**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**

**En uso de sus facultades, sanciona con fuerza de**

**ORDENANZA Nº3290/20**

**ARTÍCULO 1:** : Deróguese en todos sus términos la Ordenanza Nº 1072/95.-

**ARTÍCULO 2º:** SOLICITUDES: Toda persona que dentro del Partido de Tornquist, quiera edificar, refaccionar, ampliar o modificar lo ya construido, deberá solicitar el PERMISO DE CONSTRUCTOR acompañado de los planos y planillas correspondientes.-

**ARTÍCULO 3º:** MODIFICACIÓN DE PLANOS Y PLANILLAS, MULTAS POR DATOS FALSOS: Todo plano o planilla que contenga inexactitudes o datos falsos respecto a las partes existentes del edificio o que no se ajusten en todo lo establecido en la presente Ordenanza, será devuelto al Director de la Obra, si lo hubiera, caso contrario al Constructor, y a la falta de este al propietario, para modificarlos o rehacerlos, debiendo ser devueltos en el plazo de quince (15) días, vencido el cual se dará por desistido al propósito de ejecutar la obra, y por tal concepto, se archivará el expediente, previa comprobación por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, de que no se han comenzado los trabajos. El mismo procedimiento se seguirá cuando, a pesar de haber sido citado, no se preocupara el interesado de retirar la documentación dentro del plazo de los quince (15) días. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, citará en cada caso al propietario, para notificarle de los errores, así como de las penalidades en que hubiera incurrido el Director le Obra, si lo hubiere, o el Constructor. En el caso que los planos o planillas contengan datos falsos respecto a las partes del edificio, el responsable será penado con una multa equivalente al valor de mercado de veinte (20) bolsas de Cemento Pórtland de 50 kilogramos cada una; e la primera falta, y tres (3) meses de suspensión en el uso de la firma, en caso de reincidencia en el mismo asunto. La reanudación en el trámite de un expediente archivado de acuerdo a lo expuesto en este artículo, podrá hacerse en cualquier tiempo, solicitándolo por escrito al propietario de la finca.-

**ARTÍCULO 4º:** APROBACIÓN DE PLANOS: Siempre que los planos y planillas estén conforme con las Ordenanzas, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos le prestará su aprobación dentro de los diez días de su presentación, previo pago de los derechos que correspondan. Una vez aprobados los planos y planillas, la Secretaría de Obras y servicios Públicos, entregará al director de la obra, a al constructor, las copias de los planos y planillas aprobados.-

**ARTÍCULO 5º:** CADUCIDAD DE PERMISOS: Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de tres meses, a contar de la fecha de aprobación de los planos y planillas, pasado el cual deberá solicitarse el permiso nuevamente y abonar por segunda vez los derechos.

**ARTÍCULO 6º:** OBRAS PARALIZADAS: Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos enviará al archivo el expediente de construcción, previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos, procediendo en este caso como se indica en el art. 14.-

**ARTÍCULO 7º:** MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES: El Director o constructor de una obra, no podrá introducir modificaciones o ampliaciones a los planos y planillas aprobados, sin previo permiso, el que solicitará presentando croquis o plano por duplicado, únicamente en el caso que se amplíe la superficie aprobada.-

**ARTÍCULO 8º:** PLANOS DE LA OBRA: No podrá iniciarse construcción alguna antes de abonados los derechos de construcción, y retirado las copias de planos y planillas aprobados. Los planos deberán encontrarse en la obra hasta su terminación. De ser aplicado el art. 6, los planos de modificaciones también deberán estar en la obra hasta su terminación. Una vez iniciado el expediente de construcción y antes de otorgarse el permiso, se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios:

- Demolición del edificio existente.

- Excavaciones para cimientos.

- Colocación de atajos en las veredas

Para estos trabajos servirá de comprobante la tarjeta de entrada del expediente

**ARTÍCULO 9º:** PERMISOS PROVISORIOS: En casos excepcionales de construcciones que requieran un largo tiempo para su despacho, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá otorgar por escrito un permiso provisorio, especificando únicamente el comienzo de aquellos trabajos que a su juicio no pueden ser modificados por la resoluciones que recayeran sobre el expediente.-

**ARTÍCULO 10º:** CAMBIO DE CONSTRUCTOR: Una vez aprobados los planos o planillas, si el propietario cambia de constructor o director, presentará una solicitud notificando el cambio, la cual será firmada por el propietario, el director o constructor saliente y por el director o constructor que se designe en reemplazo del que se retira.-

**ARTÍCULO 11º:** RETIRO DE CONSTRUCTOR: El director de una obra podrá desligarse de la misma, previa comprobación de que en están no existen infracciones imputables a ello. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptada la persona que se designe en su reemplazo.

**ARTÍCULO 12º:** LINEA: a requerimiento del interesado, la Municipalidad dará la línea municipal de edificación (LM)

**ARTÍCULO 13º:** INSPECCIONES: el constructor deberá solicitar a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos las siguientes inspecciones:

1) Al replanteo de la obra

2) A los ocho días de terminada la construcción o refacción, se solicitará la inspección final

**ARTÍCULO 14º:** INSPECCIÓN PERIÓDICA ESPONTANEA: A criterio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se hará, inspecciones periódicas espontáneas.

**ARTÍCULO 15º:** INSPECCIÓN DE OBRA INCONCLUSA: No podrá solicitarse la inspección final de obra, sin que ésta haya sido completamente terminada, salvo el caso de que se haga constar en el pedido que la construcción se da por terminada en el estado en que se encuentra, y que si hubiere de proseguirse se pedirá un nuevo permiso.-

**ARTÍCULO 16º:** SOLICITUDES Y CONFORMES DE INSPECCIONES: La solicitud de inspección se hará en formularios especiales que facilitará sin cargo la Municipalidad. Se hará por duplicado, entregando un ejemplar al constructor o propietario, para constancia.

**ARTÍCULO 17º:** REPRESENTANTES DEL CONSTRUCTOR: El constructor podrá designar una o más personas para que lo represente durante las inspecciones, haciendo registrar previamente el nombre y firma de aquellos en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

**ARTÍCULO 18:** TERMINO PARA EXPEDIR LOS CONFORMES: Las inspecciones deberán expedirse dentro del plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas en que fueron solicitadas, computándose sólo días hábiles

**ARTÍCULO 19º**: ENTRADA A LAS OBRAS: Los constructores o propietarios que no permitan la entrada a la obra a los inspectores municipales, serán multados con el equivalente a precio de mercado de 50 (cincuenta) bolsas de cemento, por la primera vez, y se dispondrá la paralización de la obra en caso de reincidir.

**ARTÍCULO 20º**: MULTAS: Se multará con el equivalente a precio de mercado de 100 (cien) bolsas de cemento, al constructor o propietario que no presente el final de obra, concluida o inconclusa.

**CAPÍTULO II**

**ARTÍCULO 21º:** DIRECTOR DE OBRA: El Director de obra tendrá a su cargo la dirección superior de los trabajos hasta la terminación de los mismos, siendo responsable de toda incidencia que pueda ocurrir en la obra, ocasionada por falta o deficiencia de la dirección.

**ARTÍCULO 22º:** RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR: El constructor de la obra deberá tener a su cargo el contrato de ejecución de los trabajos hasta la terminación de los mismos, y será responsable de todo cuanto en ella ocurra, de las incidencias ocasionadas por la calidad de los materiales empleados, por los perjuicios a los edificios linderos o por falta de precauciones y asimismo por inobservancias de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 23º:** REGISTRO DE FIRMAS: Los constructores y directores deberán registrar sus firmas y domicilios legales, en un libro especial, que llevará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. El domicilio legal registrado será dentro del partido de Tornquist.

**ARTÍCULO 24º:** CAMBIO DE DOMICILIO: Todo director o constructor inscripto en la Municipalidad deberá comunicar cualquier cambio de domicilio, dentro de los ocho días de producido.

**ARTÍCULO 25º:** ESCALA DE MULTAS: Se aplicarán las multas en los siguientes casos:

a) Por ejecutar ampliaciones de una obra e introducir modificaciones, en las distribuciones de los planos aprobados pero en condiciones reglamentarias.

b) Por no tener en la obra los planos aprobados.

c) Por ejecutar obras sin tener el respectivo permiso.

d) Por no solicitar en su oportunidad los conformes establecidos en este reglamento.

e) Por introducir en la obras, y sin permiso, modificaciones a los planos aprobados, en las partes vitales que son: Aprovechamiento de muros no autorizados, cambios de vigas o columnas, supresión de algún elemento resistente, etc.

F) Por derrumbes parciales o totales, causados por deficiencias de ejecución, por malos materiales empleados o por modificaciones en la estructura.

**ARTÍCULO 26º:** SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS: La municipalidad podrá mandar suspender la obra que se ejecute sin permiso o que no se lleve a cabo de acuerdo a las reglas del arte de la construcción, a los planos aprobados y a las disposiciones establecidas.

**ARTÍCULO 27º:** IMPEDIMENTO PARA INICIAR NUEVAS OBRAS: La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá disponer que los constructores no puedan iniciar nuevos asuntos bajo su firma, cuando se encuentren en los siguientes casos:

a) Cuando habiéndose hecha efectiva una multa, no haya abonado su importe.

b) Cuando no corrija una infracción dentro del plazo señalado.

c) Cuando no haya comunicado un cambio de domicilio dentro de los términos estipulados.

El impedimento será levantado una vez desaparecida la causa que lo motivo.

**ARTÍCULO 28º:** SUSPENSIÓN DEL USO DE LA FIRMA: La Municipalidad podrá suspender en el uso de la firma a un director en los siguientes casos:

a) Cuando se produzca un derrumbe u otro accidente debido a la falta de precaución en la ejecución del trabajo, la poca resistencia de muros, vigas, columnas o cualquier otra clase de apoyos, o a la mala calidad de los materiales empleados.

b) Cuando se comprueben falsificaciones de firmas, falseamiento de hechos o cualquier otra falta grave, a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, sin perjuicio de las responsabilidades legales en que pudiera haberse incurrido.

c) Cuando se compruebe que el director firmante de los planos no tuviere a su cargo la construcción de la obra, de acuerdo a lo establecido en este reglamento, habiéndose limitado su acción a firmar los documentos necesarios para la tramitación en la Municipalidad

**ARTÍCULO 29º:** EFECTOS DE LA SUSPENSIÓN DE FIRMAS: La suspensión en el uso de la firma, establecido en el art. 28, significará la prohibición de presentar planos para nuevas obras, o aquellas que aún no han sido levantadas, pudiendo continuarse con los trabajos que se encuentren en ejecución o cuyos expedientes estén presentados bajo la firma suspendida. En caso de derrumbe o accidente grave, el director o constructor bajo cuya dirección se encontraba la obra, no podrá seguir los trabajos hasta tanto la Secretaría de Obras y Servicios Públicos verifique las causas del accidente y resuelva, si por razones de seguridad, debe exigir su reemplazo o se le permite continuar en la dirección de la obra.

**ARTÍCULO 30º:** TERMINOS DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA: la suspensión de la firma será aplicada por un plazo variable, según la importancia de la causa, a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

**ARTÍCULO 31º:** ELIMINACIÓN DEFINITIVA DE LA FIRMA DEL REGISTRO: La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, por resolución del D.E podrá eliminar definitivamente del registro de constructores a todo constructor que hubiere dado lugar a repetidas suspensiones de firma o en cuya intervención se hubiera comprobado mala fe o faltas gravísimas, significando la acción de ese constructor un peligro para las obras que le fueren encomendadas.-

**ARTÍCULO 32º:** SUSPENSIONES DE FIRMAS REITERADAS: Todo constructor, cuya firma haya sido suspendida 3 (tres) veces, quedará inhabilitado para intervenir ante la Municipalidad en asunto alguno de su ramo, durante un año a contar de la fecha en que hubiera desaparecido la causa de la última suspensión.-

**ARTÍCULO 33º:** DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN: Sin perjuicio de aplicar las penas establecidas en este Reglamento, la Municipalidad podrá mandar demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en la presente Ordenanza, para lo cual se notificará al constructor, o si no lo hubiere al propietario, acordando un plazo para la demolición vencido el cual sin haberse dado cumplimiento, se procederá a ello con los elementos de la Municipalidad y por cuenta del infractor.

**ARTÍCULO 34º:** CARTEL DE OBRA: En toda obra en construcción deberá colocarse el letrero con el nombre del Ingeniero, Arquitecto, Maestro Mayor de Obras, o profesional que tenga a su cargo la dirección de la obra. De igual modo, deberá figurar el nombre del constructor y el número de matrícula de ambos. Deberá consignarse en dicho cartel el número de expediente administrativo y el año en el que se tramitò el permiso de construcción. Las dimensiones mínimas del letrero será 0,80 x 0,60 m.

**CAPÍTULO III**

**ARTÍCULO 35º:** NUMERACIÓN DE LAS OBRAS: Es obligatoria la numeración de todas las puertas de casas y propiedades dentro del ejido urbano. En cada cuadra se empleará un centenar de números distribuidos en las dos aceras y proporcionalmente a la longitud de la cuadra, destinado los dos primeros y los dos últimos de cada centenar a cada ochava.

**ARTÍCULO 36º:** SENTIDO DE LA NUMERACIÓN: El sentido de la numeración será destinado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

**CAPÍTULO IV**

**ARTÍCULO 37º:** LINEA DE EDIFICACIÓN: Toda nueva construcción o cerco que se levante con frente a la vía pública, deberá seguir la línea oficial municipal que fijará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

**ARTÍCULO 38º:** OCHAVAS: La dimensión de las ochavas será de 4,24 metros, siendo éstas perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las líneas de edificación. Cuando se proyecta un arco de círculo, la flecha máxima permitida será de 0,60 metros, siendo la línea de ochava de 4,24 metros.

**ARTÍCULO 39º:** OCHAVAS EN ÁNGULO NO RECTO: En los casos en que las esquinas tengan un ángulo menor de 75º o mayor de 105º la Secretaría de Obras y Servicios Públicos no podrá fijar ochavas menores que las señaladas en el art. 38º, y aún suprimirlas cuando el ángulo sea mayor de 135º, siempre que a su juicio se obtengan en esa forma las facilidades y garantías de seguridad que reclama el tránsito público.

**ARTÍCULO 40º:** EDIFICACIÓN DENTRO DE LA LÍNEA: Cuando se construya dentro de líneas oficiales, deberá cercarse el frente, salvo en casos especiales, autorizados cada vez por la Municipalidad.

**ARTÍCULO 41º:** EDIFICIOS FUERA DE LÍNEAS O SIN OCHAVAS: Queda terminantemente prohibido hacer refecciones o alteraciones exteriores o interiores de cualquier clase, en edificios o cercos que se hallen fuera de la línea municipal o que no tengan ochava reglamentaria.-

**ARTÍCULO 42º:** CERCOS Y VEREDAS: El propietario de terreno baldío situado frente a calle pública está obligado a construir en su frente y mantener el cerco, si no hubiera fachada, y las veredas reglamentarias de acuerdo a las siguientes disposiciones:

a) Cerco en zonas pavimentadas: Serán de mampostería de 0,15 m de espesor, revocados exteriormente, con pilares de 0,30m u hormigón armado, con una altura mínima sobre la vereda de dos metros. De cualquier modo, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Podrá autorizar, en casos especiales por motivos declaratorios, la construcción de ceros de menor altura o de otros materiales que los especificados.

b) Cercos en zona no pavimentada: Se pueden hacer de tejido de alambre romboidal, sin zócalo, con una altura mínima de 1,50m.

c) veredas: en todos los casos deberán hacerse de material antideslizante

**ARTÍCULO 43º:** NIVEL DE LAS VEREDAS: El nivel longitudinal de las veredas será el que indique la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Transversalmente, las veredas tendrán una pendiente mínima del 2% y máxima del 5%.

**ARTÍCULO 44º:** CAÑOS DE DESAGÜE: Los caños de desagüe de los techos pasarán por debajo de las veredas desaguando en la calzada.

**ARTÍCULO 45º:** PLAZOS PARA CONSTRUCCIÓN DE VEREDAS Y CERCOS: La construcción, reconstrucción o arreglo de las veredas y de los cercos, deberá efectuarse dentro del plazo de 90 (noventa) días corridos, contados desde la fecha en que se notifique al propietario.

**ARTÍCULO 46º:** APERTURA DE VEREDAS: La empresas de Servicios Públicos que ejecuten trabajos en las veredas deberán reponerlas en su estado anterior por su cuenta, dentro del término de 10 (diez) días de finalizados los trabajos que se hubiesen ejecutado

**ARTÍCULO 47º:** MULTAS POR CERCOS Y VEREDAS: Los propietarios y empresas de servicios públicos que no cumplan con las disposiciones de este Reglamento, incurrirán en una multa del equivalente al precio de mercado, de entre 10 (diez) a 100 (cien) bolsas de cemento, de acuerdo a la magnitud y a criterio de Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

**CAPÍTULO V**

**ARTÍCULO 48º:** CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO: La Municipalidad podrá mandar demoler todo edificio, o parte de él, que amenace derrumbarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ejecute según las reglas del arte y con sujeción al plano aprobado.

**ARTÍCULO 49º:** MULTAS: Las infracciones al artículo anterior serán penadas con el equivalente al precio de mercado, de entre 10(diez) a 100 (cien) bolsas de cemento, quedando la Municipalidad facultada, en caso necesario, para practicar la demolición por cuenta del propietario, previa constatación legal del estado de la construcción.

**CAPITULO VI**

**ARTÍCULO 50º:** DEMOLICIONES, EXCAVACIONES Y CONSTRUCCIONES: Las demoliciones, excavaciones y construcciones de todo edificio, se ejecutarán de modo que no perjudiquen a vecinos ni ofrezcan peligro alguno. El apuntalamiento y demás medidas de precaución, deberán ser ejecutadas por el constructor de la obra.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá exigir al respecto, del constructor de la obra, la adopción de cualquier medida de previsión, aunque no estuviera expresamente determinada en este Reglamento.

**ARTÍCULO 51º:** APUNTALAMIENTO DE SEGURIDAD: Los apuntalamiento o cualquier medida de seguridad estarán sujetos al examen y aprobación de Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

**ARTÍCULO 52º:** CERCOS PROVISORIOS: Al iniciar todo trabajo de demolición o construcción, frente a la calle se colocará un cerco provisorio de madera o chapas de 2 (dos) metros de alto y a una distancia de 0,60m del cordón en las zonas pavimentadas y a 2 (dos) metros de distancia máxima de la línea de edificación en las zonas no pavimentadas. Aquella construcción que ocupe el lote esquinero, su cerco provisorio deberá realizarse (como mínimo) en toda la extensión que abarca la ochava (medida sobre la LM) más 2 (dos) metros a cada lado de ella, en alambre tejido romboidal, pudiendo ser modificado a criterio de Secretaría de Obras y Servicios Públicos

**ARTÍCULO 53º:** ANDAMIOS SUSPENDIDOS: No se permitirá colocar andamios suspendidos para refacciones o blanqueos, sin el permiso escrito, que se solicitará en la Municipalidad, la cual hará la correspondiente inspección.

**ARTÍCULO 54º:** OBRAS PARALIZADAS: Cuando una obra sea suspendida por más de tres meses deberán retirarse los atajos o cercos provisorios, reemplazándolos por un muro de albañilería revocado de un alto mínimo de 2 (dos) metros, edificados en la línea municipal.

**ARTÍCULO 55º:** MULTAS: Toda infracción a lo establecido en los artículos precedentes, se multará con un valor equivalente al precio de mercado de entre 10 (diez) a 100 (cien) bolsas de cemento, de acuerdo al caso, sin perjuicio de otras medidas que la Municipalidad crea conveniente tomar.

**CAPITULO VII**

**ARTÍCULO 56º:** CONSTRUCCIONES DE MADERA: Las construcciones de madera se emplazarán a una distancia mínima de 1,50 metros de los linderos y de 4 (cuatro) metros de la LM.

**ARTÍCULO 57º:** CONSTRUCCIONES EN BARRO EXISTENTES: Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de este Reglamento, podrán ser refeccionados siempre que sus muros no sean sobre elevados.

**CAPITULO VIII**

**ARTÍCULO 58º:** ALTURA MÍNIMA DE LOS EDIFICIOS: La altura mínima de las fachadas construidas sobre la línea municipal, será de 3,30 metros.

**ARTÍCULO 59º:** FACHADAS INTERIORES: Las fachadas construidas a una distancia mínima igual a 4 (cuatro) metros de la línea de edificación no estarán sujetas a las prescripciones del art. 58.

**ARTÍCULO 60º:** SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS PATIOS: Todos los locales habitables de un edificio recibirán directamente el aire y la luz de un patio de dimensiones reglamentaria. Estos patios tendrán, en todos los casos, una superficie menor de seis metros cuadrados. La dimensión mínima de los patios reglamentarios será de 1,60 metros hasta una altura de 11 metros, pasando dicha altura, se aumentará la dimensión mínima de 0,15 metros por cada metro de elevación. Los patios de forma irregular tendrán una superficie tal como la indicada más arriba, y un ancho, no menor, medido en cualquier sentido, que el especificado anteriormente.

**ARTÍCULO 61º:** VENTILACION EN LOS LOCALES NO HABITABLES: Se consideran locales no habitables, pero que deberán ser ventilados, los que tengan los siguientes destinos: lavaderos, cocinas, cuartos de planchar, cuartos de roperos, bauleras, ante comedor y ante cocina. Estos locales deberán ventilar a patios o pozos de luz de una superficie mínima de tres metros cuadrados en toda su altura, y de una dimensión mínima de un metro con cuarenta centímetros entre muros. Los cuartos de baño podrán ser ventilados por conductos de aireación con una sección mínima de cincuenta centímetros cuadrados.-

**ARTÍCULO 62º:** VENTILACIÓN DE LOCALES DE TRABAJO: La ventilación de los locales de trabajo en cualquier industria, de los depósitos de mercaderías en que maniobre permanentemente el personal, podrá no hacerse por medio de los patios fijados en los artículos anteriores, siempre que se efectúe por medio de pozos de luz de las dimensiones establecidas en el art. 61 convenientemente dispuestos.-

**ARTÍCULO 63º:** VENTILACIÓN DE LOCALES NO CLASIFICADOS: A los efectos de fijar la ventilación necesaria, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, por similitud, determinará la clasificación que corresponda asignar a cualquier local que, por su destino, no se encuentre expresamente comprendido entre los procedimientos enumerados.-

**ARTÍCULO 64º:** ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: La iluminación y ventilación natural de los locales debe hacerse en forma directa.-.

**ARTÍCULO 65º:** PUERTAS Y VENTANAS: Sin excepción, todos los locales detallados en el art. 61, y todos los locales habitables, tendrán como mínimo dos aberturas en sus muros perimetrales, una de las cuales, por lo menos, comunicará con el exterior. Dichas aberturas no cumplirán la finalidad perseguida de asegurar una perfecta renovación de aire del local, cuando estén situadas sobre el mismo muro, o estando en distintos muros, se abran en la vecindad del mismo ángulo. Tendrán una superficie de ventilación al 10% del local habitable y el 8% del local no habitable.

**ARTÍCULO 66º:** VENTILACIÓN DE EDIFICIOS QUE SE AMPLIEN O REFACCIONEN: La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá admitir la refección o reparación de poca importancia en edificios existentes cuyos patios no se ajusten estrictamente a las disposiciones de esta Ordenanza, pero siempre que a su juicio las condiciones de ventilación de los locales sean satisfactorias, y no se disminuya la superficie de los patios existentes. Cuando se trate de refección, reparación o ampliación de importancia, o se eleve el número de pisos, deberá exigirse que el edificio se coloque íntegramente de acuerdo a este Reglamento en lo referente a ventilación.-

**ARTÍCULO 67º:** ALTURA DE LOS LOCALES HABITABLES: Los locales habitables tendrán las siguientes alturas mínimas: en los pisos bajos tres metros y en los pisos altos dos metros con ochenta centímetros.-

**ARTÍCULO 68º:** ALTURA DE LAS DEPENDENCIAS: Las dependencias tendrán en cualquier piso una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros.-

**ARTÍCULO 69º:** ALTURA DE LOS LOCALES NO HABITABLES: Los locales no habitables tendrán una altura mínima de dos metros con veinte centímetros.-

**ARTÍCULO 70º:** ALTURA DE LOS LOCALES DE TRABAJO: Los locales de trabajo de cualquier industria, mercado o depósito de mercaderías en que maniobre permanentemente el personal, deberán tener una altura mínima de tres metros con ochenta centímetros.-

**ARTÍCULO 71º:** ALTURA DE SUBSUELOS HABITABLES: Los subsuelos deberán tener una altura mínima de dos metros con setenta centímetros, debiendo estar el dintel de la abertura de la ventilación a una altura no menor de setenta centímetros sobre el nivel de la vereda del patio adyacente.-

**ARTÍCULO 72º:** ALTURA DE LOCALES DE NEGOCIO: Los locales fe negocio construidos sobre la línea municipal, tendrán una altura mínima de tres metros con cincuenta centímetros.-

**ARTÍCULO 73º:** CERCOS DIVISORIOS ENTRE PROPIEDADES: Los cercos divisorios podrán construirse con albañilería de ladrillos, hormigón armado o alambre tejido romboidal corrido. Las paredes de ladrillos podrán tener un espesor menor a treinta centímetros, pero en tal caso la altura máxima será de dos metros sobre el nivel del terreno.-

**ARTÍCULO 74º:** CONSTRUCCIONES RETIRADAS DE LA LÍNEA DIVISORIA: Cuando se quiera hacer una construcción sin levantar pared divisoria o sin apoyar en una existente, la distancia mínima entre la línea divisoria de la propiedad y el parámetro exterior del muro de la nueva construcción será de un metro con quince centímetros esto es un metro de luz y quince centímetros de espesor de la mitad del muro divisorio.-

**ARTÍCULO 75º:** PAREDES DE PATIO E INTERIORES: las paredes de patio e interiores de todo edificio se construirán de ladrillo, de hormigón armado, hierro o acero, y en general de un material incombustible y resistente, aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Estas paredes deberán tener un espesor tal que según el material y el sistema de construcción empleados asegure la perfecta estabilidad del edificio y protejan suficientemente los locales que encierran de las acciones climatéricas, a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

**ARTÍCULO 76º:** PARAPETOS DE AZOTEAS O TERRAZAS: los parapetos de azoteas o terrazas construidos sobre la pared medianera tendrán una altura mínima de un metro con setenta centímetros.-

**CAPÍTULO X**

**ARTÍCULO 77º:** SALIENTES EN LOS PISOS BAJOS: No se permitirá en las fachadas de los pisos bajos ninguna saliente de la línea municipal, como son: escalones, zócalos, vidrieras fijas y movibles, etc. las puertas, ventanas y celosías de las aberturas del piso bajo no podrán sobresalir de la línea de la fachada.-

**ARTÍCULO 78º:** BALCONES MENSULAS Y CORNISAS: No se permitirá ninguna saliente, cornisa, balcones, etc. a menor altura de tres metros con cincuenta centímetros de nivel de vereda.-

**ARTÍCULO 79º:** SALIENTES: Las salientes podrán tener un máximo sobre la línea municipal de un metro con veinte centímetros.-

**ARTÍCULO 80º:** MARQUESINAS: las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual a la mitad del ancho de la vereda y su altura y la de sus ménsulas se ajustarán a un máximo de dos metros con cincuenta centímetros. Las marquesinas que afecten el arbolado de las calles se ajustarán a lo que disponga la Secretaría de Obras y Servicios Públicos

**ARTÍCULO 89º:** TOLDOS: Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros sobre el nivel de la vereda, en la parte más baja de los mismos, y sus salientes podrán alcanzar hasta cincuenta centímetros dentro del cordón de la vereda. Cuando tuvieran soportes, estos serán colocados a la misma distancia. Cuando existen árboles, los toldos y sus soportes se colocarán en forma tal que no alcancen los troncos. No podrán colocarse toldos con soportes en las ochavas ni en las aceras de menos de tres metros con cincuenta centímetros de ancho. Los toldos deberán desarmarse por completo cuando lo exija la Municipalidad. Los toldos que se coloquen en la vía pública permitirán que las tablillas indicadoras del nombre de las calles sean visibles desde la misma.-

**ARTÍCULO 90º:** INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS: Queda prohibido:

a) Construir o establecer gimnasios o lugares de prácticas de deportes de cualquier tipo sobre lo muros medianeros.

b) Colocar toda máquina, aparato, artefacto o instalación que produzca trepidaciones, ruidos, golpes o daños a los muros divisorios, así como instalar contra esos muros guías de ascensores, montacargas, etc.

c) Todo aquello que está específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones del dominio y en particular lo establecido en los artículos números 2649, 2850, 2653 y 2655.

d) Las canaletas de desagüe de los techos no se podrán colocar sobre los muros divisorios, debiendo estar separadas de estos en forma tal que el agua deba circular por aquellas no moje esos muros.

**CAPÍTULO XI PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS**

**ARTÍCULO 91º:** CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS: A los efectos de las precauciones contra incendios, que se exigirán en los edificios se clasifican según su destino en las tres categorías siguientes:

Primera: EDIFICIOS PÚBLICOS: Se comprenden en esta categoría todos aquellos edificios en los cuales habitualmente se reúne un gran número de personas, tales como: Cines, Iglesias, Bibliotecas, Museos, Hoteles, escuelas, bancos, Oficinas Públicas y casas de comercios de gran importancia.

Segunda: EDIFICIOS DE RESIDENCIA: Se comprende en esta categoría todos los edificios destinados a casas de familia, sean individuales o colectivas y los destinados a escritorios.

Tercera: EDIFICIOS COMERCIALES: Comprende esta categoría las fábricas, depósitos, almacenes, casas de negocio, garages, mercados, etc.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos clasificará por similitud dentro de estas categorías aquellos edificios cuyo destino no esté expresamente determinado entre los precedentemente enumerados.

**ARTÍCULO 92º:** PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO EN EDIFICIOS PÚBLICOS: Los edificios públicos deberán llenar los siguientes requisitos:

a) estarán construidos con materiales incombustibles, permitiéndose el empleo de la madera, únicamente en puertas, ventanas, decoraciones, aplicadas a los muros y enlistonados de cielorrasos y techos. Todas estas excepciones siempre que la construcción del edificio, por su destino, no esté sujeta a reglamentaciones especiales que las prohíban.

b) Las puertas de salida se abrirán hacia el exterior, pudiendo interponerse puertas de vaivén.

c) Las escaleras estarán construidas de materiales incombustibles. Los tramos serán rectos y los escalones tendrán una altura máxima de diecisiete centímetros, y un ancho de huella mínimo de veintiséis centímetros.

**ARTÍCULO 93º:** PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO EN EDIFICIOS COMERCIALES: Los edificios clasificados como comerciales deberán llenar las siguientes condiciones según su destino:

a) Lo garages con capacidad para más de tres automóviles se construirán exclusivamente con muros de mampostería y columnas, vigas y losas de hormigón armado u otros materiales incombustibles aprobados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos

b) En los locales que se almacenan sustancias fácilmente inflamables, tales como petróleo o sus derivados, se colocarán avisadores de incendio.

**ARTÍCULO 94º:** REVESTIMIENTO DE ESTRUCTURAS METÁLICAS: este será obligatorio en las siguientes condiciones:

Para las columnas, con hormigón de cemento portland de un espesor mínimo de cinco centímetros o con mampostería de ladrillos de cal con un espesor mínimo de diez centímetros. Para las vigas de carga con concreto de cemento portland de un espesor mínimo de tres centímetros, se asegurará la eficacia del revestimiento por medio de tejido de alambre u otro dispositivo análogo. En las viguetas se permitirá dejar al descubierto la parte inferior de las alas, siempre que el ancho de éstas no sea mayor de setenta y cuatro milímetros.

**ARTÍCULO 95º:** EXTINGUIDORES DE INCENDIO: En todos los edificios públicos, se deberá instalar un extinguidor, adecuado al servicio que deba prestar, cada 300 metros cuadrados de piso, como mínimo.-

**ARTÍCULO 96º:** ESCALERA DE ESCAPE: En todo edificio que tenga más de tres pisos de alto, cualquiera sea su clasificación, deberá existir una escalera, encajada entre muros, de un espesor no menor de 30 centímetros, a la cual se tendrá fácil acceso por medio de puertas incombustibles desde todos los pisos altos y dependencias. La iluminación se hará en ellas por medio de vidrieras metálicas con vidrios armados, prohibiéndose la colocación de claraboyas en su parte superior. Esta escalera comunicará a nivel de piso bajo directamente con la calle, no permitiéndose en este recorrido ninguna abertura lateral que comunique con los negocios que pudiera haber en el piso bajo. En los grandes edificios habrá una escalera del tipo indicado por cada dos mil metros o fracción de superficie cubierta habitable.-

**ARTÍCULO 97º:** PRECAUCIONES EN LOS EDIFICIOS CON DESTINO ESPECIAL: Todas las disposiciones establecidas en este capítulo sobre precauciones contra incendio no excluyen las que determinan especialmente otras ordenanzas.-

**ARTÍCULO 98º:** DISPOSICIONES ESPECIALES: La Municipalidad, por medio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá obligar a tomar disposiciones especiales que la naturaleza del edificio exija para su seguridad, aunque éstas no estén previstas en este Reglamento. Asimismo, podrá exigir plano aprobado por Bomberos que certifique la correcta disposición de los elementos de lucha contra incendio, como así también las vías de escape que estén proyectadas.-

**CAPÍTULO XII CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO**

 CONSTRUCCIONES QUE AMENAZAN DERRUMBRE

**ARTÍCULO 99º:** AMENAZA DE DERRUMBE: El Departamento Ejecutivo, por intermedio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá mandar demoler todo edificio o parte del mismo que amenace desplomarse, lo mismo que toda construcción nueva que no se ejecute según las reglas del arte y con sujeción a plano aprobado.-

**ARTÍCULO 100º:** MUROS DE FACHADA EN PELIGRO: Será considerado en condiciones de peligro y se ordenará su demolición, todo muro o cerco a la calle que se encuentre en las siguientes condiciones:

a) Cuando esté vencido, alcanzando su desplome a 1/3 del espesor

b) Cuando presente grietas verticales de dislocamiento

c) Cuando presente grietas horizontales de aplastamiento

d) Cuando haya escurrimiento de una parte del muro sobre la inferior.

**ARTÍCULO 101º:** MUROS CON CIMIENTOS AL DESCUBIERTO: Cuando los cimientos de un muro de frente quedaran al descubierto o con profundidad insuficiente, deberán ser recalzados hasta el terreno firme, con una profundidad mínima de un metro debajo del nivel definitivo de la vereda. Se mandará demoler o reforzar toda estructura horizontal cuyas partes resistentes haya sobrepasado el límite de flexión.-

**ARTÍCULO 102º:** NOTIFICACIONES DEL PELIGRO DE DERRUMBE: Cuando el edificio o parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que han de quedar terminados. De no ser ello posible, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos procederá, por cuenta del propietario, al apuntalamiento o a la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.-

**ARTÍCULO 103º:** PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE: Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá disponer de inmediato su apuntalamiento o si eso no fuera suficiente, su demolición, efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario. Para ello deberá levantarse un acta firmada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y dos testigos.-

**ARTÍCULO 104º:** TERMINO DEL APUNTALAMIENTO: Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refacción, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección por parte de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, cuyo fallo será inapelable.-

**CAPÍTULO XIII FACILIDADES PARA DISCAPACITADOS E IRREGULARES**

 **MOTORES**

**ARTÍCULO 105º:** RAMPAS DE ACCESO: El incumplimiento de la Ley Nº 24314, todo edificio público, tal como se lo describe en el art. 91 de este Reglamento, deberá tener una rampa de acceso para discapacitados e irregulares motores.-

**ARTÍCULO 106º:** SANITARIOS: En los edificios públicos, tal como se los describe en el art. 91, se deberá preveer, en los sanitarios, que la puerta de acceso a los mismos sea adecuada para permitir el paso de discapacitados o irregulares motores. Asimismo, cada sanitario deberá tener al menos un inodoro y un lavatorio adecuado para discapacitados o irregulares motores.-

**CAPÍTULO XIV CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO**

**ARTÍCULO 107º:** SOLICITUDES Y PLANOS: Todo propietario de terreno en el cementerio, para construir su sepulcro o rectificar o modificar los ya construidos, deberá presentar una solicitud a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos acompañando los planos y memorial por duplicado. Los planos deberán ser en escala 1:50 pudiendo admitirse en escala de menor proporción en el caso de que se trate de un terreno de más de nueve metros cuadrados. En los casos de bóvedas, se tendrá en cuenta lo establecido en el Capítulo II del presente Reglamento. Será causal de rechazo y se impedirá la ejecución de la obra o monumento que contenga alegorías inadecuadas y cuya forma artística no responda a la seriedad y decoro. Para la construcción de sepulcros y bóvedas regirá lo dispuesto en el presente Reglamento, para la edificación general, en cuanto sea pertinente.-

**ARTÍCULO 108º:** PLAZOS: El adquirente del terreno para panteón o bóveda está obligado a presentar los planos a que se refiere el art. 107 dentro de los sesenta días de acordada la concesión y a comenzar las obras dentro de los treinta días de aprobados los planos respectivos. La falta de cumplimiento será penada con una multa equivalente al valor de precio de mercado de 50 (cincuenta) bolsas de cemento, por los primeros treinta días de demora. Vencido el término de sesenta días quedará caduca la concesión sin derecho a reclamación alguna por los pagos efectuados.

Las obras deberán terminarse dentro de los 180 (ciento ochenta) días de comenzadas. Pasado este término, la Municipalidad intimidará su conclusión dentro de un plazo improrrogable que no excederá los 90 (noventa) días.-

**ARTÍCULO 109º:** ALTURAS: Los panteones y bóvedas podrán tener las alturas máximas siguientes y según el ancho de las calles de sus frentes:

a) En las calles de hasta tres metros de ancho, altura cinco metros

b) En las calles de hasta cinco metros de ancho, altura seis metros.

c) En las calles de hasta diez metros de ancho, altura ocho metros.

Estas alturas serán medidas desde el nivel de las veredas hasta el miembro superior de la cornisa, no comprendiéndose en ellas los frontones, columnas, estatuas, cruces, etc.-

**ARTÍCULO 110º:** ESQUINAS: Las bóvedas que se construyan en terrenos que forman esquinas, podrán tener sobre la calle estrecha la misma altura que la permitida sobre la calle más ancha y se desarrollará en sus frentes a las calles laterales la misma arquitectura. En los casos de construcciones de carácter monumental, la Municipalidad podrá autorizar alturas mayores a las indicadas.

**ARTÍCULO 111º:** SALIENTES: En el frente de los sepulcros no podrá sobresalir de la línea de calle ningún escalón ni adorno, ménsula o cornisa hasta la altura de dos metros sobre el nivel de la vereda. Arriba de esa altura podrán permitirse los salientes siempre que su vuelo no exceda los cuarenta centímetros.-

**ARTÍCULO 112º:** PROFUNDIDAD: La profundidad máxima a que se permite excavar el terreno de lo cementerios es de cinco metros, pudiendo además excavar un osario no mayor de un metro cúbico.-

**ARTÍCULO 113º:** MUROS DIVISORIOS: Los sepulcros individuales no podrán sobresalir del límite de sus terrenos. Los muros divisorios de bóvedas se asentarán en el eje de las mismas, rigiendo para el caso de las disposiciones del Código Civil sobre medianeras.-

**ARTÍCULO 114º:** PROHIBICIÓN: se prohíbe construir nichos para guardar huesos o cenizas en el exterior de los sepulcros, ni en el interior arriba del nivel del piso de la capilla. Deberán construirse en el subsuelo, pudiendo aprovecharse el espacio formado por la diferencia del nivel entre la vereda y el piso, siempre que no sea más alto de cincuenta centímetros.-

**ARTÍCULO 115º:** VENTILACIÓN: El subsuelo será ventilado con un caño que se comunique con el exterior, con una rejilla colocada en la parte más alta del sepulcro.-

**ARTÍCULO 116º:** SUBSUELO: Se podrá autorizar el uso del subsuelo en la vereda con el objeto de ensanchar las construcciones, hasta la mitad de su ancho, solicitándolo especialmente.-

**ARTÍCULO 117º:** PISOS: los pisos de los sepulcros y bóvedas serán en material impermeable quedando excluido de toda construcción el uso de la madera. El contrapiso del subsuelo de una bóveda estará construido con losa de hormigón.-

**ARTÍCULO 118º:** ESCALINATAS: Las escalinatas exteriores serán de mármol, piedra o de hormigón revocado con concreto.-

**ARTÍCULO 119º:** VEREDAS: La construcción de las veredas deberá atenerse al nivel y línea y tipo de baldosas que la fija la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, estableciéndose un ancho máximo de un metro con cincuenta centímetros.-

**ARTÍCULO 120º:** MATERIALES DE OBRA: No se podrá depositar en las calles del Cementerio ningún material de construcción, ladrillos, cal, arena, mezcla, etc. debiendo hacerse en terrenos baldíos próximos al que se edifique y en cantidad no mayor que la necesaria para ocho días de trabajo. Queda terminantemente prohibido depositar tierra o escombros, los que deberán ser extraídos inmediatamente por el constructor y depositados donde los indique la Municipalidad, bajo pena de una multa del equivalente al precio de mercado de 50 (cincuenta) bolsas de cemento. Una vez terminada la construcción de un sepulcro o bóveda deberán sacarse del cementerio todos los materiales que han sobrado, en caso de no efectuarse, los mismos serán remitidos a los depósitos municipales.-

**CAPITULO XIV INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

**ARTÍCULO 121º:** ASOCIACIÓN ELECTROTÉCNICA ARGENTINA: Para este Capítulo, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos exigirá el cumplimiento de la Reglamentación para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles, editada por la Asociación Electrotécnica Argentina del 30/11/1987 (derecho de propiedad intelectual Nº 179168) que se adjunta como Anexo I del presente Reglamento.-

**ARTÍCULO 122º:** REGISTRO DE INSTALADORES: la Municipalidad llevará un Registro de Instaladores Electricistas, quienes podrán presentar el título habilitante o rendir un examen de capacidad a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

**ARTÍCULO 123º:** INSTALACIONES EN OBRAS EN CONSTRUCCIÓN: En esta caso, la instalación, de carácter provisorio, deberá igualmente cumplir con los requisitos de seguridad y calidad de materiales especificados para el resto de las instalaciones, prohibiéndose expresamente el tendido de cables sobre la superficie del terreno o bien enterrados a menos de cuarenta centímetros de profundidad.-

**ARTÍCULO 124º:** CASOS ESPECIALES: la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a su juicio, podrá permitir instalaciones fuera de reglamento en los casos que considere como especiales, por su duración o por emergencia.-

**ARTÍCULO 125º:** PENALIDADES: Toda infracción al presente artículo, será sancionada con multas de hasta el equivalente a precio de mercado de 50 bolsas de cemento portland.-

**CAPÍTULO XV INTERPRETACIÓN DEL REGLAMENTO**

**ARTÍCULO 126º:** INTERPRETACIÓN: La interpretación de las disposiciones del presente Reglamento corresponde a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, con apelación ante el departamento Ejecutivo.-

**ARTÍCULO 127º:** DEROGACIÓN: Deróguese en todos sus términos la ordenanza 1072/ 95.

**ARTÍCULO 128º:** Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Cumplido: ARCHÍVESE.-

**APROBADO POR UNANIMIDAD, EN LA SALA DE SESIONES DEL H.C.D. DE TORNQUIST, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.-**

 **José M. Castro Cristian Raising**

 **Secretario Vicepresidente 1º**

 **H.C.D. H.C.D.**