

CODIGO DE EDIFICACION

ARTICULO 1: Apruébese el Código de edificación de la ciudad de Palpalá el que consta de los siguientes puntos.

SECCION I: GENERALIDADES

- I.1.-** Aplicación y alcance
- I.2.-** Interpretación y actualización

SECCION II: DE LAS TRAMITACIONES

- II.1.-** Obras que requieran autorización.
 - 1.1.-** Documentación exigible.
- II.2.-** Obras que requieran aprobación de planos.
 - 2.1.-** Documentación exigible.
- II.3.-** Información obligatoria de obras existentes no declaradas (relevamiento).
- II.4.-** Normas de presentación de planos de construcción conforme a obra.
- II.5.-** Normas de presentación de planos de obras existentes no declaradas (relevamiento).
- II.6.-** Lugar de tramitación.
- II.7.-** Plazo para las correcciones.
- II.8.-** Plazo para el pago de los derechos de construcción.
 - II.8.1.-** Falta de pago de los derechos.
- II.9.-** Plazo para concluir la tramitación de aprobación.
- II.10.-** Entrega de documentos aprobados.
- II.11.-** Documentación de obras oficiales.
- II.12.-** Iniciación de obras.
- II.13.-** Obligatoriedad de exponer el cartel de obras.
- II.14.-** Paralización preventiva.
- II.15.-** Paralización de obras.
- II.16.-** Entada a las obras.
- II.17.-** Casos de siniestros.
- II.18.-** Demolición de Obras ilegales en construcción
- II.19.-** Obligatoriedad de solicitar Inspección Final de Obra.
 - 19.1.-** Final parcial de Obra.

- II.20.- De las personas intervinientes en las Obras.
- II.21.- Habilitaciones Municipales.
- II.22.- Del control de las Obras.
- II.23.- Responsabilidad de los Profesionales ante el Municipio.
- II.24.- Cambio del Director Técnico.
- II.25.- Registro Municipal de Profesionales.
- II.26.- De las penalidades.
- II.27.- Aplicación de Penalidades.
- II.28.- Multas por Obras sin permiso.
- II.29.- Penalidades por habilitar edificios sin Inspección Final.
- II.30.- Penalidades por no construir cerco y vereda.
- II.31.- Aplicación de Apercibimiento.
- II.32.- Aplicación de Multas.
- II.33.- Plazo para el pago de multas.
- II.34.- Aplicación de suspensión en el uso de la firma.
- II.35.- Significado de la suspensión en el uso de la firma.
- II.36.- Inhabilitación para iniciar Obras.
- II.37.- Eliminación definitiva del registro de firmas.
- II.38.- Registro de penalidades.
- II.39.- Reclamaciones y plazos para interponer las mismas.

SECCION III: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

- III.1.- línea de edificación. Retiro obligatorio.
- III.2.- Ochavas reglamentarias.
- III.3.- Veredas.
 - 3.1.- Obligaciones de construir y conservar veredas.
 - 3.2.- Plazo de ejecución de veredas.
 - 3.3.- Veredas tipo y características.
 - 3.4.- Pendientes de las veredas.
 - 3.5.- Material de las veredas.
 - 3.6.- Veredas en calles sin cordón cuneta.
 - 3.7.- Tasa de arbolado.
 - 3.8.- Veredas con entrada de vehículos.
 - 3.9.- Celeridad en la ejecución de las veredas.

3.10.-Salientes de fachadas.

- III.4.-** Toldos en la vía publica.
- III.5.-** Marquesina en la vía publica
- III.6.-** Altura de los locales.
- III.7.-** De los patios.
- III.8.-** Iluminación y ventilación.
- III.9.-** Ventilación mecánica o por el aire acondicionado.
- 9.1.-** Puertas de salida.
- 9.2.-** Pasajes y pasillos.
- 9.3.-** Escaleras y rampas de uso público.
- 9.4.-** Ascensores.
- 9.5.-** Salidas de vehículos.
- III.10.-** Servicios sanitarios.
- III.11.-** De las Obras que afectan a linderos.
 - 11.1.-**Vistas a Predios linderos.
 - 11.2.-**Instalaciones arrimadas a muros divisorios.
 - 11.3.-**Instalaciones que transmiten calor o frio.
 - 11.4.-**Instalaciones que produzcan humedad.
 - 11.5.-**Arboles que afecten a linderos.
 - 11.6.-**Denuncias de linderos.
- III.12.-** De los techos.
 - .12.1.-** Desagües de techos, azoteas y terrazas.
- III.13.-** Edificios en mal estado.
- III.14.-** De las reformas o ampliaciones permitidas en edificios existentes fuera de Línea municipal.

SECCION IV: DE LA EJECUCION DE OBRAS.

- IV.1.-** Vallas.
- IV.2.-** Bandejas de protección.
- IV.3.-** Trabajos de fachadas.
- IV.4.-** Uso de la vía pública.
- IV.5.-** Andamios, grúas y montacargas sobre la vía pública.
- IV.6.-** Medios de protección y seguridad en las Obras.

SECCION V: NORMAS DE ESTRABILIDAD.

CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES SEGÚN SUS ESTRUCTURA RESISTENTE Y SU DESTINO.

- V.1.-** Objeto del capítulo.
- V.2.-** Definiciones.
- V.3.-** Categorías de los edificios.
- V.4.-** Construcciones de primera categoría.
 - 4.1.-** Construcciones emergentes del Plano de techo.
 - 4.2.-** Estructuras resistentes.
 - 4.3.-** Estructuras no resistentes.
- V.5.-** Construcción de segunda categoría.
 - 5.1.-** Construcciones emergentes del Plano de techo.
 - 5.2.-** Estructura resistente.
 - 5.3.-** Estructura no resistente.
- V.6.-** Construcciones de tercera categoría.
 - 6.1.-** Construcciones emergentes del plano de techo.
 - 6.2.-** Estructura resistente.
 - 6.3.-** Estructura no resistente.
- V.7.-** Construcciones de cuarta categoría.
 - 7.1.-** Construcciones emergentes del Plano de techo.
 - 7.2.-** Estructuras resistentes.
 - 7.3.-** Estructuras no resistentes.
 - 7.4.-** En las construcciones de categorías 1-2-3-4.
- V.8.-** Construcciones de quinta categoría.
 - 8.1.-** Estructura resistente.
- V.9.-** Categorías admisibles para los edificios y destinos.
 - 9.1.-** Edificios Residenciales.
 - 9.2.-** Edificios Comerciales.
 - 9.3.-** Edificios Industriales.
- V.10.-** Estados de cargas. Tensiones admisibles.

SECCION VI: INSTALACIONES ESPECIALES Y NORMAS ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS.

- VI.1.-** Instalación de agua corriente y desagüe.
- 1.1.-** Instalación de seguridad en radios sin A.P.S.
- VI.2.-** Instalaciones de electricidad.
- VI.3.-** Instalaciones de gas.
- VI.4.-** Instalación y previsión contra incendios.
- VI.5.-** Compactadores para Residuos y/o Basura.
- VI.6.-** Edificios Educativos.
- VI.7.-** Hoteles.
- VI.8.-** Edificios comerciales, Industriales, de Servicios, de Recreación, etc.
- VI.9.-** Playas de estacionamientos y/o garaje.
- 9.1.-** Rampas de salida.
- VI.10.-** Estaciones de Servicio.

SECCION VII: NORMAS PARA LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

- VII.1.-** Aplicación y Alcance.
- VII.2.-** Circulación Horizontal.
 - 2.1.-** Accesos: Puertas.
 - 2.2.-** Pasillos.
- VII.3.-** Circulación Vertical.
 - 3.1.-** Ascensores.
 - 3.2.-** Rampas – Generalidades.
- VII.4.-** Rampas en Aceras.
 - 4.1.-** Vados.
- VII.5.-** Servicios Sanitarios.
- VII.6.-** Plazos de ejecución.

SECCION VIII: ANEXO REGLAMENTARIO (Código Civil)

ARTICULO 2º.- Derogase en todos sus términos toda otra ordenanza y/o modificatorias que se opongan a la presente.

ARTICULO 3º.- Comuníquese al departamento ejecutivo, etc.

SECCION I
GENERALIDADES

I.1.- APLICACIÓN Y ALCANCE.

La aplicación del código es obligatoria en toda construcción pública o privada, que se realice en el territorio de la municipalidad de la ciudad de Palpalá.

Las exigencias que se establecen deben considerarse como mínimas y no excluyen la obligación de adoptar toda otra medida de seguridad contra acciones sísmicas, que la autoridad competente conceptúe necesaria.

Prevalecerán las normas de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se halle en conflictos con cualquiera otra anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances.

I.2.- INTERPRETACION Y ACTUALIZACION.

El departamento de obras particulares (u organismo que lo remplace) constituye el órgano de aplicación e interpretación del Reglamento de edificación, inclusive en los casos no tratados específicamente. En caso de apelación resolver el departamento Ejecutivo.

Toda modificación a las distintas disposiciones del presente código, deberá ser efectuada por ordenanza, no pudiendo las mismas argumentar casos de excepción.

Las disposiciones del reglamento de edificación, serán mantenidas permanentemente actualizadas, incorporando, modificando o eliminando cláusulas, cuando así lo requiera la finalidad de mantener vigente una dinámica en armonía y con la evolución y necesidades de la Ciudad. Su actualización se efectuará por ordenanza debidamente sancionada por el honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Palpalá, cuando el departamento Ejecutivo lo considere conveniente.

SECCION II
DE LAS TRAMITACIONES

DE LAS TRAMITACIONES

II.1.- OBRAS QUE REQUIEREN AUTORIZACION.

Deberán solicitar autorización de obra, todos aquellos trabajos y/o remodelaciones de estructuras sísmos resistentes o cambio de destino de los locales por uso públicos.

1.1.- Documentación exigible.

Los propietarios y/o profesionales deberán iniciar el correspondiente expediente en mesa de entrada de la municipalidad con la siguiente documentación:

- Nota solicitud de autorización, en la que se detallan los trabajos a realizar.
- Croquis de los trabajos, en los casos que sean necesarios.
- Libre deuda municipal.
- Plano de antecedente aprobado (Nº de expediente).

II.2.- OBRAS QUE REQUIEREN APROBACION DE PLANO

- a- Requieren aprobación de planos de construcción para su posterior aprobación:
- Construcción de edificios nuevos.
 - Ampliación o reconstrucción de edificios existentes.
 - Cambios o reformas de estructuras sísmo resistentes o cubiertas
 - Conformes a obras cuando haya existido modificaciones durante el transcurso de la ejecución de la obra y no haya sido aprobada en tiempo y forma, siempre que dichas modificaciones cumplan con la totalidad de las reglamentaciones vigentes.

2.1.- Documentación exigible.

Deberán presentar en la Inspección General las siguientes documentaciones:

- Nota solicitud de aprobación.
- Ficha parcelaria.
- Libre deuda municipal.
- Numeración domiciliaria.
- Línea de edificación (cuando sea pertinente)
- Boleta de ley de cumplimiento ley 5426/04
- Dos copias del plano municipal (una sellada por el Colegio o Consejo correspondiente)
- Memoria de cálculo, plano y planilla de estructura.
- Factibilidad de agua de los andes S.A., EJESA y bomberos en el caso de edificios públicos, o cuando la Inspección General lo estime necesario.
- En caso de vivienda de FONAVI
 - Constancia de adjudicación
 - Consentimiento del consorcio y/o IVUJ cuando se traten de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal.

II.3.- INFORME OBLIGATORIO DE OBRAS EXISTENTES NO DECLARADAS (relevamiento).

Se presentarán a los fines de regularizar la situación catastral de las obras existentes, sin plano aprobado. El título del Plano sea “Informe de Obras Existentes”.

El ejecutivo municipal podrá realizar convenios o concursos con instituciones Intermedias o Empresas, para la ejecución de los mencionados informes de Obras Existentes.

En los casos de presentaciones de documentación con Informe de Obras Existentes y Construcción, la medición del sector existente será realizada por el profesional o técnico que firme como proyectista.

II.4.- NORMAS DE PRESENTACION DE PLANOS DE CONSTRUCCION O CONFORME A OBRA.

Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo el Departamento de Obras Particulares exigir otras, cuando así lo estime necesarios:

- a) Caratula: estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá los siguientes datos:
 - Titular del dominio.
 - Catastrales actualizados.
 - Ubicación de la parcela en la manzana.
 - Nombre de la calle numeración domiciliaria
 - Datos y firmas de los profesionales responsables del proyecto, dirección técnica y cálculo de estructura (M.P. - M.M. – Domicilio).
 - Computo de superficie.
 - Punto cardinal norte en croquis de ubicación.
- b) Las plantas se dibujaran en orden sucesivos no alterado y contará con los siguientes datos:
 - En escala de 1 en 100 como mínimo.
 - Se delimitará claramente los límites del terreno con predios linderos y la vía publica.
 - Se designará y acotará claramente los locales
 - Se acotarán espesores de muros.
 - Se acotarán las medidas de las ochavas si las hubieren.
 - Se acotarán las salientes fuera de la línea municipal.
- c) Plantas de techos y azotas.
 - En escala a determinar según las dimensiones de las plantas.
 - Se harán constar, vacíos de patios, conductos, salidas de escaleras, etc. Todo ello debidamente acotado.
 - Se harán constar tipo de cubierta y pendientes.
 - Ubicación de desagües y tanques de reserva.
 - Y todo otro dato que considere de importancia para la interpretación del plano.
- d) Cortes.
 - Se señalaran en las plantas con letras mayúsculas o números destacados con respecto a las restantes leyendas.
 - Se realizarán en forma tal que sean lo suficientemente explicativos, destacando datos, de niveles y altura.
- e) Fachadas.
 - Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública.
- f) Demoliciones parciales.

- Se marcaran en planta con línea de trazo y solo en los casos que sean necesarios para mejor comprensión de los planos.
- g) Computo de superficie: se consignará con exactitud:
- Superficie dentro del terreno.
 - Superficies aprobadas.
 - Superficies relevadas.
 - Superficies a construir.
 - Superficies semicubiertas.
 - Otros.
- h) Planta de estructura: escala 1 en 100 como mínimo. Contendrá la ubicación de las vigas apoyos y sentido de las losas y sus designaciones.
- i) Planilla de cálculo: consignara las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella.
- j) Colores convencionales: serán nítidos, firmes y francos.

Los muros existentes serán graficados llenos en copias líneas roja.

Los muros a construir serán identificados sin llenar con copia línea roja, pintando la estructura de Hº Aº en verde o gris, la madera marrón y la chapa o estructura metálica en azul.

Los muros a demoler en amarillo y dibujados en línea de trazos.

II.5.- NORMAS DE PRESENTACION DEL PLANO DE OBRAS EXISTENTES NO DECLARADAS (relevamiento)

Responderán las siguientes especificaciones:

- a) Caratula: Los datos a consignar serán los mismos que los requeridos para planos de construcción Art. II-4-a.
- El profesional Responsable del Informe, consignará claramente sus datos personales (M.P. – M.M. – Domicilio)
 - El título del plano será “Informe de Obras Existentes”.
- b) Plantas: Los datos a consignar, serán los mismos que los requeridos para planos de construcción Art. II-4-b.
- c) Planta de techos y azoteas: Los datos a consignar, serán los mismos que los requeridos para planos de construcción Art. II-4-c.
- d) Cortes: Los datos a consignar, serán los mismos que los requeridos para planos de construcción Art. II-4-d.
- e) Fachadas: Los datos a consignar, serán los mismos que los requeridos para planos de construcción Art. II-4-e.
- f) Fachadas: Los datos a consignar, serán los mismos que los requeridos para planos de construcción Art. II-4-f.
- g) Computo de superficie: se consignará con exactitud:
- Superficie del terreno.
 - Superficies aprobadas.
 - Superficies relevadas.

- Otros.

Las superficies existentes no declaradas, se rayaran a 45º, cada 1 cm.

Los muros existentes serán graficados llenos en copia línea negra.

Se confeccionarán conforme al modelo que se grafica (que se puede ver en página N° y N°)

II.6.- LUGAR DE TRAMITACION.

La documentación será presentada en el departamento de Obras Particulares para su aprobación. Cuando éste se ajuste a todo lo especificado en este reglamento, se adjuntará las copias necesarias y se adjuntará la liquidación de los Derechos de Construcción y sus recargos en los casos que corresponda.

II.7.- PLAZO PARA LAS CORRECCIONES.

Si los documentos exigidos no estuvieran o presentaran inexactitudes, el Departamento de Obras Particulares efectuará las observaciones que correspondiere. Cuando el constructor, Director Técnico o Responsable del Informe, retire la documentación para corregir, modificar o rehacer, tendrá un plazo de quince días hábiles para reintegrarla.

II.8.- PLAZO PARA EL PAGO DE LOS DERECHOS.

Los derechos de construcción estarán a cargo del propietario debiendo abonarlos en la Dirección de Rentas dentro de los 15 días hábiles de haber sido liquidados.

8.1.- Falta de pago de los Derechos.

Cuando el pago no se hubiese realizado dentro de los 15 días hábiles posteriores a su liquidación, el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial, sin perjuicio de las penalidades que correspondiere aplicar de acuerdo a lo que este Código y la Ordenanza Tributaria vigente.

II.10.- ENTREGA DE DOCUMENTOS APROBADOS.

Una vez pagados los Derechos de Construcción, la Oficina Técnica entregara al Proyectista, Director Técnico o Propietario; decreto de aprobación y los documentos que le pertenecen de acuerdo a lo que especificas este reglamento.

II.11.- DOCUMENTACION DE OBRAS OFICIALES

Las documentaciones correspondientes a obras que se efectúen por cuenta de los gobiernos Nacionales o Provinciales o de reparticiones descentralizadas o autárquicas, deberán ser presentada en la misma forma que establece este reglamento para los casos de obras por cuenta de particulares.

II.12.- INICIACION DE OBRAS.

Ninguna obra puede iniciarse sin su documentación presentada y aprobada, salvo el caso de que hubiera sido otorgado un permiso provisorio al que se expenderá siempre por escrito, firmado por la jefatura del Departamento de Obras Particulares.

II.13.- OBLIGATORIEDAD DE EXPONER CARTEL DE OBRAS.

En toda obra deberá exhibirse el respectivo cartel de obra, en el que se deberá consignar claramente el número de expediente municipal por el cual se aprobaron los planos o se emitió la correspondiente autorización de obra.

II.14.- PARALIZACION PREVENTIVA.

El Departamento Ejecutivo podrá mandar paralizar toda obra que se ejecute sin permiso o que teniendo no se lleve a cabo de acuerdo a las reglas del arte de la construcción y/o los planos aprobados y/o la las disposiciones establecidas, las mismas se harán mediante Acta de Paralización.

II.15.- PARALIZACION DE OBRA.

Facultase al Departamento de Obras Particulares a los efectos de paralizar obras, a solicitar auxilio de las fuerzas públicas y realizar clausuras de fincas o locales en las siguientes circunstancias:

- a) En el caso urgente cuando las condiciones de estabilidad y/o conservación de los inmuebles constituyan un evidente peligro para la integridad física de los moradores, transeúntes o terceros.
- b) Cuando en una obra se hayan cometido infracciones, que por su magnitud, características e importancia implique (de proseguir su desarrollo) cesión para los intereses de la comuna y/o particulares.

II.16.- ENTRADAS EN LAS OBRAS.

Los inspectores tendrán libre entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar suspensión. De negarse la entrada, el inspector hará constar la negativa en un acta labrada de inmediato a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública.

II.17.- CASOS SINIESTROS.

En caso de siniestros en construcciones existentes o en obras en construcción, y que además ponga en peligro la seguridad pública, el Departamento de Obras Particulares podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio. En el caso del que el propietario no efectúe inmediatamente los trabajos, el Departamento de Obras Particulares

solicitar la intervención del Instituto Municipal de Obras y servicios Públicos, para realizar los trabajos por cuenta de aquel.

II.18.- DEMOLICION DE LAS OBRAS ILEGALES EN CONSTRUCCION.

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Municipalidad podrá ordenar demoler toda la construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente reglamento. Se notificara al constructor o propietario acordando un plazo para la demolición, vencido el cual, se procederá a demoler con los elementos del Instituto Municipal de Obras y Servicios Públicos.

II.19.- OBLIGATORIEDAD DE SOLICITAR INSPECCION FINAL DE OBRA.

Una vez terminada la construcción o refacción aprobada en planos, el propietario y/o profesional deberán solicitar al Departamento de Obras Particulares, la inspección final de obra.

Toda solicitud de inspección final de obra será acompañada de la boleta de cumplimiento total de honorarios profesionales emitidos por el Colegio o Consejo correspondiente.

19.1.- Final parcial de Obra.

Toda unidad locativa o funcional de un edificio de planta baja o de pisos altos incluso a los que se sometan a régimen de propiedad horizontal, que posean una o más unidades terminadas en condiciones de ser habilitadas, sin que este la totalidad del edificio podrá ser independiente a los efectos del otorgamiento de un certificado Final Parcial, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- Cuando la unidad funcional cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.
- Cuando los servicios esenciales (obras sanitarias, agua corriente, energía eléctrica, gas y ascensores) necesarios para el uso de la unidad habilitada se encuentren en funcionamiento.
- Cuando los trabajos necesarios para la prosecución de las obras restantes no presente peligro para los habitantes o publico de la unidad que se habilite.

II.20.- DE LAS PERSONAS INTERVINIENTES EN LAS OBRAS.

Obligación General de los profesionales y Propietarios.

Los propietarios y profesionales, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este código, conocen las condiciones que se exigen de él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Compete así mismo al propietario y profesional cumplir y hacer cumplir los preceptos de este código y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. (Art. 923 del Código Civil). La ignorancia de las leyes o el error de derechos, en ningún caso impedirán los efectos legales de los actos lícitos, ni excusara la responsabilidad por los actos ilícitos.

II.21.- HABILITACIONES MUNICIPALES.

A los fines de la determinación de los servicios que pueden prestar los profesionales y técnicos se determinaran las siguientes habilitaciones municipales.

a) Habilitación de primeras.

Los profesionales universitarios de las ramas de la Arquitectura o Ingeniería, podrán obtener habilitación municipal para ejercer la Dirección Técnica de edificios de acuerdo a las incumbencias otorgadas por el Ministerio de Educación de la Nación.

b) Habilitaciones de segunda.

Los Maestros Mayores de Obras o Técnicos Constructores egresados de escuelas nacionales o provinciales de Educación Técnica o dependiente de las Universidades, mayor de edad, hábiles, podrán realizar la Dirección Técnica de edificios de acuerdo a las incumbencias determinadas por el organismo nacional o provincial pertinente.

En todos los casos las estructuras deberán ser calculadas únicamente por los matriculados en los Consejos o Colegios profesionales respectivos que posean títulos e incumbencia habilitantes para ese fin.

II.22.- DEL CONTROL DE LAS OBRAS.

A los efectos de controlar el cumplimiento de las normas de este código, la Municipalidad de Palpalá exige la identificación y firma de la documentación de los profesionales siguientes.

- a) Autor del Proyecto: Será profesional o técnico y consignara nombre, dirección y matrícula que lo habilite ante su colegio o consejo profesional.
- b) Dirección de Obra: Será igual al caso anterior, consignando además la correspondiente habilitación Municipal.
- c) Calculistas de Estructuras: Será profesional o técnico habilitado para tal fin y consignara nombre, dirección y matrícula de su correspondiente Consejo o Colegio Profesional.

Para todos los casos las funciones y su responsabilidad se ajustaran a lo que está establecido en el Código Civil y las leyes del ejercicio Profesional de los respectivos Colegios o Consejos profesionales.

II.23.- RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES ANTE EL MUNICIPIO.

Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las faltas técnicas y constructivas como así mismo de los datos a terceros que pudieran producirse de acuerdo con la función o funciones que le correspondan según lo determinado en el expediente Municipal.

II.24.- CAMBIO DE DIRECTOR TECNICO.

En caso de producirse un cambio de profesional en las obras deberá comunicarse por nota al Departamento de Obras Particulares, la misma se adjuntara al Expediente de Construcción. En estos

casos el propietario paralizara los trabajos hasta tanto presente nuevo director técnico o constructor que hará responsable mediante la presentación de la boleta de cumplimiento ley o copia de la orden de trabajo.

II-25.- REGISTRO MUNICIPAL DE PROFESIONALES.

Los directores técnicos solo pueden actuar una vez inscriptos en la Municipalidad en la matrícula respectiva.

A cada Director Técnico se le asignara una matrícula que autoriza al titular para ejercer las actividades que le permite este Reglamento dentro de su categoría de matrícula.

- 1) Al solicitar la inscripción el Director Técnico presentara:
 - a. Datos completos:
 - i. Nombre y Apellido.
 - ii. Firma de interesado.
 - iii. Domicilio legal en la Ciudad de Palpalá.
 - iv. Datos de Identidad.
 - b. Título habilitante y certificado del Colegio o Consejo Profesional correspondiente.
 - c. Si es extranjero, renunciar al fuero Federal sometiéndose para toda cuestión con la Municipalidad, al fuero de la Provincia de Jujuy.
 - d. Numero de inscripción e impuestos a la ganancias (DGI-CUIT)
 - e. Numero de inscripción en actividad lucrativas (Rentas)

II.26.- DE LAS PENALIDADES.

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

II.27.- APLICACIÓN DE PENALIDADES.

La imposición y graduación que por infracciones pudiera corresponder a los profesionales y/o técnicos matriculados, se determinaran de acuerdo a la magnitud de la falta y las reincidencias cometidas.

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este reglamento se penaran de acuerdo al siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa.
- c) Suspensión en el uso de la firma por términos variables comprendidos entre tres meses y diez años.
- d) Eliminación definitiva del registro de firmas.

II.28.- MULTAS POR OBRAS SIN PERMISO.

Al momento de tramitar el registro de planos de Obra Existente no declaradas (relevamiento) se aplicara al propietario una multa equivalente al 1000 % de los derechos de construcción, por haber ejecutado total o parcialmente la obra sin el permiso correspondiente.

II.29.- PENALIDADES POR HABILITAR EDIFICIOS SIN INSPECCION.

Se aplicara una multa de \$ 200 (pesos doscientos) al propietario que proceda a habitar y/o habilitar un edificio sin el correspondiente Certificado de Inspección Final. Sin perjuicio de la obligación de llenar los requisitos necesarios para conseguir la inspección final en el término de diez días hábiles, vencido los cuales se considerara como una nueva infracción y así hasta su total cumplimiento.

II.30.- PENALIDADES POR NO COSTRUIR CERCO Y VEREDA.

A todo propietario que no dé cumplimiento a la intimación de construir o reparar cercos y/o veredas, se le aplicara una multa de \$ 5 (pesos cinco) por cada metro cuadrado de vereda y por cada mes de retardo de los trabajos a ejecutar.

II.31.- APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO.

Se aplicará apercibimiento al Director Técnico o Constructor por:

- a) No tener en las obras documentos aprobados.
- b) No concurrir a una citación en obra.
- c) Cuando se hubiere aplicado más de tres apercibimientos, se pondrá en vigencia el inciso b del artículo II-29

II.32.- APLICACIÓN DE MULTA.

Se aplicaran las siguientes multas al Director Técnico o Constructor por:

- a) Ejecutar obras sin permiso municipal el 30 % de los derechos de construcción.
- b) Ejecutar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por este reglamento, pero sin el permiso correspondiente el 20 % de los derechos de construcción de la superficie ejecutada sin permiso.
- c) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención a este reglamento el 50 % de los derechos de construcción de la superficie no autorizada.
- d) Iniciar trabajos de obras en trámite, antes de tener el permiso municipal, acordar el 10 % de los derechos de construcción.
- e) Impedir el acceso a las obras a los inspectores del Departamento de Obras Particulares \$100 (pesos cien).
- f) No colocar la valla en condiciones reglamentarias, \$ 100 (pesos cien)

II.33.- PLAZO PARA EL PAGO DE MULTAS.

Toda multa aplicada de acuerdo a los artículos anteriores será abonada dentro de un plazo de 48 horas. La multa se aplicara con sanción por cada infracción; si las infracciones no se corrigen, se aplicara la suspensión del uso de la firma.

II.34.- APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA.

Se aplicará una suspensión en el uso de la firma a los Directores Técnicos, Constructores y Responsables de Informes:

- a) De tres meses por cada cinco multas aplicadas en el término de un año y consideradas en conjunto.
- b) De tres a seis meses por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos.
- c) De tres meses a un año de suspensión por construir obras sin haber hecho los trámites correspondientes para obtener el permiso municipal.
- d) De tres meses a un año por consignar en los planos datos falsos.
- e) De uno a cinco años cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención la presente código.
- f) De cinco años cuando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de las responsabilidades legales que pudiera sobrevenir.
- g) De cinco a diez años cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de las que intervienen en la obra.

II.35.- SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA.

La suspensión en el uso de la firma, significara para el profesional o técnico la imposibilidad de presentar nuevos planos, regularizar y/o iniciar nuevas obras hasta tanto la pena haya sido cumplida. Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena.

II.36.- INHABILITACION PARA INICIAR OBRAS.

El Departamento de Obras Particulares puede disponer que un director técnico o constructor quede inhabilitado para iniciar obras con su firma cuando:

- a) Impuesta una multa no haya hecho efectivo el pago, dentro del plazo establecido en este código.
- b) No acate dentro de su término y sin causa justificada cualquier intimación formulada en forma.

La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivo.

II.37.- ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS.

El Departamento de Obras Particulares elevara a consideración del Ejecutivo Municipal, las actuaciones para eliminar definitivamente de los registros de Directores Técnicos o Constructores, cuando se hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firmas o cuando en las intervenciones se hubiera constatado mala fe o faltas graves.

La Municipalidad deberá notificar al propietario y dará cuenta al Consejo y/o Colegio correspondiente, cuando se resuelva la eliminación del registro de firmas.

II.38.- REGISTRO DE PENALIDADES.

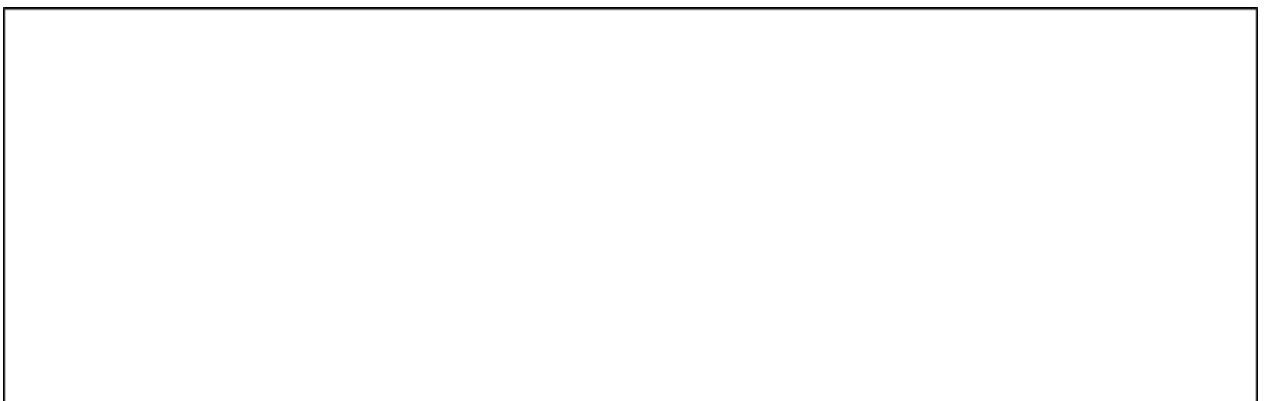
El Departamento de Obras Particulares llevara un legajo de cada matriculado donde registrara toda penalidad aplicada a cada director técnico o constructor.

II.39.- RECLAMACIONES Y PLAZOS PARA INTERPONER LAS MISMAS.

De todas las resoluciones emanadas del Departamento de Obras Particulares, se podrá apelar ante el Departamento ejecutivo Municipal.

Dicho recurso deberá ser interpuesto dentro del término perentorio e improrrogable de cinco días de notificada la resolución.

Caso contrario, la misma quedara firme y se aplicará sin más trámites.



SECCION III
DEL PROYECTO DE OBRAS

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

III.1.- LINEA DE EDIFICACION – RETIRO OBLIGATORIO.

Toda construcción nueva debe ajustarse a la línea de Edificación determinada por Sección Topografía del instituto Municipal de Obras y Servicios Públicos.

En los casos de edificación, en zonas con retiro obligatorio para servidumbre de jardín, las cercas o verjas, no podrán ser ciegas y en ningún caso podrán sobrepasar los 2 mts. Medidos desde el nivel de vereda.

III.2.- OCHAVAS REGLAMENTARIAS.

En las parcelas de esquina se prohíbe toda construcción en la superficie de terreno destinada para la formación de ochavas, a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

La traza de la línea municipal de esquina será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales concurrentes, su dimensión no será menor a 4,00 mts. Cuando el ángulo que formen las líneas municipales concurrentes sea mayor a 105º su dimensión será de 6,00 mts.

Es obligatorio materializar la línea municipal de esquina cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes.

En zona con servidumbres de jardín las cercas o verjas deberán respetar la ochava reglamentaria.

En ningún caso se permitirá la construcción de columnas fuera de la línea municipal.

III.3.- VEREDAS.

3.1.- Obligación de construir y conservar veredas.

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a vía pública, en el cual la municipalidad puede dar línea, está obligado a construir y conservar en su frente la vereda, de acuerdo con este reglamento.

3.2.- Plazo de ejecución de veredas.

La construcción, reconstrucción y/o reparación de veredas, deberán iniciarse en el plazo que será fijado por el Departamento de Obras Particulares.

En el caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes, los mismos serán ejecutados por la Municipalidad y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar penalidades del caso.

3.3.- Veredas, tipos y características.

En las calles del Municipio con cordón cuneta, es obligatoria la construcción de veredas.

Para los anchos de 3 mts. Deberá construirse un solado transitable en toda su extensión.

Cuando el ancho excede los 3 mts. Podrá dejarse una franja adyacente al cordón cuneta, cubierto con césped a mantener por el frentista, en estos casos el solado reglamentario será de por lo menos 2 mts. En zonas residenciales y 3 mts. En zonas comerciales o comerciales mixtas.

3.4.- Pendientes de la vereda.

La pendiente transversal de las veredas no será mayor del 5 %.

Cuando hubiere diferencia de nivel entre una vereda y otra, la transición se hará mediante planos inclinados con una pendiente máxima del 12 % y solo cuando el Departamento de Obras Particulares lo juzgue imprescindible por escalones, en cuyo caso se hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias.

3.5.- Materiales de veredas.

Es obligatorio usar materiales cuya textura superior reúna condiciones de antideslizantes. Su superficie debe ser pareja, que permita una cómoda circulación de silla de rueda, coches etc. E impida la acumulación de suciedad y agua de lluvia.

3.6.- Veredas en calles sin cordón cuneta.

En calles de tierra y sin cordón cuneta, el frentista está obligado a mantener la zona de vereda libre de malezas y de todo obstáculo.

3.7.- Tasa de arbolado.

En correspondencia al cordón cuneta, se dejaran cuadros de 60 cm. x 60 cm. sin ejecutar el solado y sin desniveles ni resaltos, los mismos estarán destinados a planturas.

En todos los casos debe respetarse las planturas existentes.

3.8.- Veredas con entradas de vehículos.

El cordón cuneta tendrá una elevación de 0,05 mts. en el ancho requerido para entrada de vehículo. La rampa de acceso tendrá un desarrollo máximo de 1,60 mts.

Cuando por obra nueva, no se requiera una entrada de vehículo, el propietario deberá construir el cordón cuneta a nivel oficial.

3.9.- Celeridad en la construcción de veredas.

La construcción o reparación de veredas debe ejecutarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones.

3.10.- Salientes en fachadas.

Los balcones abiertos o cerrados podrán tener una saliente máxima fuera de la Línea Municipal de Edificación de 1,20 mts. Y una altura mínima de 2,60 mts. Medidos desde el nivel más alto de la vereda al nivel más bajo del balcón.

En los edificios de esquinas, se permitirá el avance de los pisos sobre la ochava formando balcón abierto o cerrado hasta la intersección de las líneas municipales.

III.4.- TOLDOS EN LA VIA PÚBLICA.

Los toldos y su brazo de extensión no podrán distar del piso de la vereda menos de 2,40 mts. Y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,50 mts. Del cordón de la calzada.

Las telas suspendidas de los toldos podrán llegar hasta los 2 mts. Sobre el nivel de la vereda.

En veredas con ancho mayor a 3,50 mts. Podrán ser soportados por elementos verticales que deberán estar colocados a 0,50 mts. Del cordón.

En ningún caso los toldos, podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles de las veredas, ni la señalización vertical de las calles.

Los toldos no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras del nombre de las calles, ni ningún señalamiento.

III.5.- MARQUESINAS EN LA VIA PÚBLICA.

Se entiende por marquesina los aleros fijos que avanza sobre un acceso, vidriera o escaparate de negocios.

Las marquesinas deberán cumplir con todo lo especificado para los toldos en la vía pública.

El desagote de la marquesina deberá realizarse por medio de conductos adosados a la línea municipal de edificación, los que desagotaran a piletas de patios abiertos.

III.6.- ALTURA DE LOS LOCALES.

Se entiende por altura de los locales, la distancia entre el piso y el cielorraso terminado, esta no podrá ser menor de 2,20 mts.

En los locales de uso público o con afluencia masiva del mismo. El Departamento de Obras Particulares podrá determinar una altura mínima diferente a la anterior.

III.7.- DE LOS PATIOS.

Los patios reglamentarios, para ventilación y/o iluminación de los locales habitables, tendrán en todos los casos una superficie mínima a 9 metros cuadrados y un lado mínimo no inferior a 2,50 mts.

En caso de construcciones de más de 4 plantas o 12 mts. De altura, la dimensión mínima de los patios se hará cumpliendo la siguiente relación:

- Lado mínimo mayor o igual $h/5$ (altura de los parámetros)

III.8.- ILUMINACION Y VENTILACION

Todos los locales habitables tales como dormitorios, salas de estar, salas de juegos, comedores, bibliotecas, oficinas, escritorios, cocinas, etc. deben iluminar y ventilar a patios reglamentarios o a la vía pública.

Los locales no habitables tales como baño, lavaderos, depósitos, cuarto de planchado, espacio para cocina, etc. podrán iluminar y ventilar por medio de conductos a bóvedas celeste o a patios no reglamentarios.

8.1.- Ventilación mecánica o por aire acondicionado.

En los locales en los cuales la ventilación se realiza por medio mecánico, el profesional deberá calcular la capacidad del equipo de manera de garantizar la correcta renovación del aire en toda su superficie.

8.2.- Ventilación de locales incineradores, calderas y otros aparatos térmicos.

Los locales destinados a calderas, incineradores y otros aparatos térmicos deben ventilar los exteriores mediante vanos o conductos que aseguren la renovación correcta del aire.

III.9.- MEDIO DE SALIDA Y COMUNICACIÓN PARA EDIFICIOS DE CARÁCTER PUBLICOS.

La amplitud de los medios de salida debe calcularse de modo que permitan evacuar, simultáneamente los distintos locales y otros medios que desemboquen en él.

El profesional responsable del proyecto deberá calcular la amplitud de los medios de salida de manera que garantice la rápida evacuación de las personas.

Los medios de evacuaciones de edificios se pueden clasificar en:

- 1- Puertas de salida.
- 2- Pasajes o pasillos.
- 3- Escaleras y rampas.

4- Ascensores.

9.1.- Puertas de salida.

Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo para pasaje, corredores, escaleras, etc.

Las puertas ubicadas sobre la Línea Municipal en planta baja no podrán abrirse hacia el exterior.

Las puertas giratorias no serán consideradas como medio de evacuación en caso de siniestro.

9.2.- Pasajes y Pasillos.

Su ancho mínimo estará en relación al número de personas a evacuar, no pudiendo en ningún caso ser menores a 1,20 mts.

El Departamento de Obras Particulares podrá exigir un ancho superior al determinado en el párrafo anterior en los casos que así lo estime necesario.

9.3.- Escaleras y rampas de uso público.

Las escaleras y rampas deben ser fáciles de acceso, estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará relacionado con su capacidad de evacuación.

- Para seguridad, deben llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0,85 mts. medidos desde el centro de la huella o solado de descanso.
- Cuando el ancho de la escalera exceda los 1,40 mts. habrá pasamanos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los 2,10 mts. se podrá colocar pasamanos intermedios.
- Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellenos.
- La altura de paso en escales y rampas, será por lo menos de 2,10 mts. medidos desde el solado de un descanso o escalón al cielo raso o moldura o saliente inferior a este.
- Serán ejecutadas con material incombustibles.
- Las medidas de los escalones de un mismo tramos serán, sobre la línea de huella, iguales entre si y no mayor de 0,18 mts. de contrahuella y no menor de 0,26 mts.
- Escaleras compensadas: cuando las escaleras compensadas sean el único medio de salida sobre el eje de circulación los escalones tendrán las características especificadas en el párrafo anterior, y en el sector más crítico, junto al limón no puede tener menos de 0,12 mts.
- Escaleras marineras: Solo se permiten como medio de acceso a locales para su inspección (sala maquinas, azoteas inaccesibles, tanques de reserva, caja de ascensores, etc.). las mismas deben ser ubicadas u construidas de manera de brindar la seguridad necesaria a los fines para lo que están destinadas.
- Escaleras de prevención contra incendios.
 - Serán de materiales incombustibles.
 - Se ubicaran al exterior y serán abiertas.

- Tendrán un ancho mínimo libre de zócalos y barandas de 1,00 mts.
 - Su ejecución será obligatoria en todo edificio de uso público.
 - No serán compensadas.
- Escaleras mecánicas: no podrán ser consideradas como medio de evacuación para casos de siniestros.

9.4.- Ascensores.

Todo el edificio en altura, de planta baja y más de tres pisos, deberán llevar obligatoriamente ascensores como medio de evacuación complementario a las escaleras.

Su capacidad, número y velocidad serán calculados de manera de asegurar una rápida evacuación.

Las puertas de acceso a la cabina del ascensor tendrán una separación máxima de 10 cmts. Y estarán colocadas de manera que se impida la permanencia de una persona entre ambas.

En caso de que se coloquen puertas de dos hojas rotativas hacia el palier, el giro de las mismas no deberá invadir la superficie de libre circulación de aquel.

9.5.- Salida de vehículos.

El ancho mínimo de salida de vehículos es de 3,00 mts.

La salida del vehículo no puede ubicarse en la ochava a menos de 6,00 mts. Del encuentro de líneas Municipales reglamentarias de calles concurrentes.

III.10.- SERVICIOS SANITARIOS.

Todo edificio destinado a la ocupación humana deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos un retrete y un lavatorio.

En viviendas, cada unidad, tendrá por lo menos un retrete, un lavatorio y una ducha o bañadera. En la cocina o espacios para cocinar una pileta de cocina.

En todos los casos de edificios públicos o de afluencia masiva de público el cálculo y las exigencias de los servicios mínimos de salubridad se harán respetando las reglamentaciones nacionales, provinciales y/o municipales que regulen su actividad.

Las instalaciones de salubridad se ejecutaran conforme a las reglamentaciones de la Dirección de Agua de Los Andes S.A. quedando prohibido lanzar a la vía publica como también a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

III.11.- DE LAS OBRAS QUE AFECTAN A LINDEROS.

11.1.- Vistas a predios linderos.

No se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia de 3 mts. Del eje divisorio del predio aunque estos sean de un mismo dueño. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de constados u oblicuas de no menor 75º respecto al citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60 mts.

En el caso de proyectarse puertas, ventanas, galerías, balcones, azoteas o cualquier otra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3 mts. Del eje divisorio entre predios, con excepción establecida más arriba, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o translucido con una altura no inferior a 2 mts. Medidos desde el piso.

11.2.- Instalaciones arrimadas a muros divisorios.

Queda prohibido instalar, aplicados a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser maquinas, artefactos, guías de ascensores o montacargas, tuberías que conecten a bombas de impulsión de fluidos, etc.
- b) Canchas para juegos de bochas, de pelota o cualquier otra actividad que puedan producir choque y golpes.
- c) Todo aquello que esta específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio.

11.3.- Instalaciones que produzcan calor o frio.

Cualquier fuente de calor o frio se distanciara o aislara convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frio a través de un muro separativo de unidades locativas independientemente de predios aunque sean de un mismo dueño.

11.4.- Instalaciones que produzcan humedad.

No se podrá adosar a muros separativos de unidades locativas independientes o predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a) Canteros o jardineras, si no se interpone un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.
- b) En el caso de colocarse enredaderas, estas deberán destacarse del muro divisorio unos 0,20 mts. por lo menos.
- c) Canaletas de desagües de los techos si no se retiran a 0,60 mts. del muro divisorio y se adoptan dispositivos que eviten toda filtración.

11.5.- Arboles que afecten a linderos.

Los arboles deberán retirarse 3 mts. Por lo menos de los ejes medianeros.

III.12.- DE LOS TECHOS.

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijadas deberá estar cercado con barandas o parapetos de una altura mínima de 1 mts. Computadas desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán construidas con resguardo de todo peligro.

12.1.- Desagüe de techos, azoteas y terrazas.

En un techo, azoteas o terrazas, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre los predios linderos y sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.

Los canales, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que sufran detención ni estancamiento hacia la red correspondiente. Estos se apartarán del eje divisorio entre predios no menor a 0,60 mts. Medidos desde dicho eje hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar con la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.

La dimensión de los canales y conductos como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se ajustarán a las disposiciones de Agua de Los Andes.

III.13.- EDIFICIOS EN MAL ESTADO.

La municipalidad considerará un edificio en ruinas en los siguientes casos:

- Cuando un muro este vencido o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento.
- Cuando un muro tuviera cimientos al descubierto con profundidad insuficiente.
- Cuando los elementos resistentes de una estructura hubiera rebozado los límites admisibles de trabajo. La autoridad competente podrá ordenar la demolición de todo el edificio o parte de él que amenazara a desplomarse.
- Los apuntalamientos ejecutados como medidas de emergencia son considerados de carácter provisional o transitorio, debiendo iniciar los trabajos definitivos necesarios en un plazo no mayor a 15 días.

III.14.- DE LAS REFORMAS O AMPLIACIONES PERMITIDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL.

Solo se permitirán reformas o ampliaciones en edificios existentes fuera de Línea Municipal si dichas modificaciones no implica refuerzos estructurales fuera de Línea Municipal.

No se autorizan realizar reformas y/o ampliaciones en los siguientes casos:

- Cuando la vereda tenga ancho mínimo inferior a 1,50 mts.
- Cuando los edificios no reúnan condiciones mínimas en lo que se refiere a la parte estructural y al estado general de habitabilidad.

En todos los casos, el Departamento de Obras Particulares emitirá la correspondiente autorización, previo dictamen de Inspección y el control de la documentación.



SECCION IV

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

DE LAS EJECUCIONES DE LAS OBRAS

IV.1.- VALLAS

Antes de iniciar una obra de cualquier tipo, que su índole sea peligrosa, incomodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública, se deberá colocar una valla provisoria al frente del predio en toda su longitud.

Las vallas provisionales se construirán de modo de evitar escurrimiento o caída de materiales al exterior, preservando la seguridad de los peatones por las ejecuciones de las obras.

Las vallas provisionales tendrán una altura mínima de 2,00 mts. Y no podrá ocupar más de la mitad del ancho de la vereda, debiendo dejar un paso libre para senda de 0,80 mts. – como mínimo –. Dicho sendero deberá hallarse en óptimas condiciones, para lo cual se ejecutará un solado transitable.

IV.2.- BANDEJA DE PROTECCION.

Las bandejas se construirán obligatoriamente en edificios en altura de todo tipo y su función se remitirá exclusivamente a posibilitar sin peligro la circulación pública como así también proteger las construcciones laterales.

IV.3.- TRABAJOS EN FACHADA.

Cuando se realicen trabajos en fachada los propietarios deberán tomar los recaudos necesarios para evitar peligro a la circulación pública, como así también posibles daños a predios laterales.

IV.4.- USO DE LA VIA PÚBLICA

Toda autorización del uso de la vía pública, para cargar y descarga de material o cualquier otro trabajo en obra, deberá ser solicitado en la Dirección General de Policía Municipal.

Queda prohibida la ocupación de la vía pública, por fuera del espacio cercado por la valla reglamentaria, con materiales de construcción, maquinarias, escombros o cualquier otro elemento de la obra.

Queda expresamente prohibida la elaboración, depósito y/o descarga de mezcla húmeda en la vía pública, fuera del espacio exterior delimitado por la valla reglamentaria.

En caso de incumplimiento de lo establecido en los apartados precedentemente la Dirección de Inspecciones Generales podrá disponer sin previo aviso el retiro por administración y a costa del infractor, de los materiales, maquinaria y/o elementos que ocupen la vía pública, todo ello sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder.

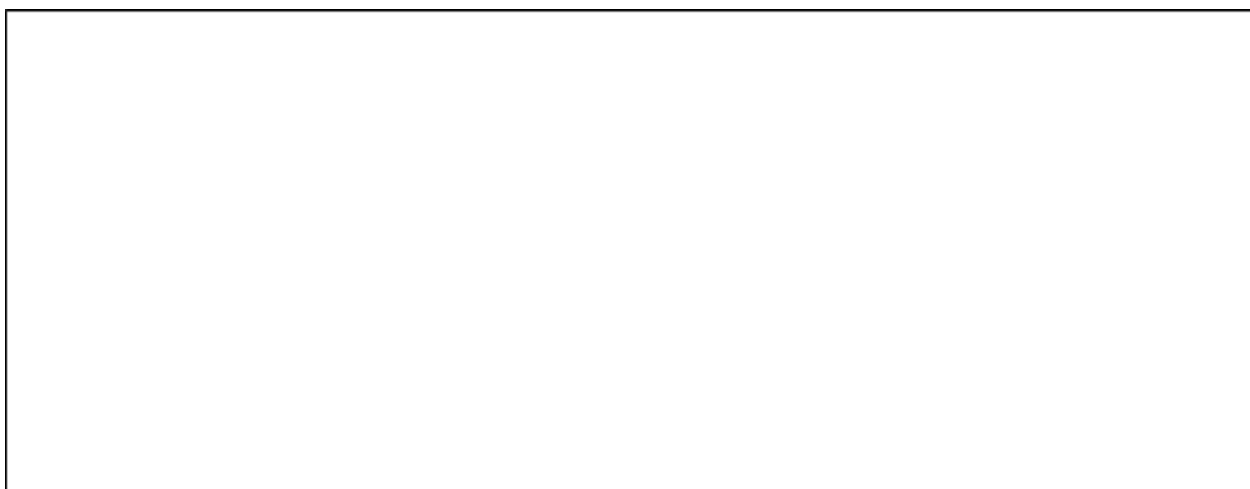
Queda así mismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio y que produzcan polvos o molestias. No obstante, pueden usarse tolvas y/o conductos a tal fin.

IV.5 ANDAMIOS, GRUAS Y MONTACARGAS SOBRE LA VIA PÚBLICA.

Solo podrán ser colocadas dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisional.

IV.6.- MEDIOS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN LAS OBRAS.

Son responsabilidad del propietario y/o profesional, proveer en obras todos los medios de seguridad necesarios en vacíos, aberturas, escaleras, andamios, etc. que ofrezcan peligro a las personas que trabajen en la misma.



SECCION V
NORMAS DE ESTABILIDAD

NORMAS DE ESTABILIDAD

V.- CLASIFICACION DE LSA CONSTRUCCIONES SEGÚN SU ESTRUCTURA RESISTENTE Y SU DESTINO

V.1.- OBJETO DEL CAPITULO

Se clasifican los edificios de acuerdo con la organización de su estructura resistente y su destino.

Se establece las normas que deben regir entre cuerpos de edificios contiguos, a los efectos de asegurar su estabilidad bajo la acción de las fuerzas sísmicas.

V.2.- DEFINICIONES.

- a) Altura del edificio: se mide desde la cota fijada por la autoridad competente como pie del edificio, hasta el plano de apoyo más elevado de la estructura del techo.
- b) Entrepiso: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara superior por un solado y la inferior por un enlucido que sirve de cielorraso.
- c) Material resistente al fuego: Aquel que resiste al fuego o que ofrece cierto grado de resistencia a su paso o efecto y que no enciende ni arde a una temperatura circundante de 550 °C, durante una exposición de 5 minutos.
- d) Piso: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto.
- e) Solado: Revestimiento del suelo o de cara superior de un entrepiso.
- f) Sótano: piso situado bajo nivel del suelo natural o de la cara superior de un entrepiso.
- g) Piso intermedio: Piso con solado a distinto nivel que ocupa parte de un piso y depende de este.

V.3.- CATEGORIA DE LOS EDIFICIOS.

De acuerdo con su estructura resistente, se clasifican los edificios en las siguientes categorías:

- 1ra.- Categoría con estructura resistente de hormigón armado.
- 2da.- Categoría con estructura resistente de acero.
- 3ra.- Categoría con estructura resistente de mampostería armada.
- 4ta.- Categoría con estructura resistente de mampostería sin armar, con refuerzo de Hº Aº.
- 5ta.- Categoría con estructura resistente de madera.

V.4.- CONSTRUCCIONES DE PRIMERA CATEGORIA.

Estructura resistente de hormigón armado.

Se permitirá solamente planta de sótano.

4.1.- Construcciones emergentes del plano del techo.

En general no se permitirá ejecutar construcciones emergentes del plano del techo que las estrictamente necesarias tales como chimeneas, parapetos, claraboyas, casillas de ascensores y escaleras, tanques de agua, lavaderos, etc.

La autoridad competente podrá autorizar, sin embargo, la ejecución de otros elementos emergentes del plano del techo tales como torres, miradores, anuncios, etc. pero no podrán exceder de 3,50 mts. De altura y su planta no ocupara una superficie mayor del 20 % del área edificada del último piso.

Se deberá mostrar satisfactoriamente la influencia que tales elementos ejercerían sobre el resto del edificio cuando se hallaren sometidos a fuerzas sísmicas y a la acción del viento.

4.2.- Estructura resistente.

- a) Las fuerzas verticales serán transmitidas a las fundaciones por medio de un esqueleto de hormigón.
- b) Las fuerzas sísmicas y la acción del viento serán transmitidas a las fundaciones por medio de marcos rígidos, enrejados o muros portantes o de arriostramiento de hormigón armado.
- c) Todos los entresijos serán de losa de hormigón armado.
- d) La estructura del techo estará formado por losa de preferencia con armaduras cruzadas o cabriadas de hormigón armado.
- e) El suelo de los sótanos deberá proveerse con losas de arriostramientos o vigas de arriostramiento.
- f) Las fundaciones estarán previstas de los arriostramientos establecidos en las normas IMPRESCIRSOC 103.

4.3.- Estructura no resistente.

Los muros portantes serán de material resistente al fuego y cumplirán todo lo especificado al respecto.

Se podrá emplear madera, solamente en el solado de los pisos, en puertas y ventanas, en obras de revestimiento y ornamentación.

V.5.- CONSTRUCCIONES DE SEGUNDA CATEGORIA.

Se permitirá solamente una planta de sótano.

5.1.- Construcciones emergentes del plano del techo.

En general no se permitirá ejecutar otras construcciones emergente del plano del techo que las estrictamente necesarias tales como chimeneas, parapetos, claraboyas, casillas de ascensor y escaleras, tanque de agua, lavadero, etc.

La autoridad competente podrá autorizar, sin embargo, la ejecución de otros elementos emergentes del plano del techo tales como torres, miradores, etc. pero no podrán exceder de 3,50 mts. De altura y su planta no ocupara una superficie mayor al 20 % del área edificada del último piso.

Se deberá demostrar satisfactoriamente la influencia que tales elementos ejercerían sobre el resto del edificio cuando se hallen sometidos a fuerzas sísmicas y a la acción del viento.

5.2.- Estructura resistente.

- a) Las fuerzas verticales serán transmitidas a las fundaciones por medio de las estructuras de acero exclusivamente.
- b) Las fuerzas sísmicas y la acción del viento serán transmitidas al terreno por la estructura de acero convenientemente arriostrada por elementos de acero o por muro de arriostramiento de hormigón armado sólidamente empotrado en la estructura de acero.
- c) Todos los entrepisos serán de losas de hormigón armado empotrados en las estructuras de acero. Cuando las losas cubran la luz apoyándose en viguetas intermedias, estas deberán estar empotradas en aquellas.
- d) La estructura portante del techo estará formado por losas de hormigón armado de preferencia con armaduras cruzadas, o por cabriadas de acero. Las losas de hormigón armado estarán sólidamente empotradas en las estructuras de acero. Cuando las losas cubran la luz apoyándose en viguetas intermedias, estas deberán estar empotradas en aquellas.
- e) El suelo de los sótanos, deberán proveerse con losas de arriostramiento o vigas de arriostramiento.
- f) Las fundaciones taran previstas de arriostramientos.

5.3.- Estructura no resistente.

Los muros portantes serán de material incombustible y cumplirán con todo lo especificado al respecto.

Todos los elementos del esqueleto de acero estarán protegidos de materiales resistentes al fuego.

Se podrá emplear madera, solamente en solado de los pisos en puertas y ventanas, en obras de revestimiento y ornamentación.

V.6.- CONSTRUCCION DE TERCERA CATEGORIA.

Estructura resistente en mampostería armada con refuerzo de hormigón armado.

Se permitirá solamente una planta en sótano.

6.1.- Construcciones emergentes del plano del techo.

En general no se permitirá ejecutar otras construcciones emergente del plano del techo que las estrictamente necesarias tales como chimeneas, parapetos, claraboyas, casillas de ascensores y escaleras, tanques de agua, lavadero, etc.

La autoridad competente podrá autorizar, sin embargo, la ejecución de otros elementos emergentes del plano del techo tales como torres, miradores, etc. pero no podrán exceder de 3,50 mts. De altura y su planta no ocupara una superficie mayor al 20 % del área edificada del último piso.

Se deberá demostrar satisfactoriamente la influencia que tales elementos ejercerían sobre el resto del edificio cuando se hallen sometidos a fuerzas sísmicas y a la acción del viento.

6.2.- Estructura resistente.

- a) Las fuerzas verticales serán transmitidas a las fundaciones por medio de muros portantes de mampostería armada provistos de vigas y columnas de encadenamientos del hormigón armado.
- b) Las fuerzas sísmicas y la acción del viento serán transmitidas a las fundaciones por medio de muros portantes y muros de arriostramiento provisto de vigas y columnas de encadenamientos del hormigón armado.
- c) Todos los entrepisos serán de losa de hormigón armado.
- d) La estructura del techo estará formado por losa de hormigón armado y preferentemente con armaduras cruzadas; por cabriadas de hormigón armado o por cabriadas de acero.
Se permitirán las cabriadas de madera siempre que estén perfectamente aisladas de los edificios vecinos del mejor modo.
- e) El suelo de los sótanos estarán contruidos por una losa de hormigón armado que vinculen las fundaciones o vigas de arriostramiento.

6.3.- estructura no resistente.

Los muros portantes serán de material incombustible. Se podrá emplear madera, solamente en solado de los pisos, en puertas y ventanas, en obras de revestimiento y ornamentación y en las armaduras de los techos.

V.7.- CONSTRUCCIONES DE CUARTA CATEGORIA.

Estructura resistente en mampostería no armada, con refuerzo de hormigón armado.

Se permitirá solamente una planta de sótano.

7.1.- Construcciones emergentes del plano del techo.

En general no se permitirá ejecutar otras construcciones emergente del plano del techo que las estrictamente necesarias tales como chimeneas, parapetos, claraboyas, casillas de ascensores y escaleras, tanques de agua, lavadero, etc.

La autoridad competente podrá autorizar, sin embargo, la ejecución de otros elementos emergentes del plano del techo tales como torres, miradores, etc. pero no podrán exceder de 2,50 mts. De altura y su planta no ocupara una superficie mayor al 20 % del área edificada del último piso.

Se deberá demostrar satisfactoriamente la influencia que tales elementos ejercerían sobre el resto del edificio cuando se hallen sometidos a fuerzas sísmicas y a la acción del viento.

7.2.- Estructura resistente.

- a) Las fuerzas verticales serán transmitidas a las fundaciones por medio de muros portantes de mampostería no armada provista de vigas y columnas de encadenamientos del hormigón armado.
- b) Las fuerzas sísmicas y la acción del viento serán transmitidas a las fundaciones por medio de muros portantes y muros de arriostramiento provisto de vigas y columnas de encadenamientos del hormigón armado.
- c) Los entresijos serán de losa de hormigón armado.
- d) La estructura del techo estará formado por losa de hormigón armado y preferentemente con armaduras cruzadas, por cabriadas de hormigón armado; por cabriadas de acero o por cabriadas de madera: estas últimas a condición de estar preferentemente aisladas de los edificios vecinos por medio de muro contra fuego.
- e) El suelo de los sótanos estarán construido por una losa de arriostramiento de hormigón armado que vinculen las fundaciones o vigas.

7.3.- Estructura no resistente.

Los muros no portantes serán de material incombustible.

Se podrá emplear madera solamente en el solado de los pisos, puertas y ventanas, en obra de revestimiento y ornamentación y en la armadura de los techos.

7.4.- En las construcciones de las categorías 1 – 2 – 3 – 4.

Se levantara mampostería de ladrillos o bloque de hormigón sobre la viga de encadenado en planta baja, o sobre las vigas de entresijo en las plantas altas, dejando los espacios necesarios para alojar las columnas, las que hormigonera posterior y conjuntamente con las vigas y las losas de entresijo y azoteas.

Las interrupciones de la mampostería se harán de forma dentada.

En los casos del muro al frente de las vías públicas o sobre ejes medianeros que separan con predios habitados, en tanto no se llenan las estructuras con hormigón, el constructor deberá proveer a los paños sueltos de mampostería, de elementos o apuntalamientos que impida en caso de sismos u otros agentes físicos, derrumbes que puedan afectar a terceros.

V.8.- CONSTRUCCIONES DE QUINTA CATEGORIA.

Estructura resistente de madera.

Altura máxima de los edificios será de 3 mts.

La altura máxima de los pisos será de 5 mts.

La relación entre altura del edificio y el lado menor del rectángulo de superficie mínima que circunscriba la planta no podrá ser mayor de dos.

En general no se permitirá ejecutar otras construcciones emergente del plano del techo que las estrictamente necesarias tales como chimeneas, claraboyas, etc.

8.1.- Estructura resistente.

- a) Todas las fuerzas, verticales y horizontales, serán transmitidas a las fundaciones exclusivamente por la estructura.
- b) Los arriostramientos están contruidos por elementos de las estructuras, sin contar con órganos resistentes los materiales de cierre o relleno.
- c) La estructura portante de los techos deberá ser de madera y estará convenientemente arriostrada.
- d) El sótano de edificio de esta categoría responderá a las prescripciones de cualquiera de las categorías precedentemente.
- e) Las fundaciones estarán constituidas, según la importancia de la construcción, por losas o vigas de hormigón armado, por cimientos corridos o pilares de hormigón simple, por pilares de madera dura, o por los parantes directamente enterrados, protegidos adecuadamente contra agentes destructores.

Los edificios de esta categoría, deberán quedar a no menos de 2,50 mts. De la línea divisoria de los fondos.

V.9.- CATEGORIA ADMISIBLE PARA EDIFICIOS Y DESTINOS

Edificios públicos

Administración de la provincia y de la Nación

Policía – establecimientos penales. Bomberos

Estaciones de pasajeros y cargas	1 – 2 – 3
Instituto de enseñanza (escuela, colegios, conservatorios)	1 – 2 – 3
	1 – 2 – 3
Internados	1 – 2 – 3
Templos	.
Capillas	1 – 2 – 3
Bibliotecas, archivos y museos	1 – 2 – 3
Salas de reuniones	1 – 2 – 3
Hospitales y sanatorios	1 – 2 – 3
Clínicas	1 – 2 – 3
Casas de baños	1 – 2 – 3
Asilos y refugios	1 – 2 – 3
Salas de baile	1 – 2 – 3
Teatros y cine teatro y auditorios	1 – 2 – 3
Cines	1 – 2 – 3
Club	1 – 2
Estadios	1 – 2
	1 – 2 – 3
	1 – 2
1 – 2 – 3	

9.1.- Edificios residenciales

1 – 2 – 3 – 4

Vivienda privada

Vivienda colectiva

Hoteles, casa de pensión

1 – 2 – 3 – 4

1 – 2 – 3 – 4

9.2.- Edificios comerciales

Bancos	1 – 2 – 3
Casas de escritorio y oficinas	1 – 2 – 3
Pequeños negocios	1 – 2 – 3 – 4
Grandes tiendas	1 – 2 – 3
Restaurantes – cafés – bares	1 – 2 – 3
Mercados	1 – 2 – 3
Grandes almacenes graneros	1 – 2 – 3
Garajes	1 – 2 – 3
Playas de estacionamientos abiertas	1 – 2 – 3
Playas de estacionamientos cerradas	1 – 2
Ventas de explosivos	1 – 2 – 3
Venta de inflamables.	1 – 2 – 3

9.3.- edificios industriales

Bodegas	
Molinos	1 – 2 – 3
Fábricas y talleres en general	1 – 2 – 3
Elaboración de explosivos e inflamables	1 – 2 – 3
	1 – 2

V.10.- ESTADO DE CARGAS, TENSIONES ADMISIBLES

Toda construcción total y parcialmente, debe proyectarse de acuerdo con los métodos y procedimientos adoptados por este reglamento.

Cada parte de una estructura deberá resistir, separada en conjunto, como elemento de la estructura total, las cargas para las cuales haya sido calculada, según las especificaciones correspondientes.

La investigación de las condiciones de cargas más desfavorables a las que se puedan cometer las estructuras, se realizara siguiendo las prescripciones reglamentarias (permanentes, sobrecargas) estipulada para la tipología empleada.

CARGAS Y SOBRECARGAS	ESTRUCT. MADERA
ACCION DEL VIENTO	CIRSOC. 201
ESTRUCT. METALICA	CIRSOC. 202
ESTRUCT. HORMIGON	CIRSOC. 301/3
ESTRUCT. MAMPOSTERIA	CIRSOC.201
	CIRSOC. 103

Los casos no contemplados en lo pre citado, se regirán por normas IRAM o las que traten el tema en particular.

Las construcciones públicas o privadas, de cualquier naturaleza, que se ejecuten en el territorio de la Municipalidad, contaran con estructuras sismoresistente: de acuerdo con las normas establecidas por el Instituto Nacional de Prevención Sísmica o las que en adelante se dictaren con validez nacional conforme a las disposiciones reglamentarias que se establezcan para implicarlas en el orden Municipal.

SECCION VI

INSTALACIONES ESPECIALES Y

NORMAS ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS

INSTALACIONES ESPECIALES

VI.1.- INSTALACION DE AGUA CORRIENTE Y SEDAGUE

Toda instalación de provisión de agua, desagües cloacales y pluviales, deberán ser proyectada y ejecutada de acuerdo a las normas establecidas por Agua de Los Andes S.A. ya sea que las instalaciones se efectúen en zonas provistas de red de agua corriente y cloacal o no.

1.1.- Instalación de seguridad en radios sin Agua de Los Andes S.A.

Las fincas ubicadas en el radio de la ciudad, no servida por las redes de agua corriente o cloacales de Agua de Los Andes S.A. deberán tener instalaciones de salubridad con desagües a cámaras sépticas y a pozos absorbentes.

VI.2.- INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD

Las instalaciones eléctricas dentro del radio urbano se regirán por lo establecido en la “Reglamentación para Instalaciones Eléctricas de Inmuebles” y las normas especiales que pudieran dictarse ulteriormente, modificándola en todo o parcialmente.

VI.3.- INSTALACIONES DE GAS.

El gas licuado y los servicios de gas por redes se regirán, de acuerdo a las disposiciones y normas para la ejecución de instalaciones domiciliarias de Gas-Nor y/o la entidad que regule dicha actividad.

VI.4.- INTALACION Y PREVISION CONTRA INCENDIO

Todos los edificios a construir de uso público o con afluencia masiva del mismo deberá cumplimentar con la Ley Nacional de Bomberos, para lo cual se deberá presentar factibilidad emitida por el cuerpo de bomberos de la ciudad de Palpalá.

VI.5.- COMPACTADORES PARA RESIDUOS Y/O BASURAS

Se establece la obligación de instalar un sistema de compactación de basura en todos los edificios residenciales de más de 4 pisos y con más de 24 unidades de viviendas, y en edificios de uso comercial, oficinas institucionales cuya superficie cubierta total supere los 1.500 (mil quinientos) metros cuadrado.

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA CIERTOS EDIFICIOS

VI.6.- EDIFICIOS EDUCACIONALES

Deberán cumplir con el Código Rector de Arquitectura Escolar.

Los planos de este tipo de construcción deberán ser presentados con un certificado de prefactibilidad de proyecto emitida por la entidad que regule su actividad.

VI.7.- HOTELES

El proyecto deberá cumplimentar con las disposiciones establecidas en la Ley Provincial vigente.

En lo que se oponga a ella deberá respetar lo establecido en el presente Reglamento.

Tanto en las obras nuevas como para remodelaciones y/o ampliaciones se deberá solicitar aprobación de proyecto de la Dirección Provincial de Turismo.

VI.8.- EDEIFICIOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, DE SERVICIOS, DE RECREACION, ETC.

Deberán cumplimentar con todas las ordenanzas y/o leyes vigentes que regulen su actividad.

VI.9.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTOS Y/O GARAJES

Queda terminadamente prohibido el acceso a las mismas por la ochava o a menos de 9 metros de la intersección de línea municipal concurrente.

Cuando se trate de playas interiores o que posean construcciones en su perímetro que obstaculicen las visuales, deberán colocarse semáforos y timbres de alarmas de salida.

9.1.- Rampas de salida

Cuando las diferencias de niveles entre la cota del predio y el lugar de estacionamiento sea mayor a 1 mts. Junto a la línea municipal habrá un relleno de 4 mts. De longitud mínima, cuya pendiente no excederá del 1,5 %

La rampa tendrá una pendiente máxima del 20 % en el sentido de su eje longitudinal.

Su ancho mínimo será de 3 mts. Convenientemente amplio en las curvas.

En un garaje habrá por lo menos una escalera continua como medio de salida general o público.

VI.10.- ESTACIONES DE SERVICIOS

Toda razón de espera, circulación y aprovisionamiento de vehículos deriva de los servicios que presenten las Estaciones. Deberá realizarse exclusivamente dentro del terreno de la misma.

En ningún caso se permitirá que los camiones de aprovisionamiento de combustible realicen la descarga estacionados en la vía pública.

En todos los casos la interrupción de veredas permitidas deberá realizarse la demarcación del sector a cuenta y cargo del propietario de acuerdo al reglamento vigente.

Para los lotes en esquinas no se podrá utilizar las ochavas para el ingreso y salida de vehículos, debiendo dejarse una distancia de seis (6) metros a ambos lados del punto de intersección de las líneas municipales concurrentes.

La línea municipal demarcatoria que separa a propiedad pública de la privada deberá materializarse mediante elementos físicos de fácil remoción que impida el tránsito permanente pero que permita una rápida evacuación de vehículos en caso de emergencia.

La descarga de combustible deberá realizarse dentro de los límites del predio, de manera de no obstaculizar el tránsito peatonal y/o vehicular.

En cuanto a la entrada y salida de vehículos se deberá cumplimentar con todo lo especificado para Playa de Estacionamiento.

Los depósitos de combustibles deberán ubicarse a una distancia no menor de 2 mts. Del eje medianero.

El lugar de lavado y/o engrase deberá estar alejado no menos de 3 mts. De la línea municipal, salvo de que exista cerca opaca con la altura necesaria de manera de evitar molestias a la circulación pública.

SECCION VII
NORMAS PARA LA ELIMINACION DE
BARRERAS ARQUITECTONICAS

NORMAS PARA LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

VII.1.- APLICACIONES Y ALCANCES.

En toda obra que se destine a actividades que supongan el ingreso de público, que se ejecuten a partir de la puesta en vigencia del presente reglamento, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas.

Dichas obras serán de construcción obligatorias en edificios de administración pública, comisarias, correos, estaciones terminales de transporte de media y larga distancia, cines, teatros, de la educación en todos los niveles, centro de salud y asociaciones, museos, plazas y a todos los definidos de uso público en el C.P.U., se ejecutaran de acuerdo a las especificaciones que a continuación se establecen.

VII.2.- CIRCULACION HORIZONTAL

2.1.- Accesos: Puertas.

Todo acceso a edificios públicos contemplado en 1.1 deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto, las dimensiones mínimas de las puertas de entrada se establecen en 0,90 mts. En el caso de no contar con portero, la puerta será realizada de madera tal que permita la apertura sin ofrecer dificultades al discapacitado por medio de manijas ubicadas a 0,90 mts. Del nivel del piso terminado, y contando además con una faja protectora ubicada en la parte inferior de la misma de 0,40 mts. De lado ejecutada en material rígido.

Las puertas de los servicios sanitarios (duchas, W.C.) no deben abrir hacia dentro.

Las puertas vaivén requieren una buena señalización para no videntes con cambio de textura de solado y una zona de visualización para que semi ambulatorios y no ambulatorios sean vistas si se detienen en sus proximidades y no sean golpeados por la hoja. Deben evitarse las cerraduras que exijan ambas para abrirse.

Si la puerta es acristalada, el vidrio debe ser armado o disponer de un elemento protector.

2.2.- Pasillos.

Los pasillos deben tener como mínimo 0,90 mts. De ancho, se deberá ampliarlos hasta 1,30 mts. Cuando formen ángulos recto. En los lugares de uso público este ancho debe ampliarse y se dispondrá en uno de los parámetros al menos pasamanos a distintas alturas, 1 mts. Y 0,85 mts. A fin de que puedan ser utilizadas para adultos y niños.

Los pasillos de circulación pública deberán tener un ancho mínimo de 1,50 mts. Para permitir el giro completo de la silla de ruedas.

VII.3.- ASCENSORES.

3.1.- Se utilizaran puertas telescópicas. Deberán tener en cuenta las siguientes normas y diseños:

- Puerta de acceso luz libre mínima 0,85 mts.
- La dimensión mínima interior de la cabina deberá permitir el acceso de una silla de ruedas.
- La botonera del control permitirá que la selección de las paradas pueda ser efectuadas por discapacitados no videntes, para lo cual deberá normalizarse la disposición de los botones y se ubicara a 0,50 mts. de la puerta y 1,20 mts. del nivel del piso del ascensor.

3.2.- Rampas – Generalidades

Se establece que la inclinación de una pampa no debe exceder del 8,33 % siendo lo más aconsejable aquellas que no exceda el 5 % de pendiente.

En la práctica estas rampas han de usarse preferentemente por personas en sillas de ruedas, pero no deben olvidarse que pueden ser usadas por todos los otros tipos de discapacitados, de ahí la necesidad de ponderar la pendiente.

La pendiente que se de en ella debe fijarse teniendo en cuenta el destino del edificio y la situación de tal, pero en cualquier caso debe realizarse de manera que los discapacitados puedan utilizarlas sin ayuda de nadie. En aquellos edificios en los que haya personal de ayuda, como cine, teatros o salas de espectáculos, restaurantes, etc., las rampas interiores pueden tener mayor pendiente.

Como normas generales, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- El suelo debe ser duro y/o antideslizante.
- La inclinación de las rampas interiores no deben superar el 11 % de la pendiente.
- Proveer a las rampas de rebordes laterales a fin de evitar el peligro de que la silla salga de la misma.
- Cuando la longitud de la rampa supere los 9,00 mts. deberá realizarse descansos de 1,80 mts de largo como mínimo.
- Se establece con carácter obligatorio la construcción de vados o rampas en las aceras destinadas a facilitar la transitabilidad de personas con distinto grado de discapacidad.
- Será de construcción obligatoria y también en los accesos de los edificios destinados al uso público.

VII.4.- RAMPAS EN ACERAS

4.1.- Vados

Tendrán un ancho mínimo de 2 mts. Y máximo de 3,20 mts. De su pendiente transversal será de 1:12 y las laterales de 1:6 o 1:12.

Su señalización deberá efectuarse de acuerdo a las especificaciones técnicas referidas.

La superficie del solado deberá ser antideslizante, no siendo aceptados mosaicos vainillados o en cuadrícula. Sobre la acera y antes el inicio del vado o rampa se colocara una hilera de solado con textura netamente diferenciado para facilitar la orientación de las personas.

En un comienzo el vado y la rampa tendrán una altura de 0,02 mts. Con respecto al nivel de la calle.

En todas aquellas calles, que por su construcción ofrezcan impedimentos o dificultades para el desplazamiento de las personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación, se construirá una senda de material liso y antideslizante la que deberá contar con un ancho mínimo de 1,20 mts.

En todos los planes de reparación y/o construcción de pavimentos y/o veredas en la vía pública, resultara obligatorio la inclusión de los trabajos de construcción de accesos para personas con distintos grados de discapacidad, a cargo de quien realice la obra municipal, los que deberán ajustarse a las características técnicas especificadas en la presente.

La entidad de bien público, instituciones de discapacitados, sociedades intermedias y personas de existencia real o legal, que deseen colaborar en la construcción y mantenimiento de las respectivas rampas o vados, y que así lo manifiesten en forma fehaciente ante la autoridad de aplicación, deberán ajustarse a las normas técnicas establecidas en la presente ordenanza y las siguientes consideraciones particulares:

- Deberán hacerlo en forma gratuita no pudiendo reclamar pago alguno y/o contraprestación municipal por los trabajos realizados.
- Deberán hacerlo con personal a su cargo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica.

VII.5.- SERVICIOS SANITARIOS

Todo edificio público que en adelante se construya, contemplado en VII.1 deberá contar como mínimo con un (1) local destinado a baño de discapacitados: con el siguiente equipamiento; inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesos especiales. El local posibilitara la instalación de un inodoro, cuyo plano de asiento estará a 0,50 mts. Del nivel del piso determinando con barrales metálicos laterales fijados de madera firme a piso y paredes a 0,75 mts. De altura.

El porta rollo estará incorporado a uno de ellos y situado a 1,10 mts. De altura.

El lavatorio sin pedestal se ubicara a 0',90 mts. Del nivel del piso terminado y permitirá el cómodo desplazamiento de la parte delantera de la silla de ruedas. Sobre el mismo y a una altura de 0,95 mts. Del nivel del piso, se ubicara el borde inferior del espejo ligeramente inclinado hacia adelante (10º). La

grifería adecuada será la del tipo control a palanca. Los accesorios para colgar toallas se colocaran a 1,20 mts. De altura y se conectara a un sistema de alarma con el office, accionado por botón pulsador ubicado a un máximo de 0,60 mts. Del nivel del piso.

La puerta de acceso abrirá hacia afuera con una luz libre de 0,95 mts. Y deberá contar con una manija fijada adicional interior para apoyo y empuje ubicado del lado opuesto a la que acciona la puerta.

VII.6.- PLAZO DE EJECUCION

En los edificios contruidos con fondos públicos y aquellos en los que se exhiban espectáculos públicos, que se construyan, refaccionen a partir de la puesta en vigencia del presente reglamento, deberán preverse accesos, medio de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas con las mismas especificaciones anteriormente establecidas.

Las obras públicas existentes deberán adecuar sus instalaciones, accesos y medios de circulación para permitir el desplazamiento de los discapacitados que utilizan sillas de ruedas. A tal efecto, las autoridades a cargo de los mismos contaran con un plazo de 7 años a partir de la vigencia de la presente reglamentación para dar cumplimientos a tales aceptaciones.

SECCION VIII

ANEXO REGLAMENTARIO (CODIGO CIVIL)

ANEXO REGLAMENTARIO (CODIGO CIVIL)

VIII.1.- CODIGO CIVIL

Art. 923.- La ignorancia de las leyes, el error de derecho en ningún caso impedirá los efectos legales de los actos ilícitos, ni excusará la responsabilidad por los actos ilícitos.

Art. 2611.- Las restricciones impuestas al dominio privado solo en el interés público son regidas por el derecho administrativo.

Art. 2615.- El propietario de un fondo no puede hacer excavaciones ni abrir fosas en su terreno que pueda causar la ruina de los edificios o plantaciones existentes en el fondo vecino o producir desmoronamiento de tierra.

Art. 2616.- Todos los propietarios deben mantener los edificios de manera que la caída y los materiales que de ello se desprenda no pueda dañar a los vecinos o transeúntes, bajo la pena de satisfacer los daños e intereses que por su negligencia los cause.

Según las circunstancias del caso, los jueces deben disponer la indemnización de los daños a la cesación de tales molestias.

En la aplicación de esta disposición el juez debe contemporizar las exigencias de la producción y el respeto debido al uso regular de la propiedad: así mismo tendrá en cuenta la propiedad en el uso.

El juicio tramitara sumariamente.

Art. 2620.- Los trabajos o las obras que sin causar a los vecinos un perjuicio positivo o un ataque a sus derechos de propiedad, tuviese simplemente por resultados privarlos de ventajas que gozaban hasta entonces, no les darán derecho para una indemnización de daños y perjuicios.

Art. 2621.- Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria; pozos, cloacas, letrinas, acueducto que le causen humedad, establos, depósitos de sal o de materiales corrosivos, artefactos que se muevan por vapor u otras fábricas o empresas peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios o nocivos a los vecinos, sin guardar la distancia prescritas por el reglamento y usos del país, todo sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. A falta de reglamentos, se recurrirá a juicio de peritos.

Art. 2622.- El que quiera hacer una chimenea, o un fogón u hogar contra una pared medianera o no medianera, debe hacer un contramuro de 30 cmts. De espesor.

Art. 2623.- El que quiera hacer un horno o fragua contra una pared medianera debe dejar un vacío o intervalo entre la pared y el horno o fragua de 16 cmts.

Art. 2624.- El que quiera hacer un pozo con cualquier objeto que sea contra una pared medianera o no medianera, debe hacer un contramuro de 30 cmts.

Art. 2625.- Aún separados de las paredes medianeras o divisorias, nadie puede tener en su casa depósitos de agua estancadas que pueda ocasionar exhalaciones infectantes o filtraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos o perniciosos que no resulten de la

necesidades o usos ordinarios ni fraguas ni maquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas.

Art. 2626.- El propietario del terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme o para hacerla de cargas sin indemnización alguna al propietario o condominio de la pared, debidamente levantar inmediatamente la nueva pared.

Art. 2627.- Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios u otro servicio provisorio en el inmueble del vecino, el dueño de este no tendrá derecho para impedirlo, siendo a cargo del construyese la obra la indemnización del daño que causare.

Art. 2628.- El propietario de una heredad no puede tener en ella arboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de este rustico o urbano, esté o no cercado, aunque sea ambas heredades de bosques. Arbustos no pueden tenerse sino a distancia de un metro.

Art. 2629.- Si las ramas de algunos árboles se extendiesen sobre la construcciones, jardines o patios vecinos, el dueño de esto tendrá derecho para pedir que se corte en todo lo que se extendiesen en su propiedad; y si fuesen las raíces que se extendiesen en el suelo vecino, el dueño del suelo podrá hacerlas cortar por sí mismo, aunque los árboles en uno y otros casos estén a las distancias fijadas por la ley.

Art. 2630.- Los propietarios de terrenos o edificios esta obligados, después de la promulgación de este Código, a construir los techos que en adelante hicieren de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo, o sobre calles o sitios públicos y no sobre el suelo del vecino.

Art. 2631.- Cuando por la costumbre del pueblo, los edificios se hallen contruidos de manera que las goteras de una parte de los tejados caigan sobre el suelo ajeno, el dueño del suelo no tiene derecho para impedirlo. Una construcción semejante no importa una servidumbre del predio que recibe las goteras y el dueño de él puede hacer construcciones sobre la pared divisoria que priven el goteraje del predio vecino, pero con las obligaciones de las obras necesarias para que el agua caiga en predio que antes caía.

Art. 2632.- El propietario de una heredad por ningún trabajo u obra puede hacer correr por el fondo vecino las aguas de pozo que él tenga en su heredad, y las de servicio de su casa, salvo que en adelante se dispone sobre las aguas naturales o artificiales que hubiesen sido llevadas a sacadas allí para las necesidades de establecimientos industriales.

Art. 2633.- El propietario está obligado en todas circunstancias a tomar las medidas necesarias para hacer correr las aguas que no sean pluviales o de fuentes, sobre terrenos que le pertenezcan o sobre la vía publica.

Art. 2634.- El propietario de una heredad no puede por medio de un cambio que haga en el nivel de su terreno dirigir sobre el fondo vecino las aguas pluviales que caían en su heredad.

Art. 2635.- Las aguas pluviales pertenecen a los dueños de la heredad donde cayesen o donde entrasen y le es de libre disponer de ellas o desviarlas sin detrimento de los terrenos inferiores.

Art. 2636.- Todos pueden reunir aguas pluviales que caigan en lugares públicos o que corran por lugares públicos, aunque sea divisando su curso natural, sin que los vecinos puedan alegar ningún derecho adquirido.

Art. 2719.- La medianera de las paredes o muros no se presume sino cuando divide edificios y no patios, jardines, quintas etc. aunque estos se encuentren cerrados por todos sus lados.

Art. 2720.- Los instrumentos públicos o privados que se invoquen para combatir la medianera, deben ser actos comunes a las dos partes a sus autores.

Art. 2721.- En el conflicto de un título que se establezca la medianera, y los signos de no haberla, el título es superior a los signos.

Art. 2722.- Los condominios de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de pared o muro.

Art. 2723.- Cada uno de los condominios de una pared puede de libertarse de contribuir a los gastos de la conservación de la pared, renunciando a la medianería con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo.

Art. 2724.- La facultad de abandonar la medianera compete a cada uno de los vecinos, aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso; y desde que el abandono se haga tiene el efecto conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro.

Art. 2725.- El que en los pueblos o sus arrabales edifica primero un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.

Art. 2726.- Todo propietario de una heredad puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de tres metros de altura y de dieciocho pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas que estén situadas en el recinto de un pueblo o en los arrabales.

Art. 2727.- El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o su conservación en el caso del artículo anterior puede librarse de esta obligación, cediendo la mitad del terreno sobre la que la pared debe asentarse y renunciando a la medianera.

Art. 2728.- El que hubiera construido en un lugar donde el cerramiento es forzoso, en su terreno y a su costa, un muro o pared de cerramiento, no puede reclamar de su vecino el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que se hubiere asentado, sino en el caso del que el vecino quiera servirse de la pared divisoria.

Art. 2729.- Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada Municipalidad; si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros.

Art. 2730.- La medianería de derecho a cada uno de los condominios servirse de la pared o muro medianero para todos los usos a que ella está destinada, según su naturaleza, con tal que no causen deterioros en la pared o comprometan su solidez, y no se estorbe el ejercicio de iguales derechos para el vecino.

Art. 2639.- Los propietarios limítrofes con los ríos o canales que sirven a la comunicación por agua, están obligados a dejar una calle camino público de treinta y cinco metros hasta la orilla del río o del canal, sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en este espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas que existen ni deteriorar el terreno de manera alguna.

Art. 2640.- Si el río o canal atraviesa alguna ciudad o población se podrá modificar por la respectiva Municipalidad en ancho de la calle pública, no pudiendo dejarla de menos de quince metros.

Art. 2641.- Si los ríos fuesen navegables, está prohibido el uso de sus aguas, que de cualquier modo estorbe o perjudique la navegación o el libre paso de cualquier objeto de transporte pluvial.

Art. 2654.- Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condominio.

Art. 2655.- El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella, ventana para recibir luces, a tres metros de altura del piso de la pieza que quiere darse luz, con rejas de hierro cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas.

Art. 2656.- Estas luces no constituyen una servidumbre, y el dueño de la finca o propiedad contigua puede adquirir la medianera de la pared y cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera.

Art. 2657.- El que goza por la luz por ventanas abiertas en su pared, no tiene derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que las cierre y le prive de luz.

Art. 2658.- No se puede tener vistas sobre el predio vecino, cerrado o abierto por medio de ventanas, balcones u otros voladizos a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria.

Art. 2659.- Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre propiedades ajenas, si no hay sesenta centímetros de distancia.

Art. 2660.- Las distancias que prescriben los artículos anteriores se cuenta desde el filo de la pared donde no hubiese obras voladizos; y desde el filo exterior de ésta, donde haya; y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

Art. 2716.- El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa.

Art. 2717.- Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que los han hecho construir a su costa en el límite separativo de las dos heredades.

Art. 2718.- Toda pared o muro que sirve de separación de dos edificios se presume medianero en toda su altura hasta el término del edificio menos elevado. La parte que se pasa de extremidad de esta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo prueba en contrario, por instrumentos públicos, privados o por signos materiales que demuestren que la medianera de toda la pared o de que aquella no existe ni en la parte más baja del edificio.

Art. 2731.- Cada uno de los condominios puede arrimar toda clase de construcciones a la pared medianera, poner tirantes en toda su espesor, sin perjuicio del derecho que el otro vecino tiene de hacerlo retirar hasta la mitad de la pared en el caso de que el también quiera poner en ella tirantes o hacer el caño de una chimenea; puede también cada uno de los condominios abrir armarios o nichos aun pasando el medio de la pared, con tal que no cause perjuicio al vecino a la pared.

Art. 2732.- Cada uno de los condominios puede alzar a su costa la pared medianera sin indemnizar al vecino por el mayor peso que caiga sobre ella.

Art. 2733.- Cuando la pared medianera no pueda soportar la altura que se le quiere dar, el que quiere alzar debe reconstruirla toda ella a su costa y de tomar de su terreno el excedente del espesor. El vecino no puede reclamar ninguna indemnización por los embarazos que le cause la ejecución de los trabajos.

Art. 2734.- En el caso del artículo anterior el nuevo muro aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo, y en todo su espesor, salvo el derecho del que ha puesto el excedente del terreno para volver a tomarlo, si la pared llegase ser demolida.

Art. 2735.- El vecino que no ha contribuido a los gastos para aumentar la altura de la pared puede siempre adquirir la medianera de la parte alzada, reembolsando la mitad de los gastos y el valor de la mitad del terreno en el caso que hubiese aumentado su espesor.

Art. 2736.- Todo propietario cuya finca linda inmediatamente con una pared o muro no medianera, tiene la facultad de adquirir la medianera en toda su extensión de la pared o solo en parte que alcance a tener la finca de su propiedad hasta la altura de las paredes divisorias, reembolsando la mitad del valor de la pared, como esté construida, o de la porción del que adquiriera la medianera, como también la mitad del valor del suelo sobre que se ha asentado; pero no podrá limitar la adquisición a solo una porción del espesor de la pared. Si solo quisiere adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor de la pared desde sus cimientos. El valor computable de la medianera será el de la fecha de la demanda o restitución en mora (agregado por la Ley 17.711).

Art. 2737.- El uno de los vecinos no puede hacer innovaciones en la pared medianera que impida al otro un derecho igual y reciproco. No puede disminuir la altura ni el espesor de la pared ni hacer abertura alguna sin consentimiento del otro vecino.

Art. 2728.- La disposición del artículo anterior no es aplicable a las paredes que hagan frente a las plazas, calles o caminos públicos, respecto de los cuales se observaran los reglamentos particulares que les sean relativos.

Art. 2739.- El que hubiere hecho el abandono de la medianera por librarse de contribuir a las reparaciones o reconstrucciones de una pared, tiene siempre el derecho de adquirir la medianera de ella en los términos expuestos.

Art. 2740.- La adquisición de la medianera tiene el efecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad y da a la que la adquiere la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera que fueren incompatibles con los derechos que confiere la medianera.

Art. 2741.- El vecino que ha adquirido la medianera no puede prevalecer de los derechos que ella confiere, para embarazar las servidumbres con que su heredad se encuentre gravada.

Art. 2746.- Los arboles existen en cercos o zanjas medianeras se presumen también son medianeros y cada uno de los condominios podrá exigir que sean arrancados si les causaren perjuicio. Y si cayesen por algún accidente, no podrán ser replantados sin consentimiento del otro vecino. Lo mismo se observara respecto a los arboles comunes por estar su tronco en el extremo de dos terrenos de diversos dueños.