado y los espacios libres públicos y retiros vinculados a éstos y que resulten no alternativos del sector a erigirse o que pueda ser discordante con el diseño espacial y estructural que debe aportar todo elemento edilicio que se incorpore a la trama urbana y resulte así un aporte para el desarrollo futuro de la zona.

Toda solicitud que se encuadre en el presente deberá ser gestionada como se especifica en el Capítulo 2º apartado 2.3. (Visación Previa).

4.2 DE LA LÍNEA Y DEL NIVEL.

4.2.1

Aquellas edificaciones ubicadas en el sector litoral ribereño contiguo al Río Quequén, deberán adjuntar informe realizado por profesional con incumbencias determinando el nivel de cota, según la Ordenanza N° 7108/10 Artículo 14º inc. 2 "Del soporte litoral ribereño", y/o sus modificatorias

La referida ordenanza determina como nivel de cota +/- 0 (planta inferior de uso habitable) de todas las construcciones que se permitan en este ámbito: + 5,00 msnm desde cota de altura planialtimétrica determinada por la Línea de Ribera. La línea de Ribera deberá ser determinada por la Autoridad de Aplicación Provincial. Este requisito, además, deberá ser respetado por todas aquellas solicitudes de obra civil (público o privado) que se hallen bajo esta medida de referencia en las áreas colindantes al Río Quequén.

Dicho informe será evaluado por el área municipal competente.

4.2.2 VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen edificatorio está regulado por la aplicación de los indicadores urbanísticos de ocupación establecidos para cada zona en especial y determinados en ordenanza de zonificación vigente.

4.2.3 INDICADORES URBANISTICOS.

Son las disposiciones establecidas en el Código de Zonificación que se aplican a la propiedad privada y a los bienes de dominio público y privado del Estado, para el área urbana y complementaria del Partido.

F.O.S (Factor de ocupación del suelo): se denomina así al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie cubierta mínima a ocupar en construcciones o mediante la proyección horizontal de la edificación sobre el nivel de terreno.

F.O.T (Factor de ocupación Total): se denomina así al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela, para obtener la superficie máxima edificable en ella.

Densidad: Es la cantidad máxima de personas por parcela, será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida.

4.2.4 FONDO DE LIBRE DE MANZANA.

Es el sector posterior de la parcela sobre el cual no se podrán realizar ningún tipo de construcción. El fondo libre de manzana en terrenos de más de 20 m de profundidad será el 20 % del largo de la misma.

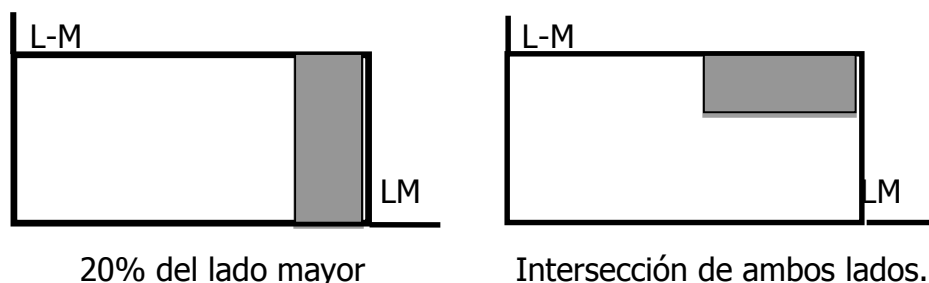
Las parcelas que tengan menos de 20 m de profundidad (Eje Medianero), quedaran eximidas del retiro de fondo obligatorio. No obstante, se admitirán incrementos en los indicadores establecidos para la zona un 5%, según Ordenanza N° 635/85.

En caso de manzanas atípicas o de perímetro irregular, se deberá solicitar a la Oficina de Planeamiento la determinación del centro libre, la que deberá definirlo para toda la manzana en cuestión.

En caso de parcelas irregulares, el porcentaje se aplicará sobre cada uno de los ejes divisorios laterales.

En terrenos en esquina, la resultante de la aplicación de la línea de retiro de fondo, correspondiente al lado mayor de la parcela, podrá tomar las dos posiciones, según se aprecia en el gráfico a continuación.

Ancho mínimo de 2.5 m y si existieran ventilaciones de ambientes de 1ª Categoría, de 3.00 m.



El centro libre manzana no será exigible en manzanas existentes o a crear, en las que se proyectan edificios aislados que formen parte de un proyecto integrado o en aquellas parcelas que tengan salida a dos (2) calles.-

4.2.5 EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS EN EL FONDO LIBRE DE LA PARCELA.

El fondo podrá admitir edificaciones complementarias, cuya altura no podrá exceder 5,50 m en techos inclinados y 3,50 m en techos planos, debe existir una separación mínima en toda su altura con la edificación principal de 3.00 m.

Se entenderá por edificaciones complementarias: Quinchos, vestuarios, sanitarios, lavaderos, piletas de natación, solariums y cochera familiar.

Solo se permitirá la construcción de galpones, como uso familiar (guardado de herramientas, jardín etc.) en el fondo libre de manzana con una superficie no más de 15 m² y altura no mayor a 3.00 m.

4.2.6 DE LAS LINEAS DE EDIFICACION.

La línea de edificación oficial será determinada al igual que las ochavas, por la Oficina de Catastro Municipal. A tal efecto la mencionada oficina dejará determinadas las líneas en las planillas respectivas.

En los casos de diferencias de medidas entre título y mensura valdrá sin apelación la línea de edificación que se determine por intermedio del Área de Catastro. Si por diferencia, resultara superficie en demasía, excedente o sobrante, no podrán proyectarse en ellas obras posibles de aprobación, sin previa adquisición del dominio de la superficie excedente.

En estos casos podrá autorizarse la aprobación con la presentación de planos de mensura aprobados o certificado en trámite, presentado por profesional habilitado para tal fin, cuando surjan diferencias en menos entre las medidas según título y según mensura el valor imponible (superficie del lote) será la que resulte según título para la aplicación de los indicadores urbanísticos que correspondan a la parcela y la superficie de la edificación será la que realmente se proyecte.

4.2.6.1 NO SE APROBARÁN PROYECTOS QUE:

a) Contengan elementos estructurales y/o decorativos que invadan la acera fuera de la línea de edificación y estén colocados a menos de 2,50 m del nivel de la vereda;

b) Contengan elementos rebatibles hacia el exterior, siempre que ese rebatimiento sobrepase la línea oficial de edificación, en planta baja. Los casos a) y b) serán registrados con texto aclaratorio: "Se mantendrá invasión durante la vida útil del inmueble o disposición municipal"

c) Prevean la realización de accesos a subsuelos fuera de la línea municipal sobre la vía pública.

d) En los casos que proyecten muros que corten la visual desde la vía pública hacia el interior del predio, objeto del proyecto a aprobar y/o registrar, esos muros deberán ser tratados de modo que a sólo juicio de la Dirección de Obras Privadas presenten aspecto acorde con la estética de la zona donde esté ubicado.

e) En un techo, azotea, terraza o balcón y marquesina, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando su caída sobre la vía pública, sobre predio linderos, sobre muros medianeros o divisorios privativos contiguos a predios linderos. Los canalones, limahoyas, canaletas y tubería de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente, sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente. Las canaletas de desagües de los techos no se podrán colocar sobre los muros divisorios, debiendo estar arrimadas o separadas de estos, de forma tal que el agua que deba circular por aquellas no moje ni salpique los muros. Por lo tanto, todo proyecto que contenga elementos que viertan agua (techos, aleros, marquesinas, balcones, etc.) deberá ser recogido por conductos abiertos o cerrados (canaletas, caños, etc.) de modo que la misma se vierta a la calle pasando bajo la vereda.

f) Todo artefacto electromecánico, tal como un acondicionador de aire, instalado en la fachada principal, que en su funcionamiento produzca algún derrame, debe estar provisto de un dispositivo o elemento que evite la caída de agua a la vía pública.

g) Ningún medianero podrá abrir ventanas en pared medianera, sin consentimiento ante Escribano del otro condominio.

4.3 DE LOS CUERPOS SALIENTES.

Se permitirán cuerpos salientes a partir de planta alta a una altura mínima de 2,50 m medidos desde el nivel vereda y que sobresalga de la línea Municipal como máximo 1.00 m.

En las edificaciones a realizar en calle 91 entre Av. 2 y calle 4, se exigirá en todo el frente un cuerpo saliente cerrado en toda la altura del edificio, a partir de planta alta y de 1,50 m de saliente, cuya superficie resultante no se computará en el factor ocupación.

4.3.1

Los balcones: que se proyecten para cualquier tipo de edificio podrán sobresalir de la línea oficial de edificación hasta 1,00 m. a partir de la altura de 2,50 m del nivel vereda y a 0.60 m del eje medianero, evitando las visuales laterales a linderos.

Las barandas: tendrán una altura no menor de 0,90 m ni mayor de 1,20 m medidos desde el solado del balcón. Sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos resguardarán convenientemente de todo peligro, estando dispuestos de manera tal que no permitan el paso de una esfera de 0.13 m de diámetro entre ellos.

Se define como alero o marquesina aquel elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente a avanzar sobre una entrada o a cubrir puertas o escalinatas de acceso.

Se podrán proyectar inaccesibles en todo frente de un edificio siempre que las mismas tengan como máximo una dimensión de 0,80 m menor que el ancho de la acera y no afecten las columnas existentes destinadas al uso público. En todos los casos deberán estar elevadas como mínimo 2.50 m sobre el nivel vereda.

En los casos de predios de esquina podrá cubrirse la ochava con voladizos o marquesinas, balcones y cuerpos salientes, dentro de los límites que den la prolongación de ambas líneas que para cada caso se determinan, hasta su intersección, no pudiendo en ningún caso sobrepasar el límite de la acera menos 0,80 m.

4.3.2 RECOVA.

En todos los edificios que se construyan, modifiquen o amplíen en la Av. 2 entre Av. 75 y calle 91 será obligatoria la construcción de recovas. En cada cuadra la terminación de las recovas tendrá como límite la línea de edificación de las calles transversales.

La altura mínima de los edificios será de 10,50 m, debiendo contar de planta baja y dos (2) pisos de altos. La luz libre entre la vereda y el cielorraso de la recova será de 4,50 m, pudiendo las vigas sobresalir 0,40 m por debajo del cielorraso. La luz libre de planta baja entre piso y cielorraso será de 4,50 m. En los demás niveles la altura máxima entre pisos y cielorraso será de 2,70 m. Los frentes que den a las calles transversales deberán cumplir con los mismos requisitos establecidos precedentemente, debiendo construirse con un mínimo de 20,00 m, siempre que el terreno sea del mismo dueño. Caso contrario, quedarán afectados con un mínimo de 10.00 m.- queda perfectamente establecido que en esas calles no se construirán recovas-.

Las recovas serán libradas al servicio público siendo obligatorio edificar pisos altos sobre las mismas. Los pilares de los arcos de las recovas se distribuirán en forma equidistante dentro del ancho del terreno, no pudiendo en ningún caso la distancia entre ejes ser menor de 4.00 m, ni mayor de 6.00 m. La sección de los pilares será de 0,60 m x 0,60 m, pudiendo autorizar la Municipalidad de Necochea el incremento de esas dimensiones cuando razones constructivas así lo exigieran.

Los arcos de las recovas serán de tipo rebajado, revestidos de piedra y tendrán una altura uniforme de 3,50 m. en el centro y 3.00m en las impostas de los mismos, computando estas medidas a contar del nivel medio de la vereda el que será fijado por la Municipalidad a fin de conservar la armonía de la arquitectura del conjunto de los edificios de cada cuadra, contemplando los desniveles existentes en las calles. Por sobre el plano límite de altura solo se permitirá construir casillas para máquina de ascensores, vivienda de portero, tanque de agua, etc., siempre que las mismas estén separadas por los menos 2.00 m de la línea exterior y sean tratadas arquitectónicamente.

Para el caso de construcciones sobre la Av.2 se requerirá obligatoriamente la consulta previa requerida en el apartado 2.3 del presente Reglamento y la D.O.P y sus entes consultores u otras Áreas Municipales evaluarán cada proyecto y tendrán a su cargo el análisis estricto del cumplimiento de la presente Ordenanza y la preservación arquitectónica para el conjunto de las edificaciones existentes y el dictamen definitivo será del Departamento Ejecutivo Municipal.

4.4 DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

4.4.1

A los efectos de la aplicación de este Reglamento, los edificios a proyectar se clasificarán de la siguiente manera:

- a) Edificios para espectáculos públicos;
- b) Edificios para comercios;
- c) Edificios para oficinas y consultorios;
- d) Edificios industrias y trabajos varios;
- e) Edificios para sanatorios y hospitales;
- f) Edificios para estacionamiento de vehículos, garajes y estaciones de servicios;
- g) Edificios para hoteles y hospedajes;
- h) Edificios para práctica de deportes o gimnasios;
- i) Edificios para bancos;
- j) Edificios para confiterías, bares, restaurantes, salones de bailes y club;
- k) Edificios para escuelas;
- l) Edificios para iglesias, bóvedas, nichos, etc.;
- m) Edificios para viviendas,
- n) Galerías Comerciales

La D.O.P clasificará a un solo criterio, la definición del edificio o sus partes constructivas dentro de uno o más incisos precedentes en este artículo.

4.5 DE LOS LOCALES.

4.5.1

Los locales que contengan el proyecto de cada edificio se clasificarán por su uso y destino en:

a) Locales de primera categoría (Habitables): Dormitorios, comedor principal y diario, estar, estar privado, quincho, biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Reglamento;

b) Locales de segunda categoría (Dependencias): Cocina, cuarto de baño, lavadero, cuarto de costura, cuarto de planchar, vestuarios colectivos, vestuarios privados, escaleras principales que sirven a unidades funcionales que no posean ascensor, y todo local auxiliar a los de primera categoría;

c) Locales de tercera categoría (trabajo): Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, restaurante, gimnasios y demás locales usados para practicar deporte;

d) Locales de cuarta categoría (transitorios o auxiliares): Sótanos, cocheras privadas o públicas, pasaje, corredor, vestíbulo, hall menor de 8 m², salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, depósito no comercial ni industrial, depósitos, pequeño comercio sin acceso de público a su interior, sala de cirugía, sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos; o todos aquellos que además de las limitaciones de este Reglamento estén sujetos a disposiciones especiales para su habilitación por parte de las Reparticiones Oficiales que correspondan;

e) Locales de quinta categoría: Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio. Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

De los hoteles, residenciales, pensiones u hospedajes: Los edificios que se proyecten con destinos enumerados o similares, deberán afectar para sala de estar y/o hall de recepción, bar, etc. una superficie mínima equivalente a 1,00 m² por cada plaza destinada a alojamiento de pasajeros que contenga el edificio (a computar 2 plazas por dormitorio).

4.5.2 ATRIBUCION DE LA DIRECCION PARA CLASIFICAR LOCALES.

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Dirección puede presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio. Además, clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en "De los locales" 4.5.1., cualquier local no incluido en dicho artículo. La Dirección asimismo podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura. (Ver 4.1.5)

4.5.2.1 ALTURA DE LOS LOCALES

La altura mínima libre entre nivel de piso terminado y cielorraso será la siguiente:

- a) Viviendas individuales o colectivas la altura mínima medida desde el nivel de piso a cielorraso, para locales de 1º Categoría será de 2,40 m.
- b) Para locales de 2º Categoría será de 2,20 m. tomado desde el nivel de piso a cielorraso.
- c) Las cocheras de viviendas multifamiliares o de uso comercial, tendrán como mínimo una altura libre de 2,10 m. medida desde el nivel de piso a cielorraso y/o viga.
- d) Para viviendas unifamiliares donde se proyecten cocheras, la altura mínima será 2.20 m.
- e) Locales de quinta clase:
 - hasta 16 m²: 2,20 m
 - de 16 m² hasta 30 m²: 2,40 m
 - de 30 m² hasta 50 m²: 2,60 m
 - de más de 50 m²: 3.00m
- f) Si se proyectan galerías con entrepisos, la altura mínima tomada desde el nivel de piso de la galería al cielorraso será de 2,40 m como mínimo. En estos casos los entrepisos no podrán exceder en su totalidad de las 2/3 partes de la superficie de la planta principal.

Si el entrepiso proyectado es privado de un local, no podrá superar las 2/3 partes de la superficie del local donde esté proyectado. Cuando se proyecten entrepisos privativos de un local, la parte de este que queda cubierta por el entrepiso, no podrá tener una altura tomada, como indica este inciso menor de 2,20 m.

4.5.2.2 MEDIDA DE LOS LOCALES.

El criterio adoptado para establecer las áreas mínimas de los locales para viviendas ha sido el de determinarlas en función de la cantidad de personas que lo habiten tomando como base el número de dormitorios de la unidad funcional.

1. Salas de Estar:

Las salas de estar, separadas del comedor, tendrán un lado mínimo de tres metros (3.00 m) y

- hasta dos (2) dormitorios, una superficie mínima de 11 m²;
- hasta tres (3) dormitorios, 14 m²,
- hasta cuatro (4) o más dormitorios, 16 m².

2. Estar Comedor:

Los estar comedor tendrán un lado mínimo de tres metros (3.00 m) y

- hasta un (1) dormitorio, una superficie mínima de 16 m²;
- hasta dos (2) dormitorios 19 m²,
- hasta tres (3) dormitorios, 22 m²,
- hasta cuatro (4) o más dormitorios, 25 m².

3. Estar Comedor Dormitorio:

Los ambientes únicos, estar comedor dormitorio, tendrán un lado mínimo de tres metros (3.00 m) y una superficie mínima de 20.00m². Esta superficie será ocupada exclusivamente para las funciones citadas, no debiendo ser ocupada con baños o espacios para cocinar.

4. Comedor:

Los comedores separados del estar, tendrán un lado mínimo de 2,80 m;

- hasta dos (2) dormitorios una superficie mínima de 11 m²;
- hasta tres (3) dormitorios 12 m²;
- hasta cuatro (4) o más dormitorios, 13 m².

5. Dormitorios:

a) Dormitorio principal: En el caso en que la unidad funcional tenga un (1) sólo dormitorio, éste se considerará principal y tendrá una superficie mínima de 10 m² y un lado mínimo de 2,60 m. Dentro de esta superficie no se computará la ocupada por roperos embutidos.

b) En el caso de existir un segundo dormitorio, éste tendrá una superficie de 7.50 m², pudiendo disminuirse su lado mínimo a 2,50 m. Dentro de esta superficie no se computará la ocupada por roperos embutidos.

c) En el caso de existir un tercer dormitorio, éste mantendrá una superficie de 6 m². Dentro de esta superficie no se computará la ocupada por los roperos embutidos.

d) Dormitorios para discapacitados, (Ver Anexo)

- Si las dimensiones de la habitación no permiten inscribir en el interior un círculo de 150 cm. de diámetro sin barrido de la puerta, la puerta se abrirá hacia el exterior, ya que una persona en silla de ruedas necesita menos espacio para empujar la puerta que para tirar de la puerta.

- El ancho del pasillo de la habitación será como mínimo 120 cm., no obstante frente al área de apertura de la puerta debe asegurarse una superficie libre de obstáculos de 140 cm. de ancho x 170 cm. de largo para permitir su apertura frontal, o de 220 cm. de anchura x 120 cm. de profundidad para una apertura lateral (en el caso de una puerta que se abate hacia el interior de la habitación).

- La habitación contará con un espacio libre de obstáculos estratégicamente dispuesto que permita inscribir un círculo de 150 cm. de diámetro. Para una mayor comodidad se recomienda una cota de 180 cm. 39 de diámetro (pensemos en personas que usen sillas de ruedas eléctricas, cada vez más habituales y que precisan un diámetro de 180 cm. para girar 360°).

- En los espacios donde sea necesario el cambio de dirección se podrá inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

- La anchura mínima de paso dentro de la habitación, que permita circular alrededor de los muebles, y entre los muebles será de 90 cm., aunque para un mayor confort se recomienda que ésta sea de 100 cm.

- La persona en silla de ruedas podrá acceder a la cama por ambos lados, no obstante en el caso de edificios de carácter histórico-monumental en los que las habitaciones sean de menores dimensiones, se podrá acceder a la cama al menos por uno de sus lados. El espacio lateral contiguo a la cama y libre de obstáculos debe tener un ancho libre mínimo de 90 cm., para permitir la transferencia lateral desde la silla de ruedas, aunque para un mayor confort se recomienda una anchura de 120 cm.

- Circular alrededor de la cama supone una rotación a 90° de la persona en silla de ruedas; para 90 cm. de acceso lateral a la cama, se requiere un ancho libre de paso de 110 cm. al pie de la misma.-

6. Habitación de servicio:

Se considerará como tal el dormitorio que exceda a la cantidad de tres (3) o más, fijándose como superficie mínima 5 m². Dentro de esta superficie no se computará la ocupada por los roperos embutidos.

7. Cocinas:

Las cocinas tendrán un lado mínimo de 1,60 m y

- hasta un (1) dormitorio una superficie mínima de 4 m²;
- hasta dos (2) dormitorios, 5 m²;
- hasta tres (3) dormitorios, 6 m²;
- cuatro (4) o más dormitorios, 7 m².

8. Cocina Comedor:

Las cocinas comedor tendrán un lado mínimo de 2.00 m y una superficie mínima hasta un (1) dormitorio, de 4 m²;

- hasta dos (2) dormitorios, de 9 m²;
- hasta tres (3) o más dormitorios, 11 m².

9. Los espacios de cocina (Kitchenette), podrán tener como medidas máximas 1.45 m de ancho y 1,50 m. de largo, de pasarse de estas medidas será considerada cocina.

10. Baño Principal (vivienda, hoteles, Residenciales):

Tendrá una superficie mínima de 2.40 m² y un lado mínimo de 1,20 m.

11. Baño accesible. (Ver Anexo)

Todos los inmuebles de uso público, privado y/o que requieran habilitación deberán contar con baños adecuados para el uso de personas con discapacidad, localizados en lugares accesibles y deberán estar señalizados. Se deberá de adaptar un mingitorio y un excusado por núcleo de sanitarios para personas con discapacidad. Junto a los muebles sanitarios, deberán instalarse barras de apoyo de 38 mm de diámetro, firmemente sujetas a los muros o al piso (no se podrán sujetar de las mamparas). Los accesorios en baños, deberán instalarse a una altura máxima de 1.20 m a centro y no obstaculizar la circulación.

Tendrá una superficie mínima de 3.60 m² y un lado mínimo de 1.80 m. mínimo.

Los muebles sanitarios deberán tener alturas adecuadas para su uso por personas con discapacidad:

- Inodoro 0.45 a 0.50 m. de altura.
- Lavabo 0.75 a 0.80 m. de altura que permita la aproximación en silla de ruedas, sin la obstrucción de faldones.
- Espejo inclinado a 10°, centrado sobre el lavabo.

- Gancho o ménsula para colgar muletas.
- Palanca manual para activar el fluido de agua del mingitorio. Debe haber palanca en vez de pedal en el mingitorio para personas en silla de ruedas.
- Jabonera colocada a una altura máxima de 1.20 m a centro.
- Guía para personas ciegas o cambio de textura en piso.
- Secadora de manos manual o eléctrica.
- Pedal para activar el fluido de agua en el mingitorio.
- Accesorios 1.20 m de altura máxima a centro.
- Los pisos de los baños deberán ser antiderrapantes.

12. Toilete: Se considerarán dos casos:

- a) El que contenga dos (2) artefactos; tendrá un lado mínimo de 1.00m y una superficie mínima de 1,20 m².
- b) El que contenga un (1) solo artefacto; tendrá un lado mínimo de 0,80 m y una superficie mínima de 1,10 m².

13. Baños en edificios: Asistenciales Hospitales, Sanatorios, Clínicas, comerciales, Oficinas públicas:

Espacio c/inodoro: 1.50 m² y lado mínimo 0.90 m

14. Lavadero- tendedero:

Los lavaderos tendrán un lado mínimo de 1,20 m y una superficie mínima de:

- 3 m² hasta dos (2) dormitorios;
- 4 m² cuando tenga tres (3) o más dormitorios.

15. Casos especiales:

Aquellos casos atípicos no considerados en este Reglamento serán tratados especialmente, pudiendo la D.O.P rechazar los proyectos que por sus dimensiones no sean capaces de contener los artefactos propuestos.

4.5.3 ALTURA DE LOS EDIFICIOS.

4.5.3.1

La altura máxima de las fachadas a proyectarse en la Línea Municipal de edificación, será igual al doble de ancho nominal de calle. De proyectarse edificios con fachadas en la Línea Municipal de mayor altura que la estipulada en este inciso, será obligatorio el retiro de la fachada de la Línea Municipal. El excedente entre la altura máxima y la proyectada deberá tomarse en ángulo de 45°.

4.6 DEL ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.

GENERALIDADES:

La capacidad de un espacio para estacionamiento se calculará en base a la superficie de estacionamiento de automóviles y de la circulación necesaria para su movimiento.

Superficie mínima de estacionamiento para cada automóvil: 2,40 mx 5,00 m permitiendo el libre acceso de los vehículos estacionados al medio de salida (libre de columnas).

Las circulaciones horizontales internas de los garajes con estacionamiento a 90° tendrán un ancho mínimo de 4.50 m.

En ningún caso la distancia entre los vehículos colocados en sus respectivas cocheras será inferior a 0,50 m.

La altura mínima libre de los espacios de estacionamiento y los sitios destinados a la circulación de vehículos será de 2,10 m comprendida entre el solado y la parte inferior de vigas u otros salientes.

4.6.1 OBLIGATORIEDAD DE DEJAR ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.

a) Toda vivienda unifamiliar deberá tener garaje, cochera o como mínimo entrada de vehículos de un ancho libre de muro no inferior a 2,50 m. no pudiendo incluirse en esta medida el espesor a ocupar por muros divisorios o medianeros.

b) En un predio donde se maniobre con vehículos, tales como: playa de carga y descarga de comercio, de industrias o de depósitos, estación de transporte de pasajeros o de carga, el ancho mínimo de la salida es de 4 m.

c) En una vivienda multifamiliar o colectiva y parcela mayor de 12 m de frente: calculado a razón de 3,50 m². por habitante. Se entenderá que la misma no incluye espacio para maniobras y circulación.

d) En aquellos casos en que la exigencia de cocheras esté expresada en $m^2/hab.$, y por cálculo la superficie total a prever fuese inferior a un (1) módulo de estacionamiento, deberá preverse como mínimo, un módulo de las dimensiones establecidas en el presente capítulo.-

e) El módulo dimensional de guarda y estacionamiento de un vehículo con superficie mínima de circulación, es de $25 m^2$.

f) Lo establecido en el inciso c) y d), no se computarán a los efectos del factor de ocupación total (F.O.T.).

Quedan excluidas de este inciso las cocheras de viviendas unifamiliares y aquellas cuyo uso exclusivo sea el de cocheras y que no acompañen a viviendas multifamiliares o edificios destinados a usos como hotelería, oficinas, o cualquier otro uso público.

g) Los edificios de viviendas multifamiliares, en más de veinte (20) unidades, deberán contar con un (1) módulo mínimo de estacionamiento para personas con movilidad reducida. El espacio para estacionamiento deberá estar señalizado y permitir adosar una silla de ruedas a un lado del vehículo.

Si existiera desnivel de solado este deberá ser salvado con una rampa con pendiente máxima 6% y ancho de 1,10 m libres.

h) Cuando corresponda disponer módulos de estacionamiento para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motórica, estos tendrán un ancho mínimo de 3,50m. En el caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de 6.00 m.

En el sector central y con un ancho de 1 m, se señalizará en el solado el corredor común de acceso (Ver Anexo)

i) En los garajes comerciales y/u oficinas deberán reservarse espacios de estacionamiento para personas con movilidad reducida, a razón de uno (1) cada 15 espacios.

j) Los edificios destinados a oficinas o locales comerciales con frente mayor o igual a 12.00 m, deberá preverse espacio para estacionamiento en relación al 50% de los locales a construir.

k) Este requerimiento podrá ser suplido por construcciones de edificios para cocheras en predios independientes, a una distancia no mayor de 200 m del edificio de viviendas multifamiliar, locales u oficinas. Estas cocheras deberán de ser construcción anterior o simultánea, acreditando que las mismas cuentan con espacio de reserva.

l) Todo edificio que se proyecte con cocheras o estacionamiento de automóviles en subsuelos o plantas altas deberá tener como mínimo una rampa con pendiente máxima de 20% y de un ancho mínimo de 2,50 m. Los edificios incluidos en este inciso deberán tener una senda peatonal independiente de la senda destinada al automóvil de un ancho mínimo de 0,60 m.

Esta senda podrá eliminarse si se incluye en el proyecto salida independiente de la rampa de acceso.

m) En todos los casos la rampa deberá estar retirada de la línea de edificación como mínimo 5.00 m y contar con sistemas eléctricos de señalización y alarma consistentes en semáforos y campanillas.

n) Se aprobarán proyectos para cocheras en subsuelos o pisos altos con acceso por medios mecánicos manteniéndose la obligatoriedad de incluir escaleras, rampas y/o ascensores para peatones con salida a planta baja.

o) Una salida para vehículos no puede estar ubicada en la Línea Municipal de Esquina (ochava).

p) En los lugares de espectáculos públicos y de deporte, una vez cumplidas las previsiones de este Reglamento para evitar y eliminar las Barreras Arquitectónicas para personas con discapacidad motora, se señalarán en el acceso principal o alternativo y los locales de uso accesibles, con el pictograma aprobado por la Norma IRAM 3 722 "Símbolo de Acceso para Personas con Discapacidad Motora".

4.6.2 GARAJE DE GUARDA MECANIZADA.

Cuando en un garaje la guarda se hace en plataformas mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención de conductor, se cumplirá, además de las condiciones generales exigidas en apartados anteriores, lo siguiente:

- a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos;
- b) En cada cuerpo del edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá "circulación vertical y/o rampas de escape".
- c) La fachada, si no fuera cerrada, deberá tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior.
- d) El montacarga vehicular deberá realizar el correspondiente mantenimiento de acuerdo a la Ordenanza vigente que reglamenta el "Mantenimiento de Ascensores y montacargas" en el ámbito del Partido de Necochea.

4.7 DE LA ACCESIBILIDAD.

Las condiciones básicas de acceso universal garantizan que todas las personas puedan utilizar un edificio, visitarlo, acceder a sus servicios y prestaciones, independientemente de sus capacidades. El presente Reglamento establece las exigencias mínimas de accesibilidad que garanticen alcanzar dichas condiciones básicas para todos los ciudadanos.

4.7.1 CIRCULACIONES HORIZONTALES (Medidas accesibles).

- a) El ancho mínimo para las circulaciones internas, de viviendas, será de 0,85 m.
- b) Las circulaciones comunes de edificios multifamiliares tendrán un ancho mínimo de un 1.00 m hasta 5.00 m de largo y se incrementará en 0,02 m por cada metro que exceda ese largo. (Ej. Ancho mínimo $1.00\text{ m} + 0,02\text{ m} \times 5 = 1,10\text{ m}$)
- c) Las circulaciones comunes de edificios públicos tendrán un ancho mínimo de 1,50 m, este ancho se incrementará en 0,02 m por cada metro que exceda de 5.00 m de largo. (Ej.: 15 m largo, ancho mínimo $1,50\text{ m} + 8,02 \times 10 = 1,70\text{ m}$)
- d) Las circulaciones comunes de edificios destinados a espectáculos públicos, asistenciales, de enseñanza, etc. tendrán un ancho no inferior al estipulado en el inciso c) y a su vez cumplirán con las reglamentaciones que por su destino le correspondan.
- e) Las circulaciones de galerías comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,50 m para los casos de locales comerciales en ambos lados y 2.00 m para casos de un solo lado.
- f) Respecto a Pasillos y Pasos accesibles, ver Anexo.

4.7.2 CIRCULACIONES VERTICALES.

4.7.2.1

OBLIGACION DE INSTALAR ASCENSORES

GENERALIDADES: En todo edificio multifamiliar o de usos múltiples con más de tres pisos altos (Planta baja y 3 pisos), será obligatoria la instalación de uno o más ascensores.

Los ascensores se calcularán con un máximo de: 25 unidades de vivienda por cada uno, y de cuatro personas de capacidad como mínimo según lo enunciado en el punto b (Cabina).

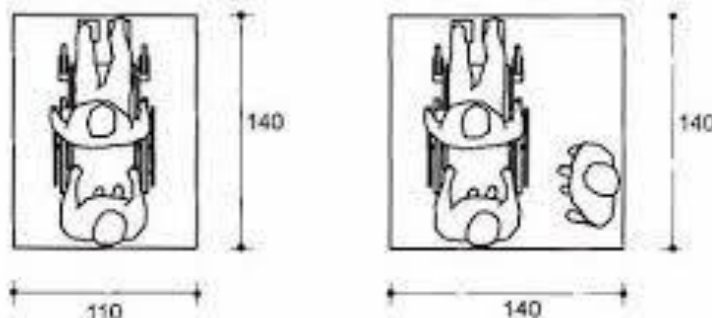
En hoteles, edificios de sanidad y geriátricos, dichas normas regirán a partir de Planta baja y dos pisos.

El ancho mínimo de palier será 50% mayor que el de las circulaciones.

- a) Reglamento de mantenimiento de ascensores y montacargas

Será de aplicación lo normado al respecto por las reglamentaciones vigentes en materia de mantenimiento de ascensores y montacargas en lo que hace a la construcción, instalación, funcionamiento e inspección de estos equipos, sin perjuicio de las normas especiales contenidas en los incisos siguientes del presente capítulo.

b) Cabina (Ver Anexo)



Las dimensiones mínimas de la cabina serán:

- De 110 cm por 140 cm, con una sola puerta o dos puertas opuestas en los lados menores, permiten alojar una persona en silla de ruedas con su acompañante.
- De 150 cm por 150 cm, permite alojar y girar 360° a una persona en silla de ruedas.
- En edificios existentes será evaluado por la D.O.P

La cabina tendrá un pasamano perimetral situado a una altura de 90 cm.

En cabinas estrechas en las que un usuario de silla de ruedas no pueda hacer un giro de 360° (\varnothing 150 cm), es imprescindible que exista un espejo en la pared enfrentada a la puerta, que permite la detección de obstáculos a la hora de salir de la cabina con la silla de espaldas a la puerta. La altura del borde inferior del espejo estará entre los 30 y 90 cm y nunca llegará hasta el suelo para evitar confusión óptica a usuarios con visión reducida.

La altura libre de la cabina del ascensor, en todos los casos no será inferior a 210 cm medidos desde el piso de la misma.

a) Puertas: serán automáticas y correderas. Tendrán un ancho de paso no inferior de 0.80 m para que pueda cruzarlas un usuario de silla de ruedas.

b) Especificaciones edilicias para los cuartos de máquinas:

Al presentarse los planos del cuarto de máquinas o de los ascensores y/o monta autos y/o montacargas, se indicará con claridad la ubicación y las medidas laterales de las máquinas y tableros de control. Entre cada máquina y los paramentos habrá en todo el contorno del equipo y/o su sobrebase un espacio libre de 0,60m.

El espacio mínimo entre dos máquinas y/o sus sobrebases y/o cualquier otro elemento fijo no será menor de 0,60 m en cualquier punto de su medición. Los paramentos y techos del cuarto de máquinas deberán distar a no menos de 0,20m de los del tanque de agua.

La escalera de acceso deberá rematar en un descanso de no menos de 0,80m de ancho y 1,50m de largo y deberá permitir el batido de la puerta para afuera en su totalidad.

c) Prohibición de colocar elementos ajenos:

En las cajas de ascensor y en las salas de máquinas no podrán ubicarse elementos ajenos al funcionamiento de estos equipos tales como cañerías de agua, vapor o gas, desagües, antenas, cajas de derivaciones o similares.

d) Disposiciones específicas:

Cuando las circunstancias particulares y/o consultas excedan naturalmente el marco de estas disposiciones generales, la D.O.P tendrá en cuenta lo normado por el Código de Edificación

de la ciudad de Buenos Aires en cuanto a ascensores, montacargas, monta autos, guarda mecanizada de vehículos y escaleras mecánicas o similares.

4.7.2.2 ESCALERAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS.CARACTERÍSTICAS

Las escaleras:

a. Edificios a construir.

- En viviendas Multifamiliares o Colectivas, deberán contar con antecámara para acceder a la caja de escalera. Esta exigencia será a partir de los 12 m de altura.
- Estarán provistas de pasamanos a ambos lados, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos.
- El acceso de una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso.
- En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.
- Serán construidas en tramos rectos, no admitiéndose las denominadas compensadas y debiendo poseer en todos los casos las respectivas barandas pasamanos.
- Deberán conducir directamente a los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo en cuyo nivel comunicará con la vía pública.
- La escalera será construida en material incombustible, y contenida entre muros resistentes al fuego, cualquier otro tipo de material deberá de ser evaluado por el Destacamento de Bomberos (Apartado 5.7.1)
- Las puertas abrirán en el sentido de la evacuación sin invadir el ancho de paso y tendrán cierre automático.
- La caja debe estar libre de obstáculo, no permitiéndose a través de ella el acceso a ningún tipo de servicios tales como: armario para útiles de limpieza, aberturas, hidrantes y otros.

- La caja deberá estar claramente señalizada e iluminada, esta iluminación puede ser del tipo natural, siempre y cuando no sea afectada por un posible frente de fuego. Sin perjuicio de ello, contará con iluminación de emergencia para facilitar la evacuación.
- La caja de escalera no podrá comunicarse con ningún montante de servicios, ni esta última correrá por el interior de la misma.

b. Edificios existentes

Todos los edificios existentes, en principio deberán cumplir las exigencias para edificios a construir. En caso de no poder dar estricto cumplimiento en el inciso anterior deberán:

- Cuando cualquiera de los medios exigidos de salida posean elementos constitutivos y/o decorados combustibles, deberán ser reemplazados, indefectiblemente por otros de carácter incombustible.
- En caso de que alguna de las especificaciones no pueda concretarse, se podrá presentar una alternativa para cada caso en particular, la que será estudiada, según apartado 5.7.1

c) La escalera principal tendrá las siguientes características:

- Tramos

Los tramos de la escalera no tendrán más de doce (12) alzadas corridas entre descansos o rellanos, a excepción de casos de edificios residenciales de planta baja y hasta tres (3) pisos altos, en los que se admitirán tramos de hasta veinte un (21) alzadas corridas, entre descansos y rellanos. No se admitirán escaleras principales con compensación de escalones, ni que éstos presenten pedadas de anchos variables y alzadas de distintas alturas.

- Perfil de los escalones

Las dimensiones de los escalones con o sin interposición de descansos, serán iguales entre sí y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$2a + p = 0,60$ a $0,63$ donde:

a (alzada)= no será menor de 0,15 m. ni mayor de 0,18 m.

Cuando se proyecten escaleras accesibles desde vestíbulo general o público, en edificios con afluencia masiva de personas, la alzada no será mayor de 0,16 m

p (pedada)= no será menor de 0,26 m ni mayor de 0,30 m medidos desde la proyección de la nariz del escalón inmediato superior, hasta el borde del escalón.

La nariz de los escalones no podrá sobresalir más de 0,035 m sobre el ancho de la pedada. En el caso de narices salientes, la parte inferior se identificará con la alzada con un ángulo no menor de 60° con respecto a la horizontal.

- Descansos

Las escaleras de tramos rectos y desarrollo lineal, llevarán descansos de una profundidad mínima igual a $\frac{2}{3}$ del ancho de la escalera, y no inferior a 1,25 m. cuando se trate de escaleras de tramos rectos con giro entre 90° y 180°. En casos de tramos rectos sin giro, la profundidad podrá reducirse a un mínimo de 0,95 m

- El ancho mínimo de escaleras.

a) Internas y privadas de viviendas será de 0,85 m;

b) Secundarias será de 0,60 m.;

c) De acceso a viviendas de 1.00m. ;

d) En edificios de más de una unidad de vivienda tendrán un ancho mínimo de 1.00 m hasta cuatro unidades de vivienda, incrementando en 0,10 m a partir de cuatro (4) unidades de fracción.

(Ejemplo: 8 unidades 1.00m. + 0,10 m.= 1,10 m.). Se ejecutarán con material incombustible;

e) Locales de comercio: 0,85 m. cuando la escalera comunique con un local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga superficie mayor de 50m².

f) 0,90 m. cuando esta superficie no exceda de 100 m²;

g) Los anchos indicados en el inciso c) serán para edificios de planta baja y dos pisos altos.

h) Las circulaciones verticales serán continuas y conectarán el edificio directamente con la planta baja.

i) Las rampas que se proyecten en lugar de escaleras deberán respetar los anchos mínimos especificados en este Reglamento.

4.7.2.3 RAMPAS

Para comunicar pisos entre sí o para salvar cualquier desnivel se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de la(s) escalera(s) o escalones.

- Las pendientes variarán en función de la longitud de la rampa: para recorridos iguales o menores a 3.00 m, la pendiente será inferior a 10%; para recorridos de 3.00 a 6.00m, pendiente inferior al 8% y para recorridos de 6.00 a 9.00m, la pendiente debe de ser igual o menor a 6%. Las pendientes mayores a las indicadas son insalvables para personas en silla de ruedas, e incluso pueden provocar que la silla vuelque.
- Toda rampa que supere el 1,80 m de altura de nivel de solado, debe complementarse con medios alternativos de elevación.
- La rampa no tendrá una longitud mayor a 9 m una distancia mayor es difícil de recorrer por personas de movilidad reducida. De ser más largas, dispondrán de varios tramos, con rellanos intermedios de una anchura igual a la rampa y una profundidad de 150 cm. Estos rellanos servirán para que una persona en silla de ruedas pueda efectuar paradas para descansar a mitad de la rampa.
- La pendiente transversal debe ser menor o igual al 2%, para evitar el deslizamiento lateral de la silla de ruedas.
- A ambos lados y en toda su longitud la rampa contará con un bordillo de protección de al menos 12 cm de altura, para evitar el descarrilamiento de la silla de ruedas.
- La rampa debe tener un doble pasamanos, situado a ambos lados y a una altura entre 90 y 105 cm el más alto y entre 70 y 85 cm el más bajo, la distancia entre ambos será de 20 cm. Los pasamanos se prolongarán 30 cm en los extremos de la rampa para que las personas puedan asirse antes de empezar a bajar o subir.
- El ancho libre de la rampa será de 0,90 m como mínimo y de 1,20 m como máximo. La pendiente máxima será según tabla.
- Las áreas de embarque y desembarque de la rampa deben estar libres de obstáculos y permitir la inscripción de una circunferencia de 150 cm de diámetro, para que una persona en silla de ruedas pueda realizar un giro de 360°.
- El ingreso hasta la rampa será accesible, franco y a través de lugares comunes de paso, que comuniquen cada unidad de uso y cada piso. En cada piso la rampa será accesible desde un vestíbulo general o público.
- El ancho libre de una rampa se medirá entre zócalos. La proyección de cada uno sobre la rampa que no exceda de 0,08 m, quedará incorporada al ancho libre.
- Al comenzar y finalizar una rampa incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

Una rampa tendrá las siguientes características:

a) Superficie de rodamiento: La superficie de rodamiento de la rampa será plana, nunca alabeada, no admitiéndose cambios de dirección con pendiente.

b) Pendientes longitudinales máximas para rampas:

(1) Rampas interiores

Las rampas interiores deberán tener las pendientes longitudinales máximas indicadas en la Tabla, en función de la altura a salvar.

Las pendientes iguales o menores de 3% no recibirán el tratamiento de rampas.

Tabla: Pendientes longitudinales máximas para rampas interiores

Relación: h/l	Porcentaje	Altura a salvar: h (cm)	Observaciones
1 / 5,0	20,00 %	————— < 7,50	sin descanso
1 / 8,0	12,50 %	7,50 < 20,00	sin descanso
1 / 10,0	10,00 %	20,00 < 30,00	sin descanso
1 / 12,0	8,33 %	30,00 < 50,00	sin descanso
1 / 12,5	8,00 %	50,00 < 75,00	con descanso
1 / 16,0	6,25 %	75,00 < 100,00	con descanso
1 / 16,6	6,00 %	100,00 < 140,00	con descanso (s)
1 / 20,0	5,00 %	140,00 — — —	con descanso.(s)

Ejemplo. Si la altura a salvar fuera, entre 30 y 50cm, la relación a aplicar sería de 1/12, o sea que por cada cm de altura avanza 12cm en longitud. Supongamos un desnivel de 35cm y queremos calcular el desarrollo del recorrido rampante, sería: 35cm x 12= 420cm.

(2). Rampas exteriores

Las rampas exteriores deberán tener las pendientes longitudinales máximas indicadas: Menor pendiente porque existe el riesgo a resbalar.

Relación: h/l	Porcentaje	Altura a salvar: h (cm)	Observaciones
1 / 8,0	12,50 %	————— < 7,50	sin descanso
1 / 10,0	10,00 %	7,50 < 20,00	sin descanso
1 / 12,0	8,33 %	20,00 < 30,00	sin descanso
1 / 12,5	8,00 %	30,00 < 50,00	sin descanso
1 / 16,0	6,25 %	50,00 < 75,00	con descanso
1 / 16,6	6,00 %	75,00 < 100,00	con descanso
1 / 20,0	5,00 %	100,00 < 140,00	con descanso (s)
1 / 25,0	4,00 %	140,00 — — —	con descanso.(s)

c) Descansos en Rampas:

1. Proyección horizontal en los descansos en rampas.

Los descansos intermedios serán planos horizontales dispuestos en tramos rectos. No se admitirán tramos de rampa con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6.00m sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.

2. Descansos cuando la rampa cambia de dirección.

Cuando la rampa cambie de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, ese cambio de dirección se deberá realizar sobre descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas.

Cuando el giro se realice con un ángulo de 90° o menor, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

Cuando el giro se realice a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el largo determinado por dos (2) anchos de rampa más la separación entre ambas ramas.

Características constructivas:

El solado de las rampas interiores y exteriores se realizará con materiales antideslizantes y sin brillo. Se prohíben las acanaladuras en sentido vertical u horizontal a la pendiente, debiendo realizarse en forma de espina de pez para facilitar el escurrimiento del agua.

4.8 DE LOS PATIOS.

A los efectos de la aplicación de este Reglamento, los patios se considerarán:

1- Patios de 1º Categoría:

Será el espacio libre, al que obligatoriamente deberán ventilar los locales de 1º Categoría:

- a) Espacio Urbano: Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso abierto al tránsito vehicular o peatonal, registrando como tal por los organismos competentes;
- b) El espacio existente al frente comprendido entre la Línea Municipal y las de retiro obligatorio o voluntario de edificación, libre de edificación.
- c) Superficie voluntaria u obligatoria establecida por Ordenanza:
- d) El fondo libre de manzana, según lo establecido en 4.2.6.
- e) Patio interno es aquel que tiene como mínimo tres lados edificados (excluyendo medianeras).

La superficie mínima de un patio interno para locales de primera categoría será:

$$s = 5 \times d.$$

Donde: s = superficie

d = lado menor

Además deberá respetar la siguiente relación:

$$d > 3.00 \text{ m.}$$

Y estará relacionado con la altura de los paramentos, según la siguiente fórmula:

$$h/d < 5.00 \text{ m}$$

A estos patios internos podrán ventilar los locales de 1º Categoría para edificios de vivienda familiar en planta baja y un piso alto y local comerciales en planta baja con vivienda complementaria en planta alta.

f) DISTANCIA MINIMA ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS DENTRO DE UNA PARCELA.

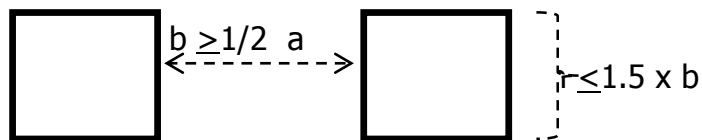
Los espacios entre cuerpos separados de edificios dentro de una misma parcela no serán considerados patios internos cuando sus lados y altura, medida desde el arranque, responda a las siguientes relaciones:

Donde:

a= ancho de los volúmenes edificados

b= distancia entre volúmenes, (mínimo 6.00 m)

h= altura de la edificación



Cuando los paramentos enfrentados sean de distinta altura, h será igual a la semisuma de los mismos. En estos casos podrá admitirse sobre un eje medianero la construcción destinada a circulaciones verticales u horizontales para la comunicación de ambos cuerpos y no podrán sobrepasar las dimensiones mínimas reglamentarias establecidas en el presente Reglamento.

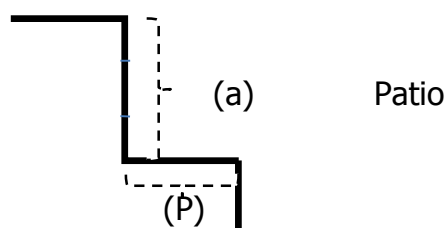
g) EL ESPACIO ENTRE PARAMENTOS LATERALES DE EDIFICACIÓN DE PERÍMETRO LIBRE Y LAS LÍNEAS DIVISORIAS DE PARCELA CONECTADOS DIRECTAMENTE CON EL ESPACIO VÍA PÚBLICA Y/O CON EL ESPACIO LIBRE DE MANZANA.

Se considerará espacio libre urbano que queda comprendido entre paramentos laterales en edificios de perímetro libre o semiperímetro libre y la o las líneas divisorias de parcela, cuando el o los mismos estén conectados con el espacio de vía pública, el retiro de frente y con el espacio correspondiente al centro libre de manzana y que tenga un lado mínimo de:

- 3.00 m para edificios de vivienda en planta baja y hasta una planta alta y
- 4.00 m como mínimo para el resto de los casos hasta 10 plantas altas o 32 m de altura, implementándose esta medida desde su arranque en planta baja en 0,10 m, por cada metro de excedente.

h) PATIOS APENDICULARES DEL ESPACIO URBANO.

Se denominarán así a aquellos patios abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión con el espacio urbano, deberá ser mayor o igual a dos veces la profundidad (p) del patio, no pudiendo ser nunca inferior a cuatro metros (4.00 m).



2- Patios de 2º Categoría:

Las dimensiones mínimas para los patios de 2º Categoría serán las establecidas en el presente Reglamento como patios internos y que obligatoriamente y como mínimo deberán ventilar los locales de 2º Categoría enumerados en 4.5.1.

PATIO INTERNO: Se considerará Patio Interno de 2º categoría, aquel que tenga una superficie mínima de 10 m² y un lado mínimo de 2.00 m y estará relacionada con la altura.

Este ancho mínimo irá aumentando con la altura del edificio, no pudiendo ser menor de 0,15 m por metro de altura, tomado en cualquier punto de su elevación.

$$s = 5 \times d.$$

Dónde: s = superficie

d = lado menor

Y estará relacionado con la altura de los paramentos, según la siguiente fórmula:

$$h/d < 5.00 \text{ m}$$

A estos patios internos podrán ventilar los locales de 2º Categoría.

CONDUCTOS Para los proyectos de viviendas multifamiliares o edificios que posean columnas de baños o toilettes o en su defecto conductos múltiples de sección y diseño correspondientes a la cantidad de baños o toilettes, podrán ser ventilados por conductos, con una sección mínima de 0,02 m² y lado mínimo de 0,10 m.

4.8.1

Los locales 3º, 4º y 5º categoría, indicados en el presente Reglamento en el apartado 4.5.1, deberán poseer la iluminación y ventilación que para cada caso en particular exigirá la D.O.P (Ventilaciones naturales por medio de abertura o sistemas de ventilación a tiro forzado, iluminación natural y/o artificial).

4.8.2

Los patios de todas las categorías no podrán tener su nivel a más de 1,20 m. sobre el nivel del piso de los ambientes que debe ventilar. Se considerarán patios mancomunados, siempre que correspondan al mismo predio aquellos que estén separados por un muro divisorio, de alto no superior a 2mts.

La superficie y lado mínimo será la que corresponda a su categoría no incluyendo el espesor del muro divisorio.

4.8.3

Los patios mancomunados que se proyecten y que correspondan a distintos predios deberán además de cumplir con las exigencias de este inciso, crear por escritura protocolizada e inscripta la servidumbre de uso correspondiente.

La misma servidumbre de uso corresponderá en el caso de dividirse un predio en dos o más.

4.9. DE LAS VENTILACIONESE ILUMINACION.

Área mínima de iluminación: 1/10 de la superficie del local.

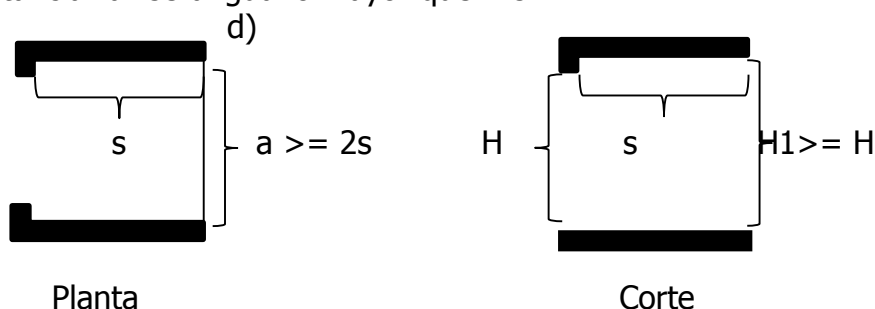
Área mínima de ventilación: 1/2 del área de iluminación.

PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION									
Nº	DENOMINACION	ARE A	ILUMINACION			VENTILACION			OBSERVACIONES
		m ²	Coef.	Nec.	Adop	Coef	Nec.	Adop.	
1	ESTAR	12	1/10	1.20	2.80	1/2	0.60	1.40	Ventanal de 2 m x 1.40m
2	COMEDOR		1/10			1/2			
3	COCINA		1/10			1/2			
4	BAÑO		1/10			1/2			
5	DORMITORIO	7.5	1/10	0.75	1.20	1/2	0.35	0.6	Ventana de 1m x 1.20m

a) Todo local de 1º Categoría deberá ventilar e iluminar al patio de 1º Categoría, según apartado 4.8 y cumplir con un área mínima de iluminación de 1/10 de la superficie del local, y un área mínima de ventilación de 1/2 del área de iluminación.

b) Los locales de 1º y 2º categoría que den a sitios semicubiertos por techos, aleros, galerías, etc., deberán tener su ventilación o iluminación dentro de una distancia no mayor de 2,50 m medidos desde la proyección horizontal del elemento más saliente. Caso contrario se considerará espacio cubierto, por lo tanto la ventilación e iluminación en tal caso sería antirreglamentaria.

c) En caso de galerías, aleros, etc, donde la saliente sea mayor de 2.50 m, la separación o distancia "a" será igual o mayor que "2s"



Cumpliendo además $H1 \geq H$ teniendo en cuenta que $S \geq 3/5 H1$

Donde S= distancia entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del saliente.

H= altura del dintel.

- e) Los aleros o salientes no podrán tener dentro de las medidas mínimas reglamentarias de los patios una dimensión superior a 1.00 m.
- f) Los locales de 1º categoría de distintas unidades funcionales que tengan ventilación a patios común no podrán tener vistas al mismo, y los elementos de abrir deberán estar colocados a no menos de 1,60 m de nivel del piso de cada local.
- g) Los elementos de ventilación o iluminación que den a patios en pisos altos, cuyo antepecho o alfeizar esté colocado a menos de 0,90 m del nivel del piso del local, deberá proyectarse con materiales y con aberturas no mayores de 0,15 m de ancho.
- h) Todas las ventanas de dormitorios, living, sala de estar, comedor, y habitaciones de servicio o locales que por sus medidas y ubicación puedan servir a esos fines, deberán poseer al exterior postigones, celosías o cortinas de material apto para tal fin.
- i) Podrán suplirse estos, cuando por razones de proyecto se contemple la instalación de elementos que garanticen privacidad y seguridad, como así también el confort adecuado.

4.10 DE LAS AREAS CUBIERTA Y SEMICUBIERTAS.

4.10.1

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de los voladizos de saliente menor o igual a 1.00 m. En caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela la medida de la distancia (d) se tomará desde un eje distante a 0,15 m. del eje divisorio entre ambas parcelas o paralelo a la misma.

4.10.2

Se considerarán únicamente superficies semicubiertas cuando se trate de: porches, galerías abiertas, aleros de más de un (1) metro de vuelo y otros destinos que por sus características según proyecto, sean así considerados por la D.O.P.

4.10.3

Todo balcón cubierto por techo, alero y otros balcones superiores será considerado superficie semi-cubierta, como así también aleros que superen 1,00 m de ancho y los espacios en los cuales los lados abiertos sean igual y/o mayores a los cerrados.

4.10.4

Un espacio semi-cubierto no podrá tener una distancia mayor de 2.50 m.

4.10.5

Todo espacio que se proyecte como galería, porche o alero que supere los 2.50 m, se considerara cubierto.

4.10.6

Se considerará espacio cubierto, cuando los lados cerrados sean mayores que los abiertos.

4.11 DE LA CONSTRUCCION FUNERARIA.

4.11.1 DE SU APLICACIÓN.

La Dirección de Obras Privadas estará a cargo de aprobar o registrar la documentación de obra presentada según apartado 2.1 y 2.2 con informe adjunto del Área de Cementerio quien certificara propietario/s y medida del predio.

4.11.2 CEMENTERIOS.

4.11.2.1 De los trámites.

Toda persona que solicite construir obras nuevas en los Cementerios Municipales (a excepción de las obras de construcción licitadas por el Departamento Ejecutivo), realizar refacciones, ampliaciones o modificar lo ya existente, deberán presentar ante la D.O.P, el permiso de edificación, en la que declarará las obras a realizar, acompañada por el título de propiedad del lote e informe emitido por el Área de Cementerio.

Toda construcción sin el final de obra, no podrá quedar habilitada, dando cuenta de esta situación el Área de Cementerios.

4.11.2.2 De la construcción.

Las puertas, ventanas y bocas de nichos en panteones estarán ubicadas en forma tal que no perjudiquen a obras ni lotes linderos; no podrán abrir hacia afuera.

La altura para panteones familiares mausoleos, adosados o en bloques, será en todos los casos de 4,00 m sobre el nivel de vereda asignado. Para lotes individuales o aislados que se encuentren entre grupos de panteones, la altura será de 4,00 m, salvo en zonas en que por razones especiales deba modificarse esta disposición, la que será determinada por la Oficina de Cementerios

La altura para panteones colectivos de Sociedades Mutuales o de otra índole no podrá sobrepasar los 12.00 m.

Estará terminantemente prohibida la colocación de bancos, asientos fijos y otros elementos frente a panteones.

La construcción de panteones se realizará en todos los casos dentro de los límites demarcados para el terreno y deberá ocupar toda su superficie no pudiendo edificarse parcialmente.

El espesor de los muros en elevación en panteones familiares, etc., será en todos los casos 0,15 m como mínimo si se ejecutan en mampostería común.

En todos los casos, la construcción de muros deberá efectuarse dentro de los límites del terreno quedando prohibido el apoyo de paredes en construcciones vecinas, no existiendo por lo tanto medianeras.

De las salientes: Se establecen como medidas para aleros, las de 0,25 m de salientes y 0,20 m de altura. El nivel superior de este alero tendrá la altura determinada para el Panteón. En ningún caso las jardineras, cruces, floreros, placas, etc., podrán sobresalir de la línea de edificación (zócalo), más de 0,04 m a la altura de 0,80 m del nivel de vereda asignado, disminuyendo ésta saliente en forma progresiva hasta llegar al nivel superior del zócalo, donde ésta saliente será nula. En caso de no ejecutarse zócalo, se considerará para éste la altura de 0,20 m sobre el nivel de vereda asignado. El saliente máximo de la nariz de los escalones y umbrales con respecto a la línea de edificación será de 0,02 m como tolerancia máxima, tomándose como línea de contrahuella la línea del zócalo o de edificación si no lo hubiera.

Los anchos de veredas serán establecidos por la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, así como también las pendientes a dar a las mismas, de acuerdo con cada caso y según los anchos de pasajes y calles, la cual lo dejará establecido en el anteproyecto de presentación previo.

Tratándose de panteones de reducida superficie cubierta el desagüe pluvial de los techos podrá hacerse a libre escurrimiento

Cuando los catres nichos tengan vista al exterior no se permitirá el empleo de tapas transparentes para los mismos. En el caso en que los frentes de los catres nichos queden en el interior del panteón y carezcan de tapas opacas, la puerta o puertas del panteón no podrán llevar vidrios transparentes.

En aquellos panteones que llevan sótanos será obligatoria la ventilación de los mismos, como así también las capillas y los catres nichos, cuyo remate superior se hará mediante la colocación de tres sombreretes de ventilación coincidentes con los respectivos conductos. Será obligatoria la colocación de rejillas de aspiración en la parte inferior del panteón, existan o no sótanos.

Será obligatorio colocar en un costado del panteón a 0,20 m sobre el nivel de vereda, en la fachada que determine la Oficina Técnica, una placa individualizadora en la cual se inscribirá: SECCION - SOLAR - LOTE.

Para los panteones de tipo colectivo con una o más plantas en subsuelo y con una o más plantas de elevación, queda prevista como altura máxima para cada planta, la resultante de la altura de 4 nichos de medidas reglamentarias, excepto la última planta de elevación, la que podrá contar con cinco filas de nichos. Las medidas netas mínimas interiores de los nichos serán de: ancho 0,75 m; alto 0,55 m; largo 2,25 m.

Toda estructura edilicia que posea tres plantas y como mínimo un subsuelo tendrá la obligación de incluir un ascensor y/o montacargas.

- 1- Ascensores con capacidad para el transporte de féretros y de pasajeros.
- 2- Montacargas tipo plataforma abierta con medidas mínimas de 0,80 m de ancho por 2,20 m de largo para transporte de féretros exclusivamente,
- 3- Podrá preverse para la circulación de concurrentes, además o en lugar de escaleras y ascensores para pasajeros, la construcción de rampas de acceso.

4.11.3 CASAS DE VELATORIOS.

4.11.3.1 Del Proyecto.

a) La construcción deberá retirarse de la línea municipal, llevando la línea de edificación a no menos de 6 m. Tal restricción tiene por objeto garantizar que toda la actividad se desarrolle dentro del inmueble, debiendo además definirse claramente en el proyecto de planta baja, la zona donde será cargado el vehículo, el ataúd y el resto de los elementos utilizados para el velatorio.

b) Las casas de velatorios poseerá espacio suficiente, con entrada y salida de vehículos, de manera que el cortejo parta desde el interior mismo del inmueble.

c) El proyecto deberá preservar la intimidad del uso, circunscribiéndose con exclusividad al interior del predio. Se evitará la vista a propiedades vecinas, como así también, hacia la vía pública.

d) Los velatorios poseerán entrada de vehículos a efectos de que todo movimiento relacionado con el acto de velar se efectúe dentro del local, evitando así que generen problemas de orden vecinal, peatonal y /o de tránsito.

e) Los velatorios deberán contar como mínimo con las siguientes dependencias:

- Cámara velatoria: Una cámara para velar cadáveres, será considerada como un local de tercera clase a los efectos de sus dimensiones y cumplimentará las condiciones de iluminación y ventilación que para locales de tercera clase.

Sus características constructivas se ajustaran a lo siguiente:

- 1) Solado: El solado será de material impermeable, que permita su higienización, y además poseerá desagüe conectado a la red cloacal;
- 2) Paramentos: Los paramentos serán ejecutados totalmente en mampostería y revocados en toda su altura; contarán con un friso impermeable de una altura no menor que dos metros (2m.) medidos desde el solado;
- 3) Cielorraso: El cielorraso estará enlucido en yeso, o revocado alisado y pintado;
- 4) Todos los ángulos entrantes entre paramentos, solado y cielorraso, serán redondeados.

- Sala de recepción, preparación y puesta en ataúdes de cadáveres.

La cantidad de personas que concurren a las salas velatorias, se calcularán a razón de dos (2) personas por metro cuadrado.

- Depósito de ataúdes, porta-coronas y demás elementos mortuorios habituales;

- Sala (s) para el público, serán consideradas como de 1º categoría a los efectos de su ventilación, iluminación y dimensiones mínimas.

CAPITULO 5º: DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

5.1 DE LOS CERCOS Y CARTELES

5.2 DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

5.3 DE LOS MUROS

5.4 DE LOS REVOQUES – REVESTIMIENTOS - CONTRAPISOS

5.5 DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

5.6 DE LAS FACHADAS

5.7 DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO

5.8 DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS

5.9 DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN LAS OBRAS

5.1 DE LOS CERCOS Y CARTELES.

GENERALIDADES SOBRE CERCAS. Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública, en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivos o provisorios, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si no hubiera fachada sobre la Línea Municipal y la acera, de acuerdo con este Reglamento. La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública. No obstante el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirla a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones, y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por la D.O.P. En los predios que contengan en su interior construcciones, o depósitos de materiales con aspecto antiestético, la D.O.P puede ordenar la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m sobre el cordón de la acera opuesta.

5.1.1 CERCAS AL FRENTE.

a) Materiales: Las cercas al frente pueden ser de:

- (1) Albañilería;
- (2) Hormigón simple o armado;
- (3) Verja de caño, hierro trabajado o madera dura;
- (4) Marcos de alambre tejido artístico;

(5) Alambre tejido;

(6) La combinación de los tipos precedentes.

Asimismo la cerca puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la D.O.P. Si la cerca se construye exclusivamente de albañilería con espesor inferior a 0,30m, deberá haber a distancia no mayor que 3.00 m pilares o pilastras que con la pared formen secciones de 0,30 m x 0,30 m o bien deberán poseer una estructura de resistencia equivalente. Si la cerca es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública, es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas u otro tratamiento arquitectónico.

b) Altura La altura mínima de la cerca será:

(1) En predio edificado con área ajardinada o parqueada: 0,50 m;

(2) En predio baldío: 2.00 m. La cerca será de albañilería u hormigón y contendrá un vano cerrado con elemento no vidriado que tenga no menos de 0,50 m² de superficie.

c) Estilo: El estilo de cada cerca es libre en los casos no previstos por este Reglamento.

5.1.2 CERCAS EXISTENTES SIN TERMINAR.

Cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en predios con cercas sin terminar la concesión de ese permiso implica la obligación expresa de ejecutar los trabajos que corresponden para colocar la cerca en condiciones reglamentarias.

5.1.3 CERCOS DE OBRA.

5.1.3.1

Antes de iniciar una obra y previo permiso Municipal, se deberá instalar el "CERCO DE OBRA REGLAMENTARIO" en la longitud total e igual al de la obra en sí, para cualquier trabajo peligroso, incómodo o que signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. Una vez cumplimentados los trámites que estipula este Reglamento para la aprobación del proyecto, y abonados los Derechos correspondientes, total o en cuotas según la Ordenanza Fiscal e Impositiva, podrá iniciarse la construcción; debiendo tener en obra los planos aprobados.

5.1.3.2

CONSTRUCCIÓN DEL CERCO REGLAMENTARIO DE OBRA

El Cerco Reglamentario se construirá de forma que evite daño, o incomodidad a los transeúntes e impida escurrir materiales al exterior. Se usarán tablas de madera cepilladas, placas lisas de metal u otro material, conformado espacialmente para tal fin y siempre que juicio de la D.O.P, satisfaga la finalidad perseguida. Las puertas no podrán abrirse hacia el exterior.

Cualesquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción del cerco reglamentario, este deberá construir un paramento continuo entre los elementos que la componen y en un mismo material, altura uniforme y estético.

El cerco de obra tendrá una altura mínima de 2mts. Deberá instalarse a 1.00 m del cordón en veredas de hasta 3,50 m de ancho y a 2.00 m para los que excedan esa medida.

La senda peatonal entre el cerco y el cordón vereda deberá mantenerse limpia de todo elemento o material, permitiendo la libre circulación.

Cuando existan árboles, columnas de alumbrado, etc. el cerco se instalará a no menor distancia de 1.00 m de estos.

En casos especiales, a pedido de interesado, la D.O.P, podrá autorizar la instalación de cercos o vallados espaciales, cuando razones debidamente fundamentadas lo justifiquen.

En obras que avancen hasta la proximidad del pavimento de la calzada, el cerco de obra se podrá colocar hasta alcanzar el filo del cordón y en cuyo caso se instalará sobre la calzada una pasarela de 1,20 m de ancho con una baranda exterior de 1.00 m de altura, se pintará de color amarillo y negro con luz roja durante la noche.

El espacio cercado por la valla o cerco de obra no podrá ser para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal.

El espacio cercado podrá permanecer un tiempo prudencial de hasta 6 meses, cumplido dicho plazo la D.O.P informara al área correspondiente, debiendo abonar los Derechos de ocupación y uso de la vía pública de acuerdo a la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente.

5.1.3.3

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar las eventuales caídas de materiales a la vía pública y las fincas linderas según lo establecido en el apartado 5.9.

5.1.3.4

LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

Inscripción de profesionales y Empresas en los letreros:

Al frente de toda obra, es obligatoria la colocación de un letrero de 0,70 m x 1.00 m como mínimo. Deberá registrar, con caracteres legibles, el nombre, título, matrícula del Profesional y Constructor que intervenga, número de permiso de obra e inscripción en el I.E.R.I.C (Quedan exceptuadas las viviendas individuales). Es imprescindible determinar en el tablero quien es el autor del proyecto, quien ejerce la dirección y quienes realizaron los cálculos y la ejecución de obra. La D.O.P podrá solicitar, de ser necesario el Prof de Seguridad e Higiene.

5.2 DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

Disposiciones generales

- a) Los lugares o locales destinados a usos especiales en un edificio como ser gas, tableros y/o transformadores eléctricos, medidores, etc., deberán contemplar las reglamentaciones impuestas por las reparticiones actuantes;
- b) No se aceptarán proyectos con suministros de gas en garrafas en los cuales las mismas se prevean colocadas en ambientes cerrados;
- c) Los edificios que por sus características necesiten la instalación de transformadores eléctricos, deberán poseer un local destinado a ese fin;
- d) Todo local de edificio en el que se produzcan disminución o elevación de temperatura (hornos, calderas, cámaras frigoríficas,) deberá ser tratado de modo que no originen a las propiedades inconvenientes de humedad, calores, ruidos, hollín;
- e) Acceso a los plenos. En todo edificio de una altura mayor de nueve metros (9mts), los plenos verticales que contengan conductos y/o cableados, contarán en cada piso con un acceso, que podrá consistir en una puerta o una placa atornillada, de un tamaño suficiente para poder realizar verificaciones y/o reparaciones si fueran necesarias;
- f) Los edificios de más de dos unidades de vivienda con acceso común cubierto deberán proyectarse con portero eléctrico y sistemas de iluminación para los espacios comunes del edificio, con doble llave y automático encendido;
- g) Los edificios que por su altura lo requieran deberán proyectarse con los sistemas de balizamiento reglamentario y pararrayos;
- h) Todo edificio de vivienda deberá poseer un buzón de correspondencia; en edificios multifamiliares se proyectara, de no tener servicio de portería, un tablero de buzones (1 para cada unidad);

- i) No se permitirán en los frentes de los edificios o en la acera pública la colocación de elementos que puedan ocasionar confusión o entorpecimiento al tránsito de vehículos o peatonal, excepto los legislados en este Reglamento;
- j) En todo edificio a construir se deberá prever en la instalación respectiva la conexión para gas natural hasta la Línea Municipal de edificación, como también el lugar suficiente para la instalación de los correspondientes medidores de gas. La instalación para gas será requisito indispensable para otorgar el certificado final de obra habilitación parcial y/o provisoria de un edificio y/o unidad funcional;
- k) Lo especificado en el punto j) será de obligación para todo edificio a construir resulte de esta propiedad de personas jurídicas, de carácter público privado o personas físicas, y que se encuentren ubicadas dentro de la zona afectada por tal servicio o comprendida dentro del plan de obras previstos en las etapas programadas por la repartición oficial correspondiente;
- l) Se permitirá la construcción de edificios de hasta dos (2) unidades como máximo, que no tengan conexión a la red cloacal, siempre que muestren a través del plano de Obras Sanitarias, cámara séptica con lecho percolador;
- m) Las viviendas a que hace referencia el inciso anterior, ubicadas a una distancia no mayor de 100 m de una colectora habilitada medidos desde su eje divisorio más cercano, deberá gestionar, construir, habilitar el servicio público y conectarse a ella, quedando la habilitación Municipal del edificio supeditado al cumplimiento del mismo.

5.2.1 INSTALACIONES TÉRMICAS, AISLACIÓN DE CHIMENEAS, CONDUCTOS CALIENTES U HOGARES.

Las chimeneas nuevas o existentes a la vigencia de este Reglamento ubicadas en la zona urbana, deberán tener la altura suficiente para que permitan la correcta dispersión de los humos, gases vapores, residuos de la combustión, de modo que no se causen perjuicios o molestias a la vecindad.

Una chimenea o un conducto caliente, debe poseer una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos. Frente a un hogar de fuego abierto, el solado será de material incombustible hasta una distancia de 0,50 m.

1-Hogares y/o estufas para calefacción en casas de familia. El hogar y sus conductos de evacuación de humos de las chimeneas para calefacción o estufas de las casas de familia, se podrá adosar a los muros medianeros, interponiendo un contramuro de material refractario al calor, cuyo espesor mínimo será de 0.08 m.

2-Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos. Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros. En toda edificación nueva de más de tres (3) pisos cuyos

planos incluyan locales comerciales de una superficie mayor de 30m² sitios en planta baja, subsuelo o primer piso, deberá preverse la construcción de conductos para evaporar gases, en el interior de la estructura, debidamente aislados térmica y acústicamente del resto del edificio. En caso de haber conductos exteriores adosados a un muro, éstos deberán ser aislados por lana de vidrio de no menos de 15mm. de espesor, polipropileno expandido, corcho aglomerado o cualquier otro aislante similar. En caso de no poder aislar tales conductos, se los separará de los muros mediante grampas que mantengan una distancia no menor de 5 cm. entre ellos y la pared. Ningún conducto de evacuación de humos podrá hallarse a menos de 1.00 m de distancia de cualquier vano. Se cumplirán las medidas resueltas en cada caso particular por la Dirección de Medio Ambiente de esta Municipalidad. Las chimeneas llevarán equipos captadores de los elementos tóxicos, corrosivos o molestos que no permitan su difusión en la atmósfera.

3-Del remate de una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos. Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrá su remate a las alturas más abajo especificadas:

· Altura del remate respecto de azotea o techo: El remate o boca se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

1) 2.00 m sobre una azotea transitable;

2) 0,60m sobre una azotea no transitable o techo inclinado, y 0,20m por encima de cualquier cumbrera que diste menos que 3.00 m del remate.

· Altura del remate respecto del vano de un local: El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida respecto del dintel de un vano reglamentario de un local.

· Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios: Si el remate de una chimenea existente dista menos de 2.00 m del eje separativo entre predios y el muro ubicado entre estos es sobre-elevado o reconstruido y a consecuencia de tal hecho se produzcan molestias al usuario de la instalación o a la vecindad, el propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a los 4 vientos.

· Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial: El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, estará por lo menos 6.00 m por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situados dentro de un radio de 15.00 m. El propietario de la chimenea debe cumplir con ésta exigencia aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado.

5.2.2 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD.

Se proyectarán y construirán conforme lo reglamentado por la normativa vigente en materia de Obras Sanitarias.

5.2.3 DISPOSICION DE LOS RESIDUOS.

Para este ítem deberá darse cumplimiento a lo normado en materia de la Ordenanza vigente.

5.3. DE LOS CIMIENTOS Y MUROS.

Todas las construcciones públicas y/o privadas destinadas al uso humano, deberán contar y garantizar un aislamiento térmico en toda la envolvente conforme a las características climatológicas del Partido de Necochea, utilizando los materiales necesarios de acuerdo a las zonas geográficas correspondientes a la construcción.

5.3.1 GENERALIDADES SOBRE CIMIENTOS.

Las cimentaciones serán dimensionadas de manera que su superficie de contacto tenga dimensiones tales que en ningún momento se sobrepase la tensión admisible del terreno en el que se asentarán. Asimismo estarán protegidas contra la acción de las aguas subterráneas.

Se adoptarán además las precauciones que fuesen necesarias para evitar que los asientos lleguen a causar daños a la obra y estructuras linderas y/o cercanas, durante o después de la construcción. Los cimientos podrán ser construidos con mampostería de ladrillos, zapatas de hormigón pobre u hormigón armado, vigas de hormigón armado, no admitiéndose el uso de bloques huecos.

Cuando el tipo de cimientos elegido para los muros no sea de albañilería corrida, se indicará en planos el sistema adoptado para la ejecución del mismo.

5.3.2 GENERALIDADES SOBRE MUROS.

En todo muro es obligatoria la colocación de una capa hidrófuga para preservarlo de la humedad, sirviendo al mismo tiempo para aislar el muro de cimentación de la parte elevada

La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hiladas más arriba que el nivel del solado. Dicha capa se unirá, en cada paramento, con un revoque hidrófugo horizontal que alcance al contrapiso. Asimismo, se colocará una capa aisladora vertical entre la tierra y el paramento de los muros que por ser de sótanos o por diferencia de nivel entre los solados de la misma obra o de su edificación contigua, estén en contacto con el terreno.

En los muros de cercos, cuando su espesor sea mayor de 0,15m se ejecutarán las aislaciones hidrófugas de acuerdo a lo establecido precedentemente. Todas las dimensiones citadas se consideran libres de revestimiento o revoques.

Los muros interiores no portantes podrán proyectarse con cualquier dimensión y material.

Las Viviendas unifamiliares proyectadas en la planta alta, y la planta baja, con estructura independiente, podrán contemplar el empleo de materiales especiales (madera, metales, plásticos etc.) para la construcción de sus muros.

A los efectos de este artículo, los muros se clasificarán en:

MUROS EXTERIORES:

Los muros que se construyan empleando piedra o ladrillos macizos comunes, asentados en mezcla de cal y que trabajen como paredes de carga, tendrán los siguientes espesores mínimos:

- a) Para edificación de piso bajo y uno alto: 0,30 m.
- b) Para edificación de dos pisos altos: en la planta baja 0,45 m y los restantes 0,30 m.
- c) Los edificios que excedan de dos pisos altos, llevarán estructura independiente de hierro u hormigón armado y los espesores podrán reducirse, siempre que se utilicen materiales impermeables y de una aislación térmica equivalente. En los edificios que tratan los incisos a) y b) cuando se ejecuten con estructura independiente, podrá reducirse el espesor de muros exteriores a un mínimo de 0,15 m.

La D.O.P podrá autorizar el uso de otros materiales y espesores.

MUROS EXTERIORES NO PORTANTES:

Se proyectarán de los espesores mínimos siguientes: ladrillos 0,12 m, ladrillos cerámicos 0,12 m y de hormigón armado según cálculo, podrán soportar como máximo techados no accesibles.

MUROS MEDIANEROS:

Los muros que separen las partes cubiertas, ya sea en pisos bajos o altos, de casas independientes, aun siendo del mismo propietario tendrán un espesor no menor de 0,30 m y estarán ejecutados en mampostería de ladrillos comunes o piedra u otro material autorizado, pueden ejecutarse canalizaciones comunes de agua corriente, gas o ventilación, embutidas en una profundidad máxima de 0,05 m. Cuando estos muros tuvieran una altura mayor que dos pisos altos, su peso propio y la carga que reciban a partir de esa altura, deberá descargarse sobre estructura resistente. Se proyectarán de los espesores mínimos siguientes: Ladrillos comunes 0,26 m, ladrillos cerámicos portantes 0,18 m.

MUROS DIVISORIOS PRIVATIVOS:

Los muros privativos contiguos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros medianeros y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados. Serán aquellos que se proyecten desde el eje divisorio hacia el interior del predio. Los muros divisorios privativos que se proyecten separados del eje divisorio deberán estar como mínimo a 1,15 m de éste. En muros divisorios privativos contiguos a predios linderos, pueden instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción. Puede ejecutarse de 0,15 m de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales o espesores. Cuando un muro divisorio privativo no tenga estructura independiente y reciba la carga de techos y/o azoteas, deberán contar con pilares o pilastras que con la pared formen secciones de 0,30 m x 0,30 m a una distancia no mayor de 3.00 m, o bien deberá poseer estructura de resistencia equivalente: Estos pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas trabadas en el muro dentro de las distancias establecidas.

El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene muro divisorio privativo construido con la presente disposición, debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros a fin de evitar los efectos de la humedad.

MUROS DE SÓTANO O DE CONTENCIÓN:

Los muros de los sótanos tendrán un espesor que se calculará teniendo en cuenta las cargas verticales y el empuje de las tierras con un mínimo de 0,30m. Asimismo se permite el empleo de pantallas de hormigón o cualquier otro material autorizado cuyo espesor surja del cálculo de resistencia.

5.4 DE LOS REVOQUES - REVESTIMIENTOS – CONTRAPISO.

Obligación de revocar: Es obligatoria la ejecución de los revoques exteriores de todas las fachadas principales y muros medianeros, secundarias y cercos, así como su pintura con colores apropiados cuando el carácter o naturaleza de los muros y sus revoques lo exijan. Se puede suprimir este revoque exterior siempre que corresponda al estilo arquitectónico y sea aprobado por la D.O.P. Cuando los paramentos sean de ladrillos a la vista, las juntas serán cuidadosamente tomadas y el material del muro será suficiente para protegerlo de la intemperie.

Revestimientos con ladrillos ornamentales - molduras prefabricadas - lajas, etc. Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada reconstituida, se asegurará su fijeza a los muros o estructuras, mediante procedimientos que mantengan firmemente adherido el revestimiento, sin peligro de desprendimientos.

Revestimientos con madera sobre materiales Se permitirán los revestimientos con madera, cuando los mismos tengan valor estético, en fachadas principales o secundarias. En el interior de los ambientes, la madera puede utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros

y cielorrasos, siempre que el uso del local no esté sujeto a exigencia que la prohíba. En reemplazo de la madera y en las mismas condiciones de uso para ésta, pueden emplearse materiales en tablas o placas, obtenidas por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada, bagazo o similares.

OBLIGACION DE EJECUTAR CONTRAPISO SOBRE EL TERRENO En edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno debe asentarse sobre un contrapiso de acuerdo a las reglas del arte.

EXCEPCION A LA EJECUCION DE CONTRAPISO Y SOLADO La D.O.P. puede eximir de la obligación de ejecutar contrapiso o solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra. No obstante, el contrapiso y el solado deben construirse, cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.

5.5 DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.

5.5.1 GENERALIDADES

Se admitirán todo tipo de sistemas constructivos aprobados por Ente provincial o nacional y aquellos sistemas de construcción que garanticen las condiciones mínimas de acondicionamiento térmico, avalado por profesional responsable.

Nuestro Partido se encuentra dentro de la Zona IV d "marítima", resultando de gran importancia controlar los vientos, utilizando adecuados criterios de protección.

Una de las características más relevantes de la zona marítima es que contiene alto tenor de humedad relativa, por lo que deberán tomarse los recaudos necesarios para evitar el fenómeno de condensación, mediante las características de los materiales a utilizar, la orientación geográfica de la construcción u otras condiciones que se determinen según Norma IRAM 11605.

5.5.2 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION

Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y estarán exentos de imperfecciones. A los efectos indicados en el presente Reglamento, serán de aplicación obligatoria las normas técnicas del Instituto de Racionalización de Materiales (IRAM) referidas a acondicionamiento térmico de edificios, vidrios, ventanas, etc, en su edición más reciente.

5.5.3 DE LA SOLICITUD.

En todos los casos, al presentarse la solicitud de permiso de obra (ver 2.1.2), el responsable indicará con precisión la calidad, características, procedencia y antecedentes técnicos de los materiales y tratamiento ignífugo en el caso de usarse madera u otro material combustible.

En sistemas constructivos industrializados, se deberá adjuntar a la documentación presentada, certificado del Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI)

El incumplimiento de la presente facultará al Municipio a no extender el certificado de final de obra, así como a aplicar otras sanciones (que correspondan) al titular del proyecto y/o propietario.

Los profesionales que suscriban los proyectos de obra serán responsables de dar cumplimiento a la presente, pudiendo ser sancionados en caso de incumplimiento con apercibimiento, multa o inhabilitación.

5.5.4 VIVIENDA TIPO ALPINO.

-Dimensiones: las dimensiones mínimas de ambientes establecidos en el apartado 4.5.2.1 se tomarán en la intersección de la pendiente de cubierta con un plano horizontal, situado a 1,80m del nivel de piso terminado correspondiente a cada planta.

-Alpinos cuyas alas toquen el eje medianero. Deberán solucionar el problema de desagües según lo normado en el presente Reglamento. y el de posibles visuales se solucionará con un cerco divisorio de 1,80 m de altura.

5.5.5 VIVIENDA EN CONTAINER.

Las viviendas, "Containers" deberán cumplir con los 30 m²/hab. establecidos según Ley 8912/77, siendo que el ancho del mismo es menor al mínimo exigido por este Reglamento.

En cuanto al espesor de sus muros, el profesional será el responsable de garantizar, a través de un informe Técnico, lo establecido en el apartado 5.5.1 Asimismo deberá garantizar Resistencia a esfuerzos, cumplir los requisitos estructurales exigidos por la normativa de edificación, garantizar su hermeticidad frente al agua, asegurar grados de confort cumpliendo con las medidas mínimas del presente Reglamento utilizar materiales de revestimientos interior y exterior que permitan obtener valores máximos de transmitancia térmica (K) para cada parte de la envolvente según datos climáticos de nuestra ciudad (IRAM 11603) y obtener una construcción con terminaciones arquitectónicas.

5.6 DE LAS FACHADAS.

GENERALIDADES

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Ningún edificio o parte de él podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptado o el carácter del edificio. Los principios urbanísticos priman sobre las conveniencias particulares y por ninguna razón estas podrán sobreponerse a aquellos.

5.6.1 APROBACION DE FACHADAS.

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetas a aprobación municipal. A tal efecto resulta obligatoria la indicación en los planos de los materiales utilizados, como así también sus acabados y colores.

La D.O.P podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura y/o con las características de la zona. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas aprobadas o existentes, será indispensable presentar una revisión previa de la misma.

5.6.2 FACHADAS SECUNDARIAS Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Una fachada secundaria conectada con la fachada principal será tratada siguiendo el mismo motivo arquitectónico de ésta. Una fachada secundaria sobre el fondo y conectada con éste responderá a una armonía arquitectónica por sí misma.

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán con armonía con la fachada principal y los materiales serán concordantes con los de ésta.

5.6.3 CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PÚBLICA.

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no pueden colocarse al exterior de los muros de fachadas principales, y tampoco pueden ser visibles sus terminaciones desde la vía pública. En caso de requerirse la sobre elevación de conductos existentes en el frente de un predio, edificación a mayor altura en el lindero, la tubería vertical puede adosarse al muro divisorio, siempre que esté situado a más de tres metros (3.00 m.) del plano de la fachada principal.

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

Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos; además, no podrán sobresalir de la línea de edificación y se aprobarán cuando sean de material resistente a los impactos de acuerdo a lo especificado en las normas IRAM.

5.6.4 MANTENIMIENTO DE FACHADAS.

Todo edificio con una antigüedad mayor de diez (10) años, deberá presentar ante la D.O.P mediante expediente, el correspondiente informe de Mantenimiento de Fachadas, según Ordenanza vigente en la materia.

Presentado el informe en la D.O.P, mediante Expediente; el propietario del inmueble, su apoderado autorizado, o en los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, el administrador en su carácter de representante legal del consorcio, presentara un Plan de Trabajo, de acuerdo a las prioridades mencionadas en el Informe respectivo, a través de un profesional, quien llevara adelante la Dirección de la obra.

La empresa encargada de las tareas a realizar deberá estar inscripta en el municipio (apartado 2.7) y presentará al expediente correspondiente, el contrato abalado ante escribano por las tareas encomendadas por el propietario del inmueble, su apoderado autorizado, o en los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, el administrador en su carácter de representante legal del consorcio.

La D.O.P verificará la documentación y otorgará, de estar completa; al propietario del inmueble, su apoderado autorizado, o en los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, el administrador, un Permiso de inicio de obras.

Una vez realizados los trabajos, si los mismos fueron por etapas, se solicitará la inspección de obra, y otorgará el Final Parcial. Cumplimentadas la totalidad de las obras se otorgará el Final de Obra, el cual estará visiblemente indicado en el edificio.

A partir de dicho Final, se deberá presentar el siguiente informe de Mantenimiento de Fachadas con una periodicidad de tres (3) años.

5.7 DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO.

5.7.1 ORGANISMOS DE CONTROL Y ASESORAMIENTO.

La Dirección de Obras Privadas en forma conjunta con el Destacamento de Bomberos de la Policía de la Provincia de Buenos Aires, actuarán como organismo de aplicación de la presente reglamentación; este organismo cumplirá funciones de asesoramiento de proyectos y de verificación del buen estado de las instalaciones contra incendios.

5.7.2 DOCUMENTACIÓN INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

Conjuntamente con la documentación para el Visado Previo, todo edificio de viviendas multifamiliares en altura y más de dos plantas altas, cocheras de uso público o privadas, salas de espectáculos públicos, galerías comerciales, deberán obligatoriamente presentar el Informe y Asesoramiento de Bomberos, acompañado por el plano de instalación de prevención contra incendios que contendrá planta, cortes y vistas, mostrando claramente el diseño de la instalación, especificando medidas, especificando medidas,, diámetro de cañerías, presiones diagrama y cálculo de bombas, como así también características específicas de dicha instalación, la misma deberá ser presentada por personal con incumbencia en seguridad según reza en su Capítulo 4 Art.35 de la Ley 19587 y su Decreto Reglamentario 351/79. La presentación del proyecto de prevención contra incendios, será condición indispensable para la aprobación de los planos de proyecto del edificio.

5.7.3 HABILITACIÓN DE LA INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO.

En el caso de edificios o locales de gran afluencia de personas, conjuntamente con la solicitud de inspección de final de obra, se deberá presentar el Final otorgado por el Destacamento de Bomberos, o informe emitido por profesional matriculado de Seguridad e Higiene, certificando que el inmueble reúne las condiciones mínimas y necesarias de protección contra incendios.

5.7.4 EDIFICIOS EXISTENTES.

En el caso de edificios o locales existentes de gran afluencia de público, depósitos de explosivos, productos inflamables, combustibles, cocheras, viviendas multifamiliares de más de dos (2) plantas, Industrias, plantas de silos, que no registren en sus Expedientes de Obra el Informe y Asesoramiento de Bomberos, con las instalaciones de seguridad contra incendios aprobada por dicha entidad, se otorgará a sus propietarios un plazo de doce (12) meses a fin de presentar dicho Informe a la D.O.P.

5.7.5 LAS EXCAVACIONES.

Correspondientes a edificios a construir. Deberán ejecutarse manualmente o por medios mecánicos, quedando prohibido el uso de explosivos. Las destinadas a subsuelos deberán reunir en su realización las condiciones de seguridad necesarias en lo que a ellas y a los edificios circundantes respecta. Estas condiciones de seguridad serán establecidas por los profesionales actuantes y serán fielmente observadas por las personas encargadas de ejecutar la excavación. Las excavaciones para cimentación deberán ser tratadas dentro del tenor de este inciso.

5.7.6

Todo elemento de combustión instalado dentro de un edificio (calefones, estufas, hornos) deberá estar provisto de los tirajes y ventilaciones necesarias para su uso y diseño.

5.8 DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS.

5.8.1

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3mts del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

5.8.2

Para aquellas instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo maquinaria, guía de ascensor o monta carga, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares, queda terminantemente prohibido aplicarlas a un muro divisorio, privativo, contiguo a predio lindero, o separativa entre unidades de uso independiente.

5.8.3

Instalaciones que produzcan molestias: se adoptarán las providencias necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

5.8.4

Molestias provenientes de una finca vecina: las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Reglamento cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética y en los casos que menciona la Ley como atribución municipal.

5.9 DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN LAS OBRAS.

5.9.1. PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS EN EL OBRADOR.

Toda obra, contara con defensas y/o protecciones a patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entrepisos o muros que ofrezcan riesgo de caídas de personas o materiales. Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

5.9.2 PRECAUCIONES PARA LA CIRCULACIÓN EN OBRAS.

Los medios de circulación, los andamios y sus accesorios serán practicables y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente se los proveerá de una adecuada iluminación artificial.

5.9.3 DEFENSAS CONTRA INSTALACIONES PROVISORIAS QUE FUNCIONAN EN OBRAS.

Se colocarán defensas para las personas en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento. Las instalaciones eléctricas serán protegidas contra contactos eventuales. Los conductores reunirán las mismas condiciones de seguridad y nunca obstaculizarán los pasos de circulación. En caso de emplearse artefactos portátiles se cuidará que éstos y sus conductores (del tipo bajo goma resistente a la humedad y a la fricción) no presenten partes vivas sin la aislación correspondiente. Las instalaciones térmicas se resguardarán de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos. Las instalaciones mecánicas tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

5.9.4 PRECAUCIÓN POR TRABAJOS SOBRE TECHOS DE UNA OBRA.

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones de resguardo para evitar la caída de personas o materiales.

5.9.5 PROTECCIÓN A LA VÍA PÚBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA.

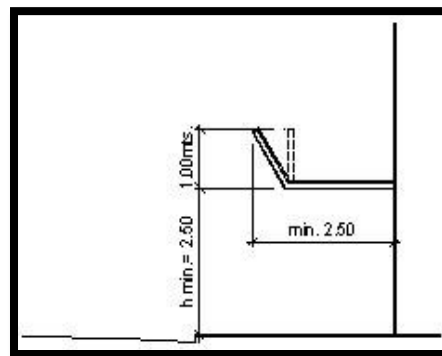
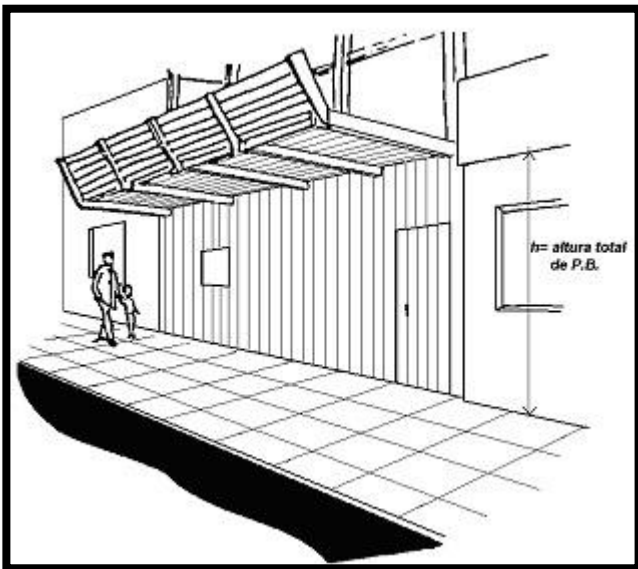
Los edificios en construcción deberán estar dotados de una bandeja de protección metálica o de madera que rodee el inmueble que se levanta desde los 2.50 m de altura, como así también la colocación de redes o mallas de seguridad en los andamios y bandejas, para evitar la caída de elementos de la construcción y generar así mismo un espacio contenido.

Ello apunta a resguardar de eventuales accidentes, caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas.

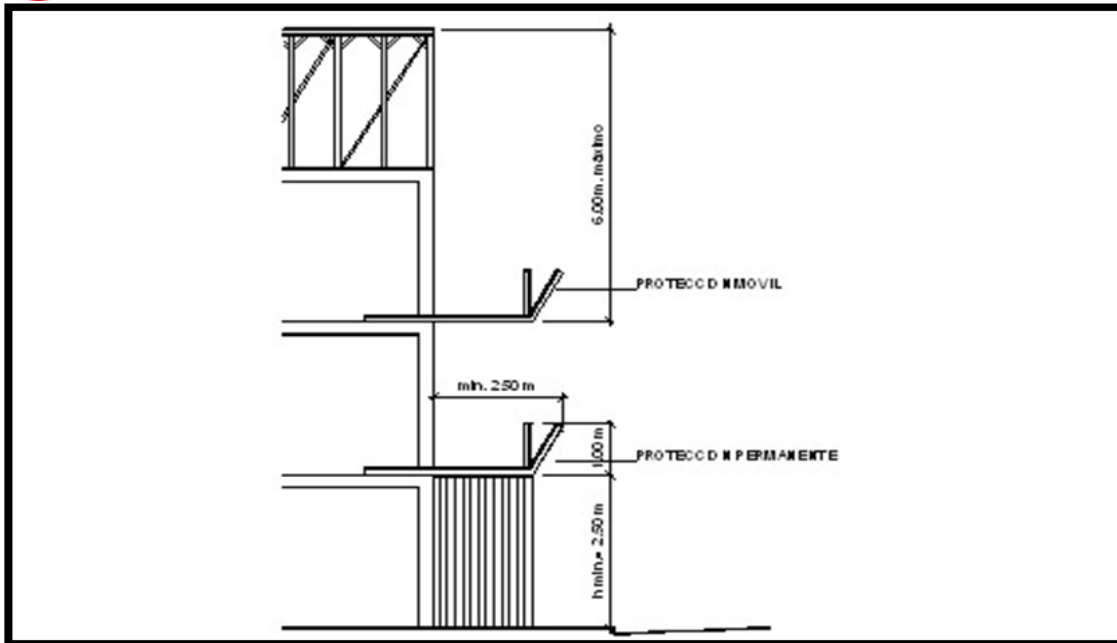
Las bandejas de protección deberán instalarse a nivel de planta baja en frente, contrafrente y paredes laterales de cada edificio, y luego a medida que avance la construcción, tendrá otras cada 6mts de altura para reforzar el aislamiento de las propiedades colindantes.

Las bandejas tendrán un borde de contención de 80 centímetros de altura para frenar la caída al piso de cualquier elemento que se desprenda.

(1) Protección permanente: Su ejecución será horizontal o inclinada con una saliente mínima de 2.00 m, medida desde la fachada y no podrá cubrir más del 20% del ancho de la calzada. Se colocará entre los 2,50 m y 9.00 m de altura sobre la acera y se extenderá en todo el frente del predio. Cuando el borde de la pantalla se encuentra a una distancia menor de 0,50 m del cordón del pavimento o lo rebase, deberá colocarse como mínimo a una altura de 4,50 m medida desde la acera; esta pantalla podrán abrasar árboles o instalaciones públicas debiendo tomarse las precauciones para no dañarlo. Pueden colocarse puntales de apoyo en la acera.



Medidas

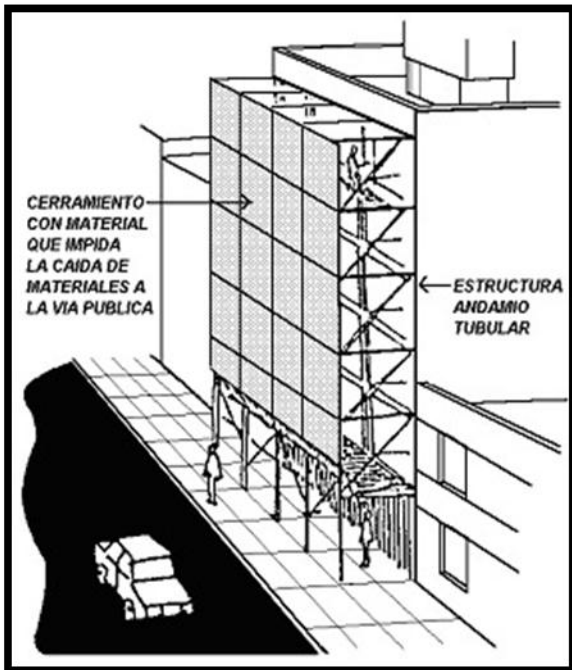


(2) Protección móvil: Por encima de la protección permanente se colocarán una o más protecciones móviles. Las protecciones móviles tendrán iguales características constructivas que la protección permanente, pero la saliente respecto de la fachada podrá ser cualquiera: no podrán tener puntales de apoyo en la acera por fuera de la valla. No se requerirá el uso de madera cepillada. Las protecciones podrán irse retirando tan pronto se terminen los trabajos en la fachada, por encima de cada una de ellas. Si por alguna causa la obra se paralizara por más de dos meses, las protecciones mencionadas en 1) y 2) serán retiradas. La D.O.P podrá autorizar su permanencia por mayores plazos cuando lo juzgue necesario.

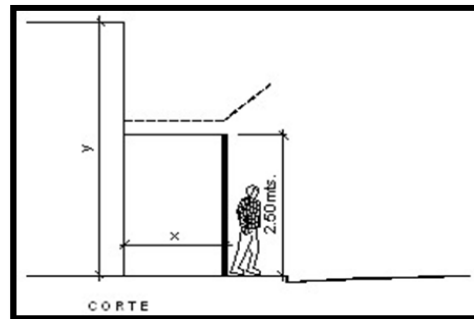
En caso de ser necesaria la pantalla móvil, la última se irá elevando de acuerdo con el progreso de la obra de manera que por encima de dicha pantalla nunca haya más de 12 m ejecutados o en ejecución.

(3) Carga y descarga de materiales: Para la carga y descarga de materiales desde el camión, se podrán construir sobre la acera pasarelas elevadas que dejarán bajo ella un paso libre mínimo de 2,50 m y que se extiendan desde la valla hasta 0,70 m de la proyección del cordón. Estas pasarelas tendrán un ancho máximo de 2.00 m - Parapetos laterales ciegos de 1,50 m de alto. Su construcción será similar a la de la valla y no deberá afectar los árboles de la acera ni permitir la acumulación de líquidos sobre ella. Se podrá apoyar sus extremos sobre la acera con puntales de madera cepillada sin claves ni salientes. Los puntales se colocarán a una distancia mínima de 0,70 m del cordón o seguirán la línea de árboles o instalaciones de servicio público cuando los haya frente a la obra; dejará un paso libre mínimo de 1,20 m respecto de la valla y entre ellos y se pintarán de amarillo y negro a franjas inclinadas. Cuando se construyan dos o más pasarelas la separación entre ellas no podrá ser menor de 4.00 m, salvo que por su ubicación en altura y medida de su saliente respecto de la fachada puedan substituir a la protección permanente en cuyo caso la pasarela podrá tener todo el ancho del frente de la valla - techando la acera - : este techado substituye y hace a la vez de la "Protección permanente a la vía pública"

(4) Bandejas fijas en voladizo. Una bandeja que carezca de base apoyada en el suelo será equilibrada y asegurada al interior de la construcción. Las vigas de soportes serán de longitud y sección apropiadas, y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la construcción.



Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra

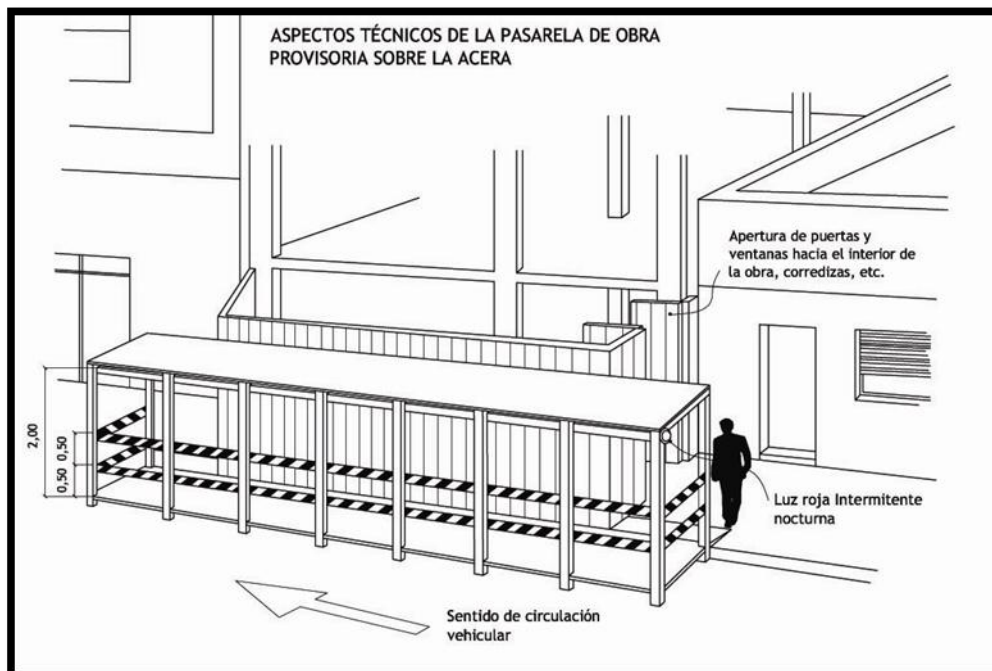
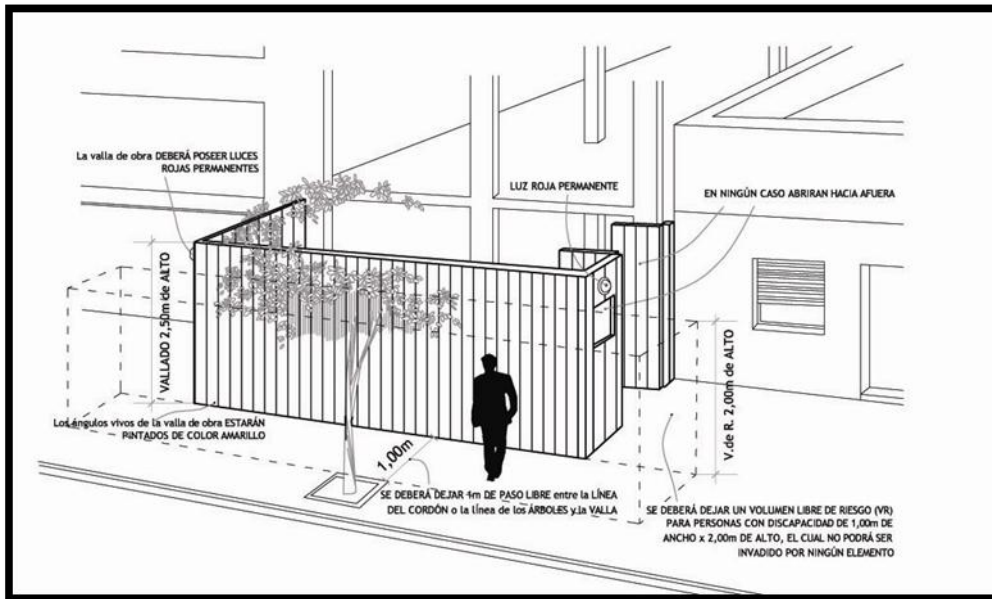


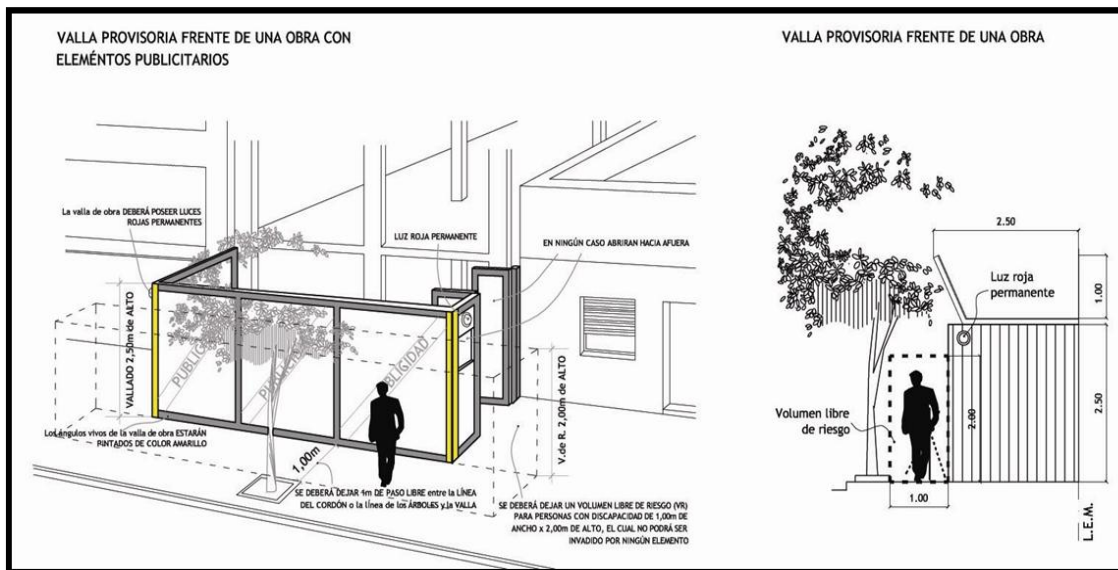
A la vía pública

(5) A predios linderos Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles siendo de aplicación lo establecido para ellas. Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero.



ESQUEMAS ANEXOS





5.9.6 CAIDA DE MATERIALES EN FINCA LINDERA A UNA OBRA.

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de esta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasionó. Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

5.9.7 PROHIBICION DE DESCARGAR Y OCUPAR LA VIA PUBLICA CON MATERIALES Y MAQUINAS DE UNA OBRA.

Todo material árido (arena, piedra, cascote, ripio, etc.) que se entregue a granel deberá estar embolsado en sacos que contengan los mismos.-

Los bolsones utilizados deberán ser de tipo "Big Bag", de rafia o compuesto similar, que impidan el derrame en la vía pública del material contenido, los que serán depositados sobre la acera de modo que no impidan o dificulten el paso de los transeúntes.

En aquellos casos que dichos materiales puedan ser depositados en el interior de la vivienda o terreno, podrán descargarse a granel, ya que los mismos quedarían dentro de la línea municipal, sin posibilidad de generar molestias a los peatones.-

Los bolsones deberán ser depositados cuidadosamente para evitar riesgo de derrumbe. Un máximo de dos en altura, pudiendo ocupar solamente el ancho del frente del propietario y un máximo de dos filas desde el cordón hacia la línea municipal, debiendo dejar un espacio entre cordón y pallet de 1 (uno) metro.-

INDICE

CAPITULO 1º: GENERALIDADES.	2
1.1 ALCANCES Y OBLIGACIONES.	2
1.1.1 ALCANCES DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN.	2
1.1.2 OBLIGACIÓN DE PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.	3
1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN.	3
1.3 DE LAS DEFINICIONES.	3
1.3.1. DEFINICIONES	3
1.3.2 ABREVIATURAS.	13
CAPITULO 2º DE LA ADMINISTRACIÓN	14
2.1 DE LAS OBRAS Y TRÁMITES.	14
2.1.1 Generalidades	15
2.1.2. REQUERIMIENTOS DE PERMISO.	18
2.1.3. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS.	19
2.2 DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.	26
2.2.1	26
2.2.2	26
2.2.3	27
2.3 DE LA VISACIÓN.	27
2.3.1	27
2.3.2	27
2.3.3	28
2.3.4 DEL LEGAJO DE OBRA.	28
2.3.5 OBRAS POR ETAPAS.	28
2.4 DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.	29
2.4.1 OBRAS PARALIZADAS.	30
2.4.2 OBRAS DESISTIDAS.	31
2.4.3 ARCHIVOS DE PLANOS.	32
2.4.4 CERTIFICADOS DE ESCRIBANOS.	32
2.4.5 INMUEBLES ABANDONADOS.	32
2.5 DE LAS PENALIDADES.	33
2.5.1 OBRAS CLANDESTINAS Y/O INFRACCIONES	33
2.5.2	34
2.5.3	34
2.5.4	34
2.6 DE LOS RESPONSABLES.	38
2.6.1	39
2.6.2	39
2.6.3	39
2.6.4	39

2.6.5	39
2.6.6	40
2.6.7	40
2.6.8	40
2.7 DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.	40
2.7.1 REGISTROS DE PROFESIONALES.	40
2.7.2 REGISTRO DE CONSTRUCTORES, EMPRESAS. CONSTRUCTORAS Y CONTRATISTAS DE OBRAS PRIVADAS	40
2.7.3 SOLICITUD DE INSCRIPCION.	41
2.7.4 VIGENCIA Y RENOVACIONES.	41
CAPITULO 3º: EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO.	42
3.1 REGISTRO DE EDIFICIOS HISTÓRICOS.	42
3.2 OBRAS QUE AFECTAN A EDIFICIOS HISTÓRICOS.	42
3.3 PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.	42
3.3.1 OBLIGACION DE PROTEGER.	42
3.3.2 OBRAS CON PROXIMIDAD A EDIFICIOS Y LUGARES DECLARADOS MONUMENTOS HISTORICOS O CON VALOR PATRIMONIAL.	42
3.3.3 ALCANCES Y GENERALIDADES DE INTERVENCION EDILICIA.	43
3.3.4 RECOMENDACIONES Y CRITERIOS GENERALES DE ACTUACION.	43
CAPITULO 4º: DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS.	45
4.1 DEL PROYECTO.	45
4.1.1	45
4.1.2	45
4.1.3	45
4.1.4	45
4.1.5	45
4.1.6	46
4.1.7	46
4.1.8	46
4.1.9	46
4.1.10	46
4.1.11	46
4.1.12	47
4.1.13	47
4.1.14	47
4.1.15	47
4.1.16	47
4.1.17	47
4.1.18	48
4.2 DE LA LÍNEA Y DEL NIVEL.	48
4.2.1	48
4.2.2 VOLUMEN EDIFICABLE.	48
4.2.3 INDICADORES URBANISTICOS.	48
4.2.4 FONDO DE LIBRE DE MANZANA.	49
4.2.5 EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS EN EL FONDO LIBRE DE LA PARCELA.	50
4.2.6 DE LAS LINEAS DE EDIFICACION.	50

4.3 DE LOS CUERPOS SALIENTES.	51
4.3.1	51
4.3.2 RECOVA.	52
4.4 DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.	53
4.4.1	53
4.5 DE LOS LOCALES.	54
4.5.1	54
4.5.2 ATRIBUCION DE LA DIRECCION PARA CLASIFICAR LOCALES.	54
4.5.2.1 ALTURA DE LOS LOCALES	55
4.5.2.2 MEDIDA DE LOS LOCALES.	55
4.5.3 ALTURA DE LOS EDIFICIOS.	60
4.6 DEL ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.	60
4.6.1 OBLIGATORIEDAD DE DEJAR ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.	60
4.6.2 GARAJE DE GUARDA MECANIZADA.	62
4.7 DE LA ACCESIBILIDAD.	63
4.7.1 CIRCULACIONES HORIZONTALES (Medidas accesibles).	63
4.7.2 CIRCULACIONES VERTICALES.	63
4.8 DE LOS PATIOS.	70
4.8.1	72
4.8.2	72
4.8.3	72
4.9. DE LAS VENTILACIONESE ILUMINACION.	73
4.10 DE LAS AREAS CUBIERTA Y SEMICUBIERTAS.	74
4.10.1	74
4.10.2	74
4.10.3	74
4.10.4	74
4.10.5	75
4.10.6	75
4.11 DE LA CONSTRUCCION FUNERARIA.	75
4.11.1 DE SU APLICACIÓN.	75
4.11.2 CEMENTERIOS.	75
4.11.3 CASAS DE VELATORIOS.	77
CAPITULO 5º: DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.	79
5.1 DE LOS CERCOS Y CARTELES.	79
5.1.1 CERCAS AL FRENTE.	79
5.1.2 CERCAS EXISTENTES SIN TERMINAR.	80
5.1.3 CERCOS DE OBRA.	80
5.2 DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.	82
5.2.1 INSTALACIONES TÉRMICAS, AISLACIÓN DE CHIMENEAS, CONDUCTOS CALIENTES U HOGARES.	83
5.2.2 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD	85

5.2.3 DISPOSICION DE LOS RESIDUOS. _____	85
5.3. DE LOS CIMIENTOS Y MUROS. _____	85
5.3.1 GENERALIDADES SOBRE CIMIENTOS. _____	85
5.3.2 GENERALIDADES SOBRE MUROS. _____	85
5.4 DE LOS REVOQUES - REVESTIMIENTOS – CONTRAPISO. _____	87
5.5 DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS. _____	88
5.5.1 GENERALIDADES _____	88
5.5.2 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION _____	88
5.5.3 DE LA SOLICITUD. _____	88
5.5.4 VIVIENDA TIPO ALPINO. _____	89
5.5.5 VIVIENDA EN CONTAINER. _____	89
5.6 DE LAS FACHADAS. _____	90
5.6.1 APROBACION DE FACHADAS. _____	90
5.6.2 FACHADAS SECUNDARIAS Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES. _____	90
5.6.3 CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PÚBLICA. _____	90
5.6.4 MANTENIMIENTO DE FACHADAS. _____	91
5.7 DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO. _____	91
5.7.1 ORGANISMOS DE CONTROL Y ASESORAMIENTO. _____	91
5.7.2 DOCUMENTACIÓN INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS. _____	92
5.7.3 HABILITACIÓN DE LA INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO. _____	92
5.7.4 EDIFICIOS EXISTENTES. _____	92
5.7.5 LAS EXCAVACIONES. _____	92
5.7.6 _____	93
5.8 DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS. _____	93
5.8.1 _____	93
5.8.2 _____	93
5.8.3 _____	93
5.8.4 _____	93
5.9 DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN LAS OBRAS. _____	94
5.9.1. PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS EN EL OBRADOR. _____	94
5.9.2 PRECAUCIONES PARA LA CIRCULACIÓN EN OBRAS. _____	94
5.9.3 DEFENSAS CONTRA INSTALACIONES PROVISORIAS QUE FUNCIONAN EN OBRAS. _____	94
5.9.4 PRECAUCIÓN POR TRABAJOS SOBRE TECHOS DE UNA OBRA. _____	94
5.9.5 PROTECCIÓN A LA VÍA PÚBLICA Y A FINCAS LINDERAS A UNA OBRA. _____	94
5.9.6 CAIDA DE MATERIALES EN FINCA LINDERA A UNA OBRA. _____	99
5.9.7 PROHIBICION DE DESCARGAR Y OCUPAR LA VIA PUBLICA CON MATERIALES Y MAQUINAS DE UNA OBRA. _____	99