

## ORDENANZA 10681

### CODIGO DE EDIFICACION PARA EL PARTIDO DE LA PLATA

#### INDICE

<b>GENERALIDADES</b>	
ACCION I - TÍTULO, OBJETO, ALCANCES Y OBLIGACIONES DEL OBJETO DE ESTA ORDENANZA	Ítulo – Denominación Ítulo 2º: Objeto y alcance de este Código. Ítulo 3º: Conservación del trazado original de Ciudad. Ítulo 4º: Obligación de las autoridades municipales de velar por las disposiciones de este código. Ítulo 5º: Idioma nacional y sistema métrico decimal. Ítulo 6º: Condiciones. Ítulo 7º: Nominalidad.
ACTUALIZACIÓN, INTERPRETACIÓN Y PUBLICACIÓN	Actualización e interpretación del Código de Edificación. Vigencia. Ítulo 9º: Comisión de Interpretación y actualización del Código. Ítulo 10º: Publicación del Código de Edificación y sus actualizaciones. Ítulo 11º: Publicación de las Resoluciones y disposiciones del Ejecutivo Municipal. Ítulo 12º: Obligaciones y funciones generales Departamento Ejecutivo emanadas de este código. Ítulo 13º: Coordinación de funciones entre la Municipalidad y las empresas prestatarias de los vicios públicos.
<b>ADMINISTRACION</b>	
<b>- TRAMITACIONES</b>	
PROCEDIMIENTO DE CONSULTA PREVIA	Objeto del procedimiento de Consulta Previa y documentación mínima a presentar. Ítulo 15º: Plazo para la respuesta de la Consulta Previa y entrega de la documentación requerida. Ítulo 16º: Caducidad y archivo de las actuaciones del procedimiento de Consulta Previa. Ítulo 17º: Alcance del concepto de Consulta Previa.

<p>REQUERIMIENTOS PARA PERMISOS DE OBRA</p>	<p>Obligación general de los Propietarios, Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas.</p> <p>Artículo 19°: Trabajos que requieren Permiso.</p> <p>Artículo 20°: Trabajos que requieren Aviso de Obra.</p> <p>Artículo 21°: Trabajos que no requieren Permiso y Aviso de Obra.</p> <p>Artículo 22°: Documentación necesaria para tramitar el Permiso de Obra.</p> <p>Artículo 23°: Otorgamiento del Permiso de Obra.</p> <p>Artículo 24°: Aprobación del Proyecto.</p> <p>Artículo 25°: Planos definitivos para el Permiso de Obra.</p> <p>Artículo 26°: Casos que requieren intervenciones en otras dependencias municipales previas al Permiso de Obra.</p> <p>Artículo 27°: Disposiciones generales sobre documentos para la tramitación.</p> <p>Artículo 28°: Adecuaciones tecnológicas.</p> <p>Artículo 29°: Disposiciones sobre la presentación de planos.</p> <p>Artículo 30°: Documentación correspondiente a trámites oficiales.</p> <p>Artículo 31°: Modificaciones de obras en construcción.</p> <p>Artículo 32°: Inexactitud en la documentación.</p> <p>Artículo 33°: Plazos para el otorgamiento de aprobación de Proyecto y Planos Definitivos de Permiso de Obra.</p> <p>Artículo 34°: Documentación mediante croquis.</p> <p>Artículo 35°: Documentación correspondiente a trámites oficiales.</p> <p>Artículo 36°: Modificación de obras en construcción.</p> <p>Artículo 37°: Inexactitud en la documentación.</p> <p>Artículo 38°: Plazos de otorgamiento de aprobación del Proyecto y planos definitivos.</p> <p>Artículo 39°: Plazo para el pago de los Derechos de Construcción.</p> <p>Artículo 40°: Falta de pago de los Derechos.</p> <p>Artículo 41°: Entrega de documentos aprobados.</p> <p>Artículo 42°: Iniciación de la obra.</p> <p>Artículo 43°: Obras paralizadas.</p> <p>Artículo 44°: Desistimiento de la obra.</p> <p>Artículo 45°: Devolución de Derechos.</p>
-------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p> título 42°: Caducidad de Permisos de instrucción.  título 43°: Habilitación de Gestores administrativos.  título 44°: Iniciación del Expedientillo.  título 45°: Permiso Provisorio.  título 46°: Permiso Provisorio Especial.  título 47°: Archivo de los Expedientillos de instrucción.  título 48°: Reanudación del trámite de pedientillos archivados.  título 49°: Ampliación de los plazos.  título 50°: Copias originales de planos archivados y certificados de Final de Obra o de Instalaciones Eléctricas.  título 51°: Trabajos en inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13512.  título 52°: Notificaciones por correo electrónico u otros medios. </p>
- REQUERIMIENTOS PARA FINAL DE OBRA	<p> Daños a fincas linderas.  título 54°: Final de Obra.  título 55°: Plano según Obra. Final de Obra profesional, documentación necesaria.  título 56°: Final de Obra Administrativo.  título 57°: Final de Obra Inconclusa. Final oficial. </p>
- EMPADRONAMIENTO Y REGISTRO DE OBRAS EXISTENTES	<p> Empadronamientos. Generalidades.  título 59°: Registro. Generalidades.  título 60°: Alcances del Registro.  título 61°: Calificación de condiciones físicas espaciales.  título 62°: Registro y Permisos de Obra.  título 63°: Limitaciones al Registro.  título 64°: Elevación a la Justicia de Faltas.  título 65°: Definición de Usos.  título 66°: Registración de Oficio.  título 67°: Requisitos para el trámite de empadronamiento.  título 68°: Empadronamiento de instrucciones de antigua data.  título 69°: Empadronamiento de viviendas económicas.  título 70°: Certificado de Incorporación.  título 71°: Tratamiento administrativo de las obras existentes no empadronadas en el trámite Permiso de Obra. </p>

<p>- PROFESIONALES Y EMPRESAS</p>	<p>Generalidades  título 73º: Responsabilidades de la concepción y supervisión intelectual.  título 74º: Responsabilidades de la concreción material.  título 75º: Categorías de Constructores, Empresas Constructoras e Instaladoras y Monumentistas.  título 76º: Trabajos que pueden realizar los Monumentistas.  título 77º: Trabajos que pueden realizarse con sola firma del propietario.  título 78º: Firma de los planos y cálculos de estructuras resistentes e instalaciones complementarias.  título 79º: Responsabilidad técnica.  título 80º: Registro de Projectistas, Directores de Obra, Ejecutores y Directores Ejecutivos.  título 81º: Registro de Constructores y Empresas Constructoras.  título 82º: Demoledores y Excavadores. Registro de Demoledores y Excavadores.  título 83º: Registro de Verificadores Especiales de Obra (VEO).  título 84º: Categorías de Verificadores Especiales de Obra (VEO).  título 85º: Inscripción en los Registros y su renovación.  título 86º: Inscripciones provisionales.  título 87º: Domicilio de Directores Técnicos, Representantes Técnicos, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras, Empresas Instaladoras y Monumentistas.  título 88º: Cambio de Directores o Representantes Técnicos, Constructores e Instaladores.  título 89º: Retiro del Director o Representante Técnico, Constructor y/o Instalador.  título 90º: Responsabilidad del Profesional Implazante.  título 91º: Retiro de firma.  título 92º: Responsabilidad del Propietario, Constructor y Empresa Constructora.  título 93º: Responsabilidad del Director de Obra.  título 94º: Gestores Administrativos.</p>
-----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>I - INSPECCION DE LAS OBRAS</p>	<p>Acceso de los inspectores a las fincas.  título 96º: Presencia del profesional en la obra.  título 97º: Existencia de documentación en obra.  título 98º: Inspección de la obra.  título 99º: Conformidad de inspecciones parciales.</p>
<p>INFRACCIONES Y PENALIDADES</p>	<p>Efectos de las penalidades.  título 101º: Obras sin permiso.  título 102º: Penalidades por obras sin permiso.  título 103º: Demolición de obras o retiro de instalaciones en contravención.  título 104º: Incumplimiento de la demolición de la obra y/o retiro de las instalaciones o de los bajos de seguridad intimidados.  título 105º: Demolición sin permiso.  título 106º: Autoridad que aplica las penalidades.  título 107º: Efectos de las suspensiones.  título 108º: Iniciación de la denuncia por infracciones.</p>
<p>PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS</p>	
<p>VALLAS PROVISORIAS Y OCUPACION DE LA VIA PUBLICA</p>	<p>Obligación de colocar vallas provisionarias.  título 110º: Ocupación de la vía pública.  título 111º: Solicitud y pago de los derechos de ocupación de la vía pública.  título 112º: Ocupación de la vía pública con la valla provisionaria mayor que la admitida legalmente.  título 113º: Plazos de ocupación de la vía pública.  título 114º: Protección de vía pública, predios, derechos y personas o cosas.  título 115º: Incumplimientos.</p>
<p>LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS</p>	<p>Obligación de colocar letreros al frente de las obras.  título 117º: Letreros de subcontratistas y proveedores.  título 118º: Letreros con leyendas en el acuerdo.</p>
<p>ANDAMIOS</p>	<p>Generalidades sobre andamios.  título 120º: Andamios especiales.  título 121º: Montacargas en la vereda.</p>
<p>DEMOLICIONES</p>	<p>Precauciones generales en las demoliciones.  título 123º: Demoliciones peligrosas.</p>

	<p>título124°: Demoliciones en bloques.</p> <p>título125°: Puntales de seguridad.</p> <p>título126°: Aislamiento de polvo en las demoliciones.</p> <p>título127°: Retiro de materiales y limpieza de fincas linderas y la vía pública.</p> <p>título128°: Chapas, marcas y soportes colocados en edificios a demoler.</p> <p>título129°: Disposiciones a adoptar en las conexiones de servicios públicos.</p> <p>título130°: Demoliciones terminadas.</p> <p>título131°: Demoliciones de muros divisorios.</p> <p>título132°: Demoliciones paralizadas.</p> <p>título133°: Prohibición de demoliciones.</p> <p>título134°: Derecho del Municipio para acceder a la demolición de edificios y/o retiro de instalaciones eléctricas y/o electromecánicas.</p>
TERRAPLENES Y CAVACIONES	<p>Generalidades sobre terraplenamiento de terrenos.</p> <p>título136°: Ejecución del terraplenamiento.</p> <p>título137°: Ejecución de terraplenamientos por administración.</p> <p>título138°: Ejecución de los desmontes.</p> <p>título139°: Excavaciones que afecten a terrenos o a la vía pública.</p> <p>título140°: Excavaciones peligrosas.</p> <p>título141°: Protección contra accidentes en excavaciones.</p> <p>título142°: Materiales provenientes de excavaciones.</p>
- LINEA MUNICIPAL, EL NIVEL, Y LAS OCHAVAS	<p>Fijación de la línea municipal de edificación.</p> <p>título144°: Fijación del nivel.</p> <p>título145°: Ochavas.</p> <p>título146°: Ochavas curvas.</p> <p>título147°: Columnas en vértice de ochava.</p>
- CIMENTACION	<p>Responsabilidad profesional.</p> <p>título149°: Exigencias del Estudio de Suelos.</p> <p>título150°: Perfil de los cimientos sobre la línea municipal.</p>
I - CERCOS Y VEREDAS	<p>Obligación de construir y conservar los cercos.</p> <p>título152°: Características de los cercos sobre línea municipal.</p> <p>título153°: Características de los cercos divisorios de predios.</p> <p>título154°: Árboles y arbustos cercanos a ejes</p>

	<p>medianeros. Distancias reglamentarias.</p> <p>título 155º: Peligros y molestias de árboles y arbustos cercanos a ejes medianeros.</p> <p>título 156º: Alcances y limitaciones de las denuncias ante la Municipalidad.</p> <p>título 157º: Puertas en los cercos de terrenos privados.</p> <p>título 158º: Obligación de construir y conservar veredas.</p> <p>título 159º: Veredas situadas en el Casco Histórico Municipal.</p> <p>título 160º: Veredas en boulevares de conservación.</p> <p>título 161º: Veredas situadas fuera del Casco Histórico Municipal.</p> <p>título 162º: Veredas deterioradas por trabajos públicos.</p> <p>título 163º: Nivel y pendiente de las veredas.</p> <p>título 164º: Rampas en veredas para personas discapacitadas.</p> <p>título 165º: Veredas en calles con pavimentos especiales.</p> <p>título 166º: Diferencia de nivel entre dos veredas contiguas.</p> <p>título 167º: Iluminación de sótanos a través de vereda.</p> <p>título 168º: Acceso a los sótanos a través de la vereda.</p> <p>título 169º: Entradas de vehículos.</p> <p>título 170º: Rampas vehiculares a subsuelos.</p> <p>título 171º: Huecos o cazuelas para los árboles.</p> <p>título 172º: Celeridad en la construcción de veredas.</p> <p>título 173º: Interés público de los cercos y veredas.</p>
<p>- FACHADAS</p>	<p>Composición arquitectónica de las fachadas.</p> <p>título 175º: Fachada principal detrás de la línea municipal.</p> <p>título 176º: Revoque obligatorio y líneas decorativas de fachadas linderas.</p> <p>título 177º: Tratamiento y pintura de fachadas y veredas medianeras.</p> <p>título 178º: Medidores en cercos y muros de fachada.</p> <p>título 179º: Salientes en las fachadas.</p> <p>título 180º: Señas en la fachada principal.</p>

	<p>ítulo181°: Aplicación de chapas de menclatura y de señalización.</p>
<p>ALTURA DE LOS BIFICIOS</p>	<p>Altura máxima de fachada.</p>
<p>- TIPOLOGIAS PARA VIENDA</p>	<p>Vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar agrupada, vivienda multifamiliar</p>
<p>- AMBIENTES, LOCALES Y DEPENDENCIAS</p>	<p>Definiciones: Ambiente – Primera Clase (I)  ítulo185°: Definiciones: Local Húmedo – segunda Clase (II)  ítulo186°: Definiciones: Local Comercial, productivo y Guarda – Tercera Clase (III)  ítulo187°: Definiciones: Dependencias sanitarias y Auxiliares – Cuarta Clase (IV)  ítulo188°: Definiciones: Ambiente de Uso múltiple (A.U.M.)  ítulo189°: Definiciones: Sótano, Semisótano y trepiso.  ítulo190°: Estándares mínimos admisibles.  ítulo191°: Atribución de la Dirección de Obras Particulares para clasificar locales.  ítulo192°: Altura mínima de los locales.  ítulo193°: Forma de medir la altura libre.  ítulo194°: Anchos de entradas, pasajes generales públicos o semipúblicos, corredores o pillos cubiertos públicos o semipúblicos.  ítulo195°: Ventilación e iluminación de los locales.  ítulo196°: Ventilación e iluminación en ambientes de Primera Clase (I).  ítulo197°: Ventilación e iluminación en locales húmedos de Segunda Clase (II).  ítulo198°: Ventilación e iluminación en locales de Tercera Clase (III).  ítulo199°: Estándares mínimos admisibles para ventilación e iluminación.  ítulo200°: Condiciones excepcionales de ventilación e iluminación.  ítulo201°: Ventilación por medios mecánicos.  ítulo202°: Ventilación e iluminación a la vía pública.  ítulo203°: Ventilación e iluminación a través partes cubiertas.  ítulo204°: Ventilación e iluminación de edificios que se amplíen o refaccionen.  ítulo205°: Aberturas próximas al eje</p>

	<p>dianero.</p> <p>título206º: Intercepción de vistas.</p> <p>título207º: Situación de los dinteles.</p> <p>título208º: Distancia máxima a un vano de ventilación e iluminación.</p> <p>título209º: Iluminación artificial de pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en casas de departamentos.</p> <p>título210º: Prohibición de cubrir patios o espacios libres.</p>
<p>II - ESPACIOS LIBRES DE OCUPACION</p>	<p>Espacios Libres de Ocupación.</p> <p>título212º: Espacio Libre Urbano Público. Definición.</p> <p>título213º: Espacio Libre Urbano Privado. Definición.</p> <p>título214º: Centro Libre de Manzana.</p> <p>título215º: Patios Principales entre bloques.</p> <p>título216º: Patios de Primera y Segunda clase.</p> <p>título217º: Patio Apendicular.</p> <p>título218º: Patio Bajo Cota de Parcela.</p> <p>título219º: Forma de computar la superficie neta de patios.</p>
<p>IV - SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION</p>	<p>Sistemas y materiales de construcción autorizados.</p> <p>título221º: Sistemas instalaciones y materiales construcción nuevos.</p> <p>título222º: Construcciones prohibidas.</p> <p>título223º: Construcciones de madera.</p> <p>título224º: Construcciones en bloques moldeados de hormigón.</p> <p>título225º: Construcciones de hierro y hormigón armado.</p> <p>título226º: Prohibición del uso de terminados materiales.</p> <p>título227º: Experiencias a iniciativa de la Dirección de Obras Públicas.</p>
<p>V - ESTRUCTURAS RESISTENTES</p>	<p>Reglamentación de las estructuras resistentes.</p>
<p>VI - INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS</p>	<p>Reglamentación de las instalaciones eléctricas.</p> <p>título230º: Servicios mínimos de salubridad.</p> <p>título231º: Servicios de salubridad en radios que carezcan de redes de aguas corrientes y aguas.</p> <p>título232º: Servicio particular de reserva y</p>

	<p> bebo de agua.  título233°: Desagües pluviales.  título234°: Cumplimiento de la Ley provincial N° 5965.  título235°: Pozos de captación de aguas subterráneas.  título236°: Pozos sépticos e instalaciones para tratamiento de líquidos cloacales.  título237° Constancia se Servicios.  título238°: Disposiciones en materia de pureza como complemento de este Código.  título239°: Generalidades sobre chimeneas.  título240°: Clasificación de chimeneas y hornos productoras de calor.  título241°: Altura de una chimenea sobre el nivel de los edificios.  título242°: Distancia de las chimeneas e instalaciones productoras de calor a los muros divisorios.  título243°: Piso incombustible delante de los hornos.  título244°: Instalaciones de gas.  título245°: Instalaciones que produzcan vibraciones y ruido.  título246°: Instalaciones que produzcan frío o calor.  título247°: Instalaciones que produzcan humedad.  título248°: Obligación de instalar pararrayos.  título249°: Obligación de instalar balizas.  título250°: Buzones para correspondencia.  título251°: Disposiciones sobre edificios de usos especiales. </p>
<p> II - MUROS Y  ARRAMIENTOS </p>	<p> Denominación de los muros según su ubicación y pertenencia.  título253°: Espesores mínimos de muros exteriores o portantes.  título254°: De los muros divisorios.  título255°: Espesores mínimos de tabiques o paredes interiores.  título256°: Muros de materiales no cerámicos.  título257°: Protección de los muros contra la humedad.  título258°: Revoque y revestimientos en muros exteriores.  título259°: Distancia mínima entre un muro y </p>

	ejes divisorios.
III - PISOS Y CONTRAPISOS	Obligación de colocar contrapisos y características del mismo. título261º: Casos en que no se requiere contrapiso. título262º: Ejecución del contrapiso.
IX - TECHOS Y AZOTEAS	Cercado de techos transitables. título264º: Acceso a techos intransitables. título265º: Desagüe de techos y azoteas. título266º: Cubierta de los techos.
X - ESCALERAS Y ASCENSORES	Generalidades sobre escaleras. título268º: Escaleras principales. título269º: Escaleras secundarias. título270º: Escaleras en cines, teatros y edificios con concurrencia de público. título271º: Altura mínima para la instalación ascensores. título272º: Ascensores. Número e instalación.
VI - ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO	Acceso y/o egreso vehicular en parcelas. título274º: Movilidad y estacionamiento de vehículos automotores. título275º: Medios de entrada y/o salida. título276º: Alturas mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos automotores. título277º: Iluminación y ventilación de los garajes de estacionamiento. título278º: Precauciones contra incendios en garajes de estacionamiento.
VII - CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIO EN GENERAL	Disposiciones generales. título280º: Definición de panteones, bóvedas y sepulcros individuales. título281º: Características de los panteones y vedas. título282º: Características de los sepulcros individuales. título283º: Plazo para la construcción de panteones, bóvedas o sepulcros individuales.
VIII - ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS – ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	Generalidades. título285º: Definición de barreras arquitectónicas, adaptabilidad, practicabilidad, accesibilidad título286º: Ámbito de aplicación. título287º: Obra nueva o remodelación de edificios. título288º: La reglamentación para la

	<p>Instrucción de accesos, medios de circulación interna e instalaciones de servicio para personas capacitadas.</p>
PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIO	<p>Normas a aplicar en materia de prevenciones contra incendio.</p> <p>Artículo 290°: Responsabilidades de los Profesionales, Constructores o Propietarios en materia de prevenciones contra incendio.</p> <p>Artículo 291°: Exigencias en materia de prevenciones contra incendio en edificios en altura según la cantidad de niveles.</p> <p>Artículo 292°: Documentación a presentar en materia de prevención contra incendio en los trámites de Aprobación de Proyecto, Permiso de Obra y Final de Obra.</p> <p>Artículo 293°: Revisación e inspección de las condiciones de diseño por parte de la Dirección de Obras Particulares en los trámites de Aprobación de Proyecto, Permiso de Obra y Final de Obra.</p> <p>Artículo 294°: Obligación de adecuación.</p> <p>Artículo 295°: Obligación de mantener y conservar las instalaciones contra incendio.</p>
DISPOSICIONES VARIAS	
- CONSERVACION	
GENERALIDADES	<p>Obligación de los propietarios relativa a la conservación de los edificios y sus instalaciones complementarias.</p> <p>Artículo 297°: Denuncia de linderos.</p>
REGIMEN DE VERIFICACION, MANTENIMIENTO Y CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO	<p>Creación del Régimen de Verificación, mantenimiento y certificación de cumplimiento.</p> <p>Artículo 299°: Clasificación de las edificaciones y elementos a verificar.</p> <p>Artículo 300°: Intervención profesional.</p> <p>Artículo 301°: Informe de Verificación Técnica Edilicia.</p> <p>Artículo 302°: Registro de inmuebles sujetos al régimen de Verificación, mantenimiento y certificación.</p> <p>Artículo 303°: Plazo para la presentación del primer informe de Verificación Técnica Edilicia.</p> <p>Artículo 304°: Extensión del certificado.</p> <p>Artículo 305°: Periodicidad del Informe de Verificación Técnica Edilicia.</p>

	<p>ítulo306°: Mantenimiento de ascensores.</p>
<p>- INMUEBLES ABANDONADOS</p>	<p>Obligación de mantenimiento ítulo308°: Convenios para uso comunitario. ítulo309°: Uso por parte de entidades de bien blico. ítulo310°: Incorporación al Patrimonio unicipal.</p>
<p>- CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE</p>	<p>Construcciones en peligro de derrumbe. ítulo312°: Procedimientos a seguir en el caso construcciones en peligro de derrumbe.</p>
<p>- EVACUACION DE RESIDUOS DOMICILIARIOS  DISPOSICIONES RESPECTO DE LOS RESIDUOS DOMICILIARIOS</p>	<p>Alcance de la presente norma según la sificación de los residuos. ítulo314°: Necesidad de contar con evisiones respecto de los residuos dentro de los edios generadores. ítulo315°: Clasificación de los generadores de iduos domiciliarios. ítulo316°: Generadores individuales. ítulo317°: Capacidad de almacenamiento de generadores especiales de residuos miciliarios. ítulo318°: Equipamiento para depósitos nsitorios por nivel. ítulo319°: Autorización a efectuar cestos para posito de los residuos en la vía publica frente a predios generadores.</p>
<p>DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS  - ESTIMULO A LA EDIFICACION PRIVADA</p>	<p>Premios a la edificación privada. ítulo321°: Categoría de los edificios a miar. ítulo322°: Participación en los concursos uales de estímulo a la edificación privada. ítulo323°: Comisión especial encargada de udicar los premios a la edificación privada.</p>
<p>- DISPOSICIONES REGlamentarias</p>	<p>Interpretación de este Código. ítulo325°: Casos no previstos en este Código. ítulo326°: Aplicación de las disposiciones del digo Civil y Leyes Provinciales vigentes. ítulo327°: Publicación de este Código. ítulo328°: Actualización de este Código. ítulo329°: Vigencia de este Código. ítulo330°: Anulación de Ordenanzas eriores.</p>

Expte. 50186

LA PLATA, 14 de abril de 2010

El Concejo Deliberante, en su Sesión Ordinaria N° 2, celebrada en el día de la fecha, ha sancionado la siguiente:

## **ORDENANZA 10681**

### **CODIGO DE EDIFICACION PARA EL PARTIDO DE LA PLATA**

#### **TITULO 1 – GENERALIDADES**

##### **SECCION I - TÍTULO, OBJETO, ALCANCES Y OBLIGACIONES**

###### **ARTÍCULO 1º - Título.**

Denomínase a la presente Ordenanza “Código de Edificación para el Partido de La Plata”.

###### **ARTÍCULO 2º - Objeto y alcance de este Código.**

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

La gestión, construcción, ampliación, reforma, refacción, demolición, registro, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios, estructuras y edificios, cualquiera sea su destino y sus instalaciones complementarias.

La prevención contra incendio aplicada a usos administrativos y de vivienda multifamiliar.

La seguridad edilicia.

Las responsabilidades de particulares, profesionales o empresas en las distintas etapas de tramitación y ejecución de obras.

Las disposiciones se aplicarán por igual tanto a las propiedades gubernamentales como a las particulares que se construyan en el partido de La Plata. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código.

###### **ARTÍCULO 3º - Conservación del trazado original de la ciudad.**

El trazado de la planta urbana de la ciudad de La Plata, en la forma que lo inspiró su fundador, el doctor Dardo Rocha, y lo proyectó su creador, el ingeniero Pedro Benoit, reviste carácter histórico.

#### **ARTÍCULO 4° - Obligación de las autoridades municipales de velar por las disposiciones de este Código.**

El Departamento Ejecutivo, por intermedio de sus organismos, queda obligado a velar especialmente por lo dispuesto en este C. Y deberá adoptar todas las disposiciones que tiendan a su cumplimiento.

Los funcionarios municipales, en ejercicio de sus funciones, deberán conocer lo establecido en este C. y exigir el cumplimiento de las obligaciones y derechos que comprende el mismo. Quedarán sujetos a las responsabilidades y consecuencias que se derivan de su aplicación.

#### **ARTÍCULO 5° - Idioma nacional y sistema métrico decimal.**

Toda documentación que se relacione con el presente Código de Edificación será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para acotar las distancias y medidas de lotes y locales (largo, ancho, altura), y los espesores de muros. Para los casos de especificaciones técnicas en que el uso y las costumbres, así como las referencias comerciales las determinen en otro sistema se podrá utilizar indistintamente cualquiera de ambos.

#### **ARTÍCULO 6° - Condiciones.**

Las palabras y expresiones consignadas en este ARTÍCULO tendrán para los fines de este código, los significados que aquí se dan, aclarando que:

Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.

Las palabras del género masculino incluyen el femenino.

El número singular incluye el plural.

#### **ARTÍCULO 7° - Nominalidad.**

A los fines del registro, empadronamiento y aprobación de planos según obra se aceptarán tolerancias razonables respecto de las medidas nominalmente expresadas en las normas que regulan el uso del suelo, la habitabilidad, seguridad e higiene de las obras de arquitectura. A tales efectos, será criterio del Departamento de Fiscalización de Proyectos dependiente de la D.O.P. la evaluación de tales tolerancias, pudiendo acudir a dictamen de la Comisión Asesora de Interpretación y Actualización del Código de Edificación, cuando discrecionalmente así lo considere conveniente.

A título enunciativo -no limitativo- se establecen cuantificaciones, en el orden de su magnitud referencial, equivalentes al 2 (dos) % para superficies, medidas lineales e indicadores urbanísticos. Para la obtención de permisos de obra y cuando las dimensiones de la parcela o unidad funcional o necesidades del proyecto obliguen a ajustes del orden del 2% en una de las cotas de los locales, se podrá apelar al mismo criterio antes expresado, haciendo constar en planos la medida nominal adoptada sobre la línea de acotamiento simultáneamente con la cota que resultará real según mensura por debajo de ella, no aceptándose -para ésta última- tolerancia alguna.

## **SECCION II - ACTUALIZACIÓN, INTERPRETACIÓN Y PUBLICACIÓN**

### **ARTÍCULO 8º - Actualización e interpretación del Código de Edificación. Vigencia.**

**Actualización** -. Las disposiciones del código serán actualizadas constantemente para conservar la concordancia entre la reglamentación y las necesidades de la Ciudad, como así también los avances tecnológicos que se verifiquen apropiados para su incorporación. El estudio y la revisión permanente estarán a cargo de la Comisión de Interpretación y Actualización del Código de Edificación y del Instituto de Revisión Normativa que el D.E. promueva a tales efectos.

**Interpretación** -. Asimismo, esta Comisión Honoraria oficiará en la interpretación del Código, asesorando al Departamento Ejecutivo a fin de poder dictar una resolución final con equidad, en aquellas circunstancias que el presente Código no contemple determinadas situaciones relacionadas con la construcción de los edificios o de la materia que trata en general, o por cualquier razón que lo justifique a juicio de cualquiera de sus integrantes.

### **ARTÍCULO 9º - Comisión de interpretación y actualización del Código.**

En lo referido a la actualización de este Código, al menos una vez al año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, esta Comisión propondrá el resultado de sus estudios al Departamento Ejecutivo para que este lo eleve al Concejo Deliberante. Las actualizaciones que se introduzcan al Código entrarán en vigencia a los 180 días corridos de su publicación en el Boletín Oficial, salvo que en cada caso se establezca una fecha distinta.

En lo que atañe a la labor de interpretación el Departamento Ejecutivo deberá convocar a la Comisión en todos aquellos casos de dudosa interpretación de la norma, y a su vez deberá integrarla a las estructuras permanentes de revisión y aprobación de documentación que por ante ella se gestione. También se podrá tener acceso al tratamiento de temas y expedientes, a través de solicitud de un miembro de la propia Comisión o incluso a requerimiento del Profesional interviniente en el expediente

Esta comisión se reunirá cotidianamente tantas veces como sea necesario. Las resoluciones emanadas del tratamiento de los temas que se atiendan serán compiladas en un Registro de Antecedentes, y publicadas por los organismos municipales competentes en sus diferentes sedes y por los mismos medios que se establecen en el art. 9 “Publicación de las Resoluciones

y Disposiciones del Ejecutivo Municipal". Los dictámenes emitidos por la Comisión, serán tenidos en cuenta por la Dirección de Obras Particulares y sus áreas de fiscalización a fin de capitalizarlos para la resolución de casos análogos.

### **9°.1 Facultades:**

La Comisión de Interpretación y Actualización del Código de Edificación podrá solicitar y utilizar los servicios ad-honorem de particulares e instituciones y con el consentimiento de la autoridad interesada, de aquellos funcionarios, empleados, equipos e información de cualquier oficina del Gobierno Nacional, Provincial y Municipal, que considere útil para la realización de sus tareas.

### **9°.2 Miembros de la Comisión de interpretación y actualización:**

La misma estará compuesta por:

Dos representantes del Ejecutivo Municipal, uno de ellos será el titular de la Dirección de Obras Particulares.

Dos representantes del Colegio de Técnicos Distrito IV.

Dos representantes del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito I.

Dos representantes del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires Distrito V.

La Comisión de Interpretación y Actualización será presidida por cada una de las instituciones en forma rotativa con un año de duración en el mandato.

### **9°.3 Funcionamiento y sede de la Comisión:**

La Comisión de Interpretación y Actualización tendrá su propio reglamento de trabajo, será necesario el voto concurrente de la mitad más uno de sus personas miembros para dictaminar sobre cualquier asunto.

levará constancia escrita de sus actuaciones en un libro de actas, donde se indicará el voto de cada miembro, así como sus abstenciones y ausencias. Contará con registros y archivos de sus estudios y de toda clase de acción oficial.

Las reuniones se realizarán al llamado de cualquiera de los miembros, con la presencia de la mitad más uno de estos y en las demás circunstancias que la comisión así lo determine. Su sede será en dependencias de la Municipalidad de La Plata.

## **ARTÍCULO 10° - Publicación del Código de Edificación y sus actualizaciones.**

El Departamento Ejecutivo dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este Código en forma de libro o folleto y en Internet en la página Web que considere adecuado. Cualquiera sea la forma en que se publique el Código de Edificación se mantendrá inalterada la continuidad de su articulado.

Cada año el Departamento Ejecutivo actualizará la página Web mencionada y publicará en fascículos las hojas que correspondan a la actualización del presente Código que entran en vigencia en esa fecha.

### **ARTÍCULO 11° - Publicación de las Resoluciones y Disposiciones del Ejecutivo Municipal.**

Toda Resolución, disposición, o comunicación que en uso de sus atribuciones dictara el Departamento Ejecutivo en relación a la aplicación del Código, será publicada en Internet y comunicada a los Colegios Profesionales integrantes de la Comisión de Interpretación y Actualización quienes serán los encargados de difundirlas entre sus matriculados.

### **ARTÍCULO 12° - Obligaciones y funciones generales del Departamento Ejecutivo emanadas de este Código**

Son sus obligaciones y funciones:

- a. Promover el desarrollo edilicio de acuerdo a las disposiciones del Código de Planeamiento y del presente Código.
- b. Mantener un registro actualizado de las edificaciones y su estado de habitabilidad, conservación y mantenimiento, a través de los informes técnicos aportados por los profesionales vinculados a los expedientes.
- c. Aprobar los proyectos presentados a construir, ampliar, demoler y/o a refaccionar, certificando el cumplimiento de la normativa vigente.
- d. Autorizar la construcción cuando la misma se ajuste a las normativas vigentes.
- e. Aprobar la obra, una vez finalizada siempre que la misma cumpla con las prescripciones establecidas por el presente Código.
- f. Registrar las obras construidas sin permiso y aquellas que lo hubiesen tenido y se apartaren de los términos generales del procedimiento administrativo.
- g. Calificar y categorizar las edificaciones en virtud de pautas de confort, habitabilidad, e indicadores urbanísticos y de toda otra normativa vigente aplicable.
- h. Velar por la seguridad pública, en todo aquello que estuviera relacionado con la edificación pública o privada incluyendo problemas de vereda, ejecución y/o mantenimiento de cornisas, balcones, molduras, carteles, marquesinas, muros sobre Línea Municipal, ascensores, seguridad contra incendios y toda otra cuestión análoga.
- i. Controlar la dinámica de crecimiento de la ciudad, a partir de la tarea de inspección y verificación.
- j. Prevenir, detectar e impedir obras clandestinas, intimando a su regularización en los casos que correspondan.

### **ARTÍCULO 13° - Coordinación de funciones entre la Municipalidad y las empresas prestatarias de los servicios públicos.**

El Departamento Ejecutivo celebrará los acuerdos necesarios con las empresas prestatarias de los servicios de electricidad, gas, obras sanitarias, telefonía, televisión por cable y satelital e Internet supervisados por los Entes Reguladores respectivos -quienes dictan las normas a seguir para cada tipo específico de actividad y otorgan matrícula habilitante - a fin de evitar superposición de funciones e inspecciones.

## **TITULO 2 - ADMINISTRACION**

### **CAPÍTULO I - TRAMITACIONES**

#### **SECCION I - PROCEDIMIENTO DE CONSULTA PREVIA**

##### **ARTÍCULO 14° - Objeto del procedimiento de Consulta Previa y documentación mínima a presentar.**

Establécese un procedimiento de Consulta Previa no obligatoria para la ulterior tramitación de Aprobación de Proyecto u obtención de un Permiso de Obra a construir, ampliar y/o refaccionar, que incluya o no superficies existentes, tendientes a sentar pautas generales del proyecto respecto a la normativa vigente.

A requerimiento de los Profesionales con incumbencia, la D.O.P. analizará la documentación de obra que se presente en lo atinente a su definición arquitectónica y su relación con la normativa vigente aplicable al caso en materia de indicadores, volumetrías, alturas, implantación y usos, y toda otra condición que pueda indicarse a partir de la definición preliminar que se acompañe.

La documentación mínima que deberá presentarse para su análisis y evaluación por la D.O.P. consistirá en:

- Plano con formato municipal en escala 1:100, consignando datos de ubicación, zona urbanística, cálculo de indicadores, medidas y superficie de parcela, retiros, plantas, cortes y fachadas y/o volumetrías de modo tal que permitan la interpretación de la propuesta y todo otro dato que el proyectista considere oportuno graficar a fin de revelar la intención proyectual.
- Datos del Profesional actuante y firma autógrafa en las copias y demás elementos elaborados.
- Original del plano de antecedente emitido por el archivo de la D.O.P. en caso que los inmuebles no fueran baldíos.

##### **ARTÍCULO 15° - Plazo para la respuesta de la Consulta Previa y entrega de la documentación intervenida.**

La D.O.P. emitirá su respuesta, previo análisis y evaluación, en un plazo no mayor a los cinco días (5) hábiles, contados a partir de la fecha de ingreso a la Mesa de Entradas de la documentación mínima establecida en el ARTÍCULO número 14°.

Si la documentación aportada no cumpliera con la condición tal que permitiera su evaluación integral, se tomará como fecha de inicio de la tramitación aquella en la cual se considere que se ha cumplimentado con la totalidad de la documentación y de los recaudos exigidos para poder ser analizada y evaluada.

Antes de expedirse la D.O.P. podrá requerir opinión o asistencia de otros organismos, dependencias municipales y/o comisiones asesoras, quedando facultada en tal supuesto a ampliar el plazo previsto en el presente ARTÍCULO , el que comenzará a contarse a partir del o los informes producidos por dichos organismos, dependencias o comisiones asesoras.

La Dirección de Obras Particulares entregará la documentación intervenida por sus agentes, indicando en planos e informe adjunto aquellas observaciones –sean de fondo o de forma- que el anteproyecto hubiera merecido.

En caso que las correcciones fueran solo de forma y no afectaran la viabilidad de lo pretendido, podrá emitirse el informe pertinente, debiendo el Profesional adecuar los elementos que se señalaran, en las presentaciones posteriores.

#### **ARTÍCULO 16° - Caducidad y archivo de las actuaciones del procedimiento de Consulta Previa.**

Dentro del plazo de noventa (90) días corridos, a partir de la fecha de entrega de los planos e informe emitido por la D.O.P., quienes tengan derecho a solicitar la Aprobación del Proyecto y/o Permiso de Obra para construir, deberán validar lo actuado, iniciando los trámites administrativos pertinentes y cumplimentar la agregación de la totalidad de la documentación necesaria, con los alcances y en los términos establecidos en la presente Ordenanza.

Transcurrido dicho plazo, sin que exista actividad alguna en dichas actuaciones, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado, originándose de oficio el archivo de las actuaciones. Operada la caducidad, los interesados podrán reiniciar las tramitaciones en un nuevo expediente y no podrán valerse de lo actuado en las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubieren incorporado.

#### **ARTÍCULO 17° - Alcance de la Consulta Previa.**

Los informes y/u opiniones emitidas por la Dirección de Obras Particulares, como respuesta a toda Consulta Previa, no generan derecho alguno a favor de los recurrentes respecto a autorizaciones para inicios de obra ni para iniciar cualquier tipo de trabajos, ni obligan al propietario del bien, sobre el que recayó el análisis, a la contratación posterior del profesional que la hubiera iniciado.

### **SECCION II - REQUERIMIENTOS PARA PERMISOS DE OBRA**

## **ARTÍCULO 18° - Obligación general de los Propietarios, Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas.**

Los Propietarios o poseedores, Profesionales (sean estos Proyectistas, Directores Técnicos, Directores Ejecutivos o Representantes Técnicos), Ejecutores, Instaladores o Empresas Constructoras por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Código conocen las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a las personas citadas en el párrafo anterior cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, no debiendo limitarse a firmar la documentación correspondiente al expedientillo de obra. Los interesados tendrán capacidad legal para obligarse. El responsable de la documentación técnica referida a la obra a ejecutar hasta el momento de la obtención del permiso de edificación es el Proyectista, luego de adjudicado el permiso el Director Técnico y a falta de ambos el Propietario.

## **ARTÍCULO 19° - Trabajos que requieren permiso.**

La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requiere Permiso de Obra, a saber:

- a. Construir nuevos edificios.
- b. ampliar, refaccionar, modificar o demoler lo ya construido.
- c. Cerrar o abrir vanos al frente o en las medianeras.
- d. Elevar muros que no constituyan superficies cubiertas por sobre los 3,50 m. medidos desde el nivel de vereda de la parcela cuyo muro se desee elevar.
- e. Cambiar o refaccionar estructuras de techos, cambio de materiales de cubierta en grandes superficies.
- f. Efectuar aquellas demoliciones que no estén prohibidas por lo dispuesto en el presente Código o en el Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.
- g. Desmontar, excavar o terraplenar terrenos.
- h. Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios conforme a lo establecido en la Ordenanza que regula la publicidad en la vía pública.
- i. Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.
- j. Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- k. Construir ampliar panteones, bóvedas o sepulcros individuales.
- l. Abrir aceras o calzadas (pasos de cañería, instalaciones de servicios públicos, etc.).
- m. Realizar renovaciones de fachadas y carpinterías en obras sujetas a normas nacionales, provinciales o municipales de preservación patrimonial.

## **ARTÍCULO 20° - Trabajos que requieren aviso de obra.**

- a. Construcción de veredas en el Casco Urbano.
- b. Ejecución sobre línea municipal o espacio público de revoques, reparación de frentes, trabajos de pintura o limpieza en edificaciones mayores a Planta Baja y 1° Piso y cuando se sitúen por sobre los 6.00 m. de altura.

- c. Realizar tabicamientos internos fijos y permanentes.

La comunicación de estos trabajos deberá efectuarse a través de formularios provistos por la Dirección de Obras Particulares donde se transcribirán las normas que los regula y las prevenciones a tomar en materia de seguridad pública.

#### **ARTÍCULO 21° - Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra.**

No requieren permiso ni aviso de obra los siguientes trabajos, siempre que los mismos se ejecuten de acuerdo a las normativas vigentes:

- a. Ejecución de revoques, salvo cuando ellos sean parte de una obra que requiera permiso.
- b. Construcción de veredas fuera del Casco Urbano.
- c. Cerrar, abrir o modificar vanos, salvo en el frente o en medianeras.
- d. Refacción de panteones, bóvedas o sepulcros individuales existentes.
- e. Cambio del material de cubierta de techos en obras menores.
- f. Ejecución de solados.
- g. Ejecución de cielorrasos.
- h. Limpieza y pintura en general, salvo cuando ello sea parte de una obra que requiera permiso.
- i. Renovación de carpintería salvo cuando ello sea parte de una obra que requiera permiso.
- j. Vidriería.

#### **ARTÍCULO 22° - Documentación necesaria para tramitar el Permiso de Obra.**

1. **Para ejecutar cualquiera de los trabajos que requieran Permiso de Obra según el ARTÍCULO 19° - incisos a) b) y m), el interesado deberá presentar la siguiente documentación:**

- I. **Carpeta de Obra en la que conste :**

Nombre, apellido y domicilio real y legal del Propietario o Recurrente que solicita el permiso.

Objeto de la obra a realizarse.

Datos de la parcela: ubicación de acuerdo a calles, distancia a esquina, datos catastrales, dimensiones.

Nombre, apellido, domicilio del Director Técnico con sus respectivos números de registros municipales y provinciales. Estos datos podrán ser volcados con posterioridad a la Aprobación del Proyecto.

Nombre, apellido, domicilio del Constructor, Empresa Constructora y/o Representante Técnico y sus respectivos registros municipales. Estos datos podrán ser volcados con posterioridad a la Aprobación del Proyecto.

Informes de dominio y de restricciones al mismo – en caso de que las hubiere – expedido por la Dirección de Catastro Municipal.

Direcciones electrónicas de todos los intervinientes (Propietario, Director Técnico, Empresa Constructora, etc.)

## **II. Documentación técnica.**

### **a. Documentación común a todos los casos:**

- Una (1) copia de plano municipal de arquitectura intervenida por los respectivos Colegios Profesionales como certificación de cumplimiento de las obligaciones Colegiales y/o Previsionales. Deberán significarse claramente las superficies cubiertas, semi-cubiertas, piscinas y otras de interés. A los efectos de este C. los techos practicables no computan superficie para el cálculo de los indicadores urbanísticos.
- Informes de archivo de la Dirección de Obras Particulares.
- Dos (2) copias de plano municipal de arquitectura.
- Planilla de Estadística suministrada por la Municipalidad firmada por el Proyectista.
- Certificado de Catastro.

### **b. Documentación complementaria según corresponda al caso:**

- Factibilidad Preliminar emitida por la Dirección de Obras Particulares o de Planeamiento Urbano en caso que se haya gestionado con anterioridad.
- Informe de Vialidad Provincial cuando existan restricciones de su competencia.
- Informe de la A.D.A. (Autoridad del Agua) o de la autoridad provincial competente en materia de recursos hídricos cuando la parcela se encuentre lindera a cursos de agua de su jurisdicción o los reglamentos provinciales lo exijan.
- Planos, planillas u otra información relativa a medidas antisiniestresales detalladas en el ARTÍCULO correspondiente del presente Código.
- Factibilidad de Localización, Técnica, Estudio de Impacto Ambiental u otras certificaciones, o tramitaciones previas al permiso de edificación emanados del Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.
- Certificación colegial del costo de obra, o planilla anexa o copia del contrato profesional en los casos de refacciones.
- Certificado de Deslinde y Amojonamiento, cuando el Código de Planeamiento Urbano lo determine.

## **III. Constancia del pago de los derechos de construcción**

## **IV. Certificado de libre deuda de:**

- Tasa SUM
- Afirmado y mejoras
- Convenios municipales
- Contravencional

Nota sobre estructuras e instalaciones complementarias debidamente refrendadas por el profesional actuante y el propietario, como documento obrante en las actuaciones y en los planos municipales que se agreguen para la tramitación de la mencionada licencia. La misma, no exime al profesional -al concluir los trabajos- de aportar la documentación técnica correspondiente, la cual será confeccionada conforme a obra y entregada en forma previa a la Inspección Final, conjuntamente con los documentos exigidos para la obtención del Certificado Final de Obra.

**Soporte informático** (Diskette, CD u otro soporte informático actualizado) conteniendo la información del o los planos requeridos para el permiso de edificación según formato establecido por el Departamento Ejecutivo.

**Formulario de solicitud de ocupación de la vía pública si correspondiera.**

**Para poder ejecutar cualquiera de los trabajos indicados en el ARTÍCULO 19° incisos c, d, e, f, g, h, i, j, k, l el interesado deberá presentar la siguiente documentación:**

- Nota de solicitud especificando el trámite requerido.
- Certificación urbanística con información catastral y dominial expedida por la Dirección de Catastro Municipal.
- Dos (2) copias de planos escala 1:100 de las obras y/o partes a afectar.
- Informes de archivo de la Dirección de Obras Particulares. Una 1 copia de plano de arquitectura intervenida por los respectivos Colegios Profesionales como certificación de cumplimiento de las obligaciones colegiales y/o previsionales en los casos que hubiere intervención profesional.
- Constancia del pago de los derechos de construcción si correspondiere.
- Constancia de contratación de Seguro de Responsabilidad Civil para ejecutar las demoliciones, si correspondiera.

**Cuando a juicio de la Dirección de Obras Particulares los trabajos comprendidos en los incisos e, f, g, i y k del ARTÍCULO 19° revistiesen poca importancia, podrá obviarse la presencia del profesional asumiendo los compromisos el propietario.**

### **ARTÍCULO 23° - Otorgamiento del Permiso de Obra.**

Cuando la documentación y los requisitos detallados precedentemente estuvieran cumplidos, la Dirección de Obras Particulares los recepcionará y dejará constancia de ello en las planillas o formularios que disponga a tal fin, quedando el Propietario y Director Técnico autorizados automáticamente a iniciar las obras sin necesidad de la “Aprobación de Proyecto” -según ARTÍCULO 24 del presente Código- y bajo su exclusiva responsabilidad. En este caso, se deberá comunicar a la Dirección de Obras Particulares el inicio de las mismas según las formalidades que disponga.

En caso de comprobarse apartamientos respecto de las normas vigentes, la Dirección de Obras Particulares procederá a la paralización de la obra hasta la regularización de las anomalías, pudiendo exigir la remoción de las partes en contravención sin que ello genere derecho a reclamo alguno por parte del propietario.

El permiso de obra se considerará definitivo (siempre que haya sido comunicado previa y oficialmente el inicio de los trabajos) en tanto y en cuanto la Dirección de Obras Particulares no disponga ni comunique la paralización de las obras por observaciones insalvables del proyecto en la etapa de “Aprobación de Proyecto”.

### **ARTÍCULO 24° - Aprobación del Proyecto.**

La Dirección de Obras Particulares corroborará el ajuste del proyecto presentado a las reglamentaciones vigentes y entregará al interesado una de las copias del plano municipal con el sello de "Proyecto Aprobado" siempre que no se hubieran efectuado observaciones que invaliden el mismo. Toda observación se hará constar en planilla o cédula adjunta, la que se notificará al interesado personalmente o mediante Correo electrónico.

La Aprobación de Proyecto será condición indispensable para el ingreso de los Planos Definitivos. El Proyecto aprobado caducará a los 180 días contados a partir de la fecha impresa en sellos de su carátula siempre que nuevas disposiciones reglamentarias en materia técnico-urbanística se contrapongan a las aprobadas. En todos los demás casos, su validez no tendrá caducidad durante un lapso de 5 años, en tanto no se modifiquen las condiciones de su diseño y las referencias catastrales y dominiales relativas al predio. El proyecto aprobado no habilita el inicio de las obras.

#### **ARTÍCULO 25° - Planos definitivos para el Permiso de Obra.**

El interesado deberá ingresar tres (3) copias del plano de arquitectura como mínimo de idénticas características que el Proyecto Aprobado -cuando lo hubiere tramitado- o idéntica cantidad en los casos que no se hubiese registrado actuación previa con ese objeto. Una copia integrará el expedientillo y las restantes serán entregadas el interesado.

Una vez rubricados por el Director o los agentes que el organismo determine y notificados alguno de los interesados, el Permiso de Obra será irrevocable.

#### **ARTÍCULO 26° - Casos que requieren intervenciones de otras dependencias municipales previas al Permiso de Obra.**

- a. "Obras consideradas bienes patrimoniales, emplazadas en Zonas de Preservación según el Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo o alcanzadas por normativas de protección patrimonial de orden nacional, provincial o municipal. En estos casos se deberá dar cumplimiento a los trámites previos que se establezcan en las citadas normas o en este Código.
- b. Otros casos contemplados en el Código de Ordenamiento territorial y uso del suelo, a saber:
  - Referente a "Retiro de fondo en parcelas pasantes y parcelas atípicas".
    - "Casos Especiales."
    - "Edificios monumentales o templos".
    - "Limitaciones al volumen en parcelas de conformación y/o implantación especial".
    - "Acciones de Recuperación funcional total o parcial".
    - "Intervención en Zonas de Esparcimiento".
  1. - Proyectos de Urbanización.
  2. - Conjuntos de Vivienda.
  3. - Proyectos Urbanísticos integrales en área complementaria.
  4. - Club de Campo.

5. - Cementerio privado.
6. - Subdivisión en Zonas Industriales.
7. - Parque Industrial y toda otra forma de agrupación industrial.
8. - Proyectos Particulares.

### **ARTÍCULO 27° - Disposiciones generales sobre documentos para la tramitación.**

Los documentos gráficos y técnicos deberán estar firmados por el Propietario o poseedor, Proyectista, Constructor o Empresa Constructora que intervengan, según el tramo de las tramitaciones a que correspondan, no pudiendo llevar otras firmas o nombres. Para cada uno de aquellos aspectos de la obra donde intervenga un especialista, la documentación referida a ellos deberá llevar su firma y N ° de matrícula expedida por el organismo competente.

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

Cuando sea imprescindible recurrir al corrimiento de una columna de alumbrado público, por motivos inherentes al proyecto de obra se solicitará autorización a la Dirección de Alumbrado Público, agregando constancia de la gestión emprendida o plano Aprobado, plano Según Obra, Empadronado y/o Registrado por la Dirección de Obras Particulares.

El costo de ese traslado será solventado por el propietario o recurrente atento lo dispuesto en la ordenanza fiscal impositiva vigente.

### **ARTÍCULO 28° - Adecuaciones tecnológicas.**

La D.O.P implementará las adecuaciones apropiadas a los cambios tecnológicos actuales o futuros incorporando el uso de archivos, documentos y planillas electrónicas u otros medios apropiados que se pudieran crear. Asimismo incorporará al archivo un sistema de grabado de la documentación en soporte electrónico que permita el armado de expedientes con ese soporte para guardar toda la información de cada expediente, su consulta o la impresión de los mismos en el caso de que sea necesario.

Este objetivo se cumplirá en dos etapas que serán:

#### **Primera etapa:**

Renovación del sistema de archivo por medio de la incorporación de la tecnología más actualizada. De esta manera la presentación de la documentación se hará sólo en originales que serán copiados por medio de los sistemas adoptados quedando dichos originales en manos de los interesados.

#### **Segunda etapa:**

Determinación del sistema a adoptar para la presentación en medios del tipo soporte electrónico u otros que los complementen o reemplacen y sean compatibles con el sistema de

archivo adoptado y su permanente actualización. A partir del cumplimiento de esta etapa la presentación se hará bajo el sistema adoptado.

### **ARTÍCULO 29° - Disposiciones sobre la presentación de planos.**

Los originales de la documentación presentada serán nítidos y se presentarán en material de calidad tal que asegure su perdurabilidad.

Los planos deberán ser dibujados en el sistema que el Departamento Ejecutivo determine por vía reglamentaria, de tal forma que, impresos en la escala indicada en cada caso, quede en el ángulo inferior derecho una carátula (anexo 1) con las características que se describen más adelante.

El plano municipal debe responder a las siguientes características:

#### **Dimensiones:**

Los planos municipales tendrán dimensiones tales que impresos en la escala indicada en su carátula, su altura sea múltiplo de 0,30 m y su ancho múltiplo de 0,18 m, más un margen de 0,01m en sus bordes y una pestaña vertical de 0,025 m de ancho y 0,30 m de altura, en su borde izquierdo.

#### **Leyendas:**

Deben tener, en su extremo inferior derecho un espacio que impresos en la escala señalada en su carátula será de 0,18 m de ancho por 0,30 m de alto (sin incluir las pestañas) en el que se indicarán:

- I. Objeto de la obra (edificar, ampliar, etc.)
- II. Nombre y apellido del propietario.
- III. Letra, número y año del expedientillo correspondiente.
- IV. Domicilio del lote indicando calles comprendidas.
- V. Escalas.
- VI. Firma del propietario y domicilio actual.
- VII. Firmas, domicilio real y legal, y número de Matrícula Profesional, de los profesionales intervinientes.
- VIII. Datos según título, inscripción de dominio, partida y nomenclatura catastral.
- IX. Croquis de ubicación en la manzana o bloque y orientación del lote (se indicará la distancia a esquina, ancho de calle frentista y el Norte será colocado en el ángulo superior izquierdo del croquis).
- X. Categoría de la obra (obtenida según planilla de revalúo).
- XI. Cuadro de superficies: cubierta y semicubierta por piso (discriminándose en cada caso por uso y condición de edificación precaria o permanente.); cubierta total; superficie libre de edificación y de espejos de agua.  
Plazo de terminación.

## XII. Referencias según cuadro anexo 2.

Notas:

- a. Dentro del espacio reservado para leyendas y en su parte inferior se dejará una franja del ancho de la carátula por 0,07 m de alto; reservado para la aprobación municipal y en el que se ubicarán las leyendas indicadas en el plano tipo; el espacio en blanco se destinará al sello de aprobación del proyecto, permiso para construir, aprobación o registro de la obra según el caso.
- b. Cuando se trate de croquis, éstos deberán llevar las leyendas suficientes para aclarar el objeto de la obra, su ubicación y domicilio del Propietario y P. que intervengan en la tramitación.
- c. Escritura. Las leyendas deberán ser perfectamente legibles, de modo que no den lugar a interpretación errónea.
- d. Escalas. En los planos generales deberán utilizarse obligatoriamente las siguientes escalas;
  - I. Planos de planta, corte y distribución general, 1:100.
  - II. Planos de fachada, 1:100 o 1:50.
  - III. Planos para construcciones funerarias, 1:20.
  - IV. Planos de anuncios, vitrinas e instalaciones según [Ordenanza 9168/00](#)  
Otras escalas eventualmente a criterio de la DOP
- e. Referencias.
  - I. Grafismos convencionales: Establécense los siguientes grafismos convencionales que deberán ser fijados en el plano original. (ver anexo 2).
  - II. Señalamiento de ambientes, locales y dependencias: serán señalados del siguiente modo:

Por condición: Los ambientes de Primera, locales de Segunda, Tercera y Cuarta clase serán graficados con números romanos en I, II, III y IV, respectivamente.

    - II.1 En el piso bajo: todos los ambientes, locales o dependencias se designarán con la letra B, seguida del número de orden a partir del 1.
    - II.2 En los pisos altos: en el primer piso se designarán con un 1, seguido del número de orden a partir del 1, separados por un guión. En los demás pisos se designarán con 2, 3, etc. (según el piso), seguido del número de orden a partir del 1, separados por un guión. En los casos de planta tipo se indicarán con la letra T seguido del número de orden.
    - II.3 En sótanos: todos los locales del primer sótano se designarán con la letra S, seguida de un número de orden, a partir del 1; todos los locales de los demás sótanos se designarán con SS, SSS, etc., seguido del número de orden a partir del 1. Se entenderá como primer sótano al más inmediato al nivel de la vereda. Para entresijos y semisótanos se seguirá el mismo procedimiento anteponiendo las siglas E y SM, respectivamente.

En todas las plantas la numeración será correlativa, aún cuando el destino de dos o más ambientes locales o dependencias sean idénticos.

- f. Acotaciones: los planos y croquis deben estar perfectamente acotados indicándose las dimensiones del lote, patios y locales, espesor de muros, altura de los techos y cielorrasos, distancias a ejes medianeros y línea municipal, etc.
- g. Cortes: deben individualizarse en las plantas con líneas de rayas, con letras mayúsculas y dirección correspondiente.
- h. Implantación: Se deberá consignar la ubicación de la obra dentro del lote graficada como planta de techos y con sus correspondientes distancias a ejes medianeros y línea municipal. Escala 1:200.
- i. Los planos de estructuras resistentes y de fundaciones: deben tener las características de los planos generales en lo referente a sus dimensiones, las escalas, referencias y acotaciones necesarias para obtener una correcta interpretación. Las leyendas deben ser las suficientes para individualizar la obra a que corresponden, debiendo quedar claramente indicados los nombres y domicilios del Propietario, Const. y P. que actúe como Proyectista y el del Director Técnico. Cuando se trate de cálculos sencillos de estructuras o fundaciones, pueden agregarse a los planos generales, siempre que no afecten la claridad de éstos. En los planos de estructuras resistentes deberán constar: Planta de la distribución general de la estructura.  
En los de fundaciones: Planta de distribución de bases y cimientos, indicando las profundidades relativas al terreno natural o a los desmontes o excavaciones proyectadas.
- j. Plano de escalera: Deben tener las características de los planos generales en lo referente a dimensiones, referencias y acotaciones, la escala debe ser 1:20. Las leyendas deben ser las suficientes para individualizar la obra a que correspondan, debiendo quedar claramente indicados los nombres y domicilios del Propietario, Const. y P. Que actúe como Proyectista y el del Director Técnico.
- k. Planos eléctricos: Serán los que correspondan a la obra terminada como "Según Obra" y firmados por el matriculado interviniente ante la empresa prestataria del servicio eléctrico.

La indicación de futuras ampliaciones se tomará solamente como dato ilustrativo y no tendrá ningún valor desde el punto de vista de este C.

Sobre estas futuras superficies no se cobrará ningún derecho.



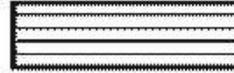
Construcciones de mampostería existentes.



Hormigón armado.



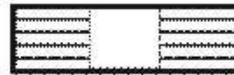
A construir en mampostería.



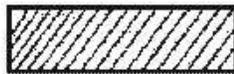
Madera a construir.



Futuras ampliaciones.



Madera existente.



A demoler (Rayado a 45° de 2mm. sinuos)



Mampostería empadronar

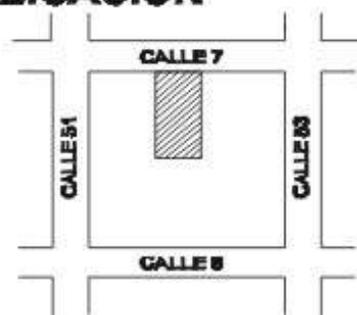


Derribado.



Empadronar (Rayado a 45° de 5mm. sob toda el área t

20 centímetros

<p><b>OBRA: A DEMOLER Y CONSTRUIR</b></p> <p><b>DESTINO: VIVIENDA UNIFAMILIAR</b></p> <p><b>LOCALIDAD: LA PLATA</b></p> <p><b>PARTIDO: LA PLATA</b></p> <p><b>PROPIETARIO: NOMBRES Y APELLIDO</b> completos, sin iniciales de <u>todos</u> los titulares</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">EXYTE.</td> <td style="text-align: center;">LETRA</td> <td style="text-align: center;">N°</td> <td style="text-align: center;">AÑO</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">PARTIDA: 123.456</td> </tr> </table>	EXYTE.	LETRA	N°	AÑO	PARTIDA: 123.456													
EXYTE.	LETRA	N°	AÑO																
PARTIDA: 123.456																			
<p><b>Calle: 7 e/ 51 y 53</b></p>	<p><b>ESCALA: 1:100</b></p>																		
<p><b>OTRAS EXIGENCIAS:</b></p> <p>ZONA: UFS      DENS.: 300/100/11 F.C.B.: 0.8      ALTURA: 8mts. 310c. F.O.T.: 0.8      QUP.: 1 e/100m2</p> <p>F.C.S.: 88.01 = 0.39 282.00</p> <p>F.O.T.: 130.08 = 0.01 382.00</p> <p>PLAZO DE EJECUCION: 12 meses (En caso de arrendamiento o plano según caso para la inscripción "OBRA TERMINADA")</p>	<p><b>REFERENCIAS:</b></p> <p>A CONSTRUIR <input type="checkbox"/></p> <p>A DEMOLER <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>Antecedente: U - 45 - 1950</b></p>																		
<p><b>UBICACION</b></p>  <p>UBICACION: CALLE XX 8000.X CALLE XX 8000.XXX PARO.X</p> <p>PROPIETARIO: CALLE XXX LOTE XX</p> <p>PRE-ALCANTARADO MAT. 12.98</p>	<p><b>PROPIETARIO:</b> Nombre y Apellido</p> <p>Domicilio: Calle XX N° 0000 - La Plata.</p> <p><b>PROYECTISTA:</b> ARC. Nombre y Apellido Mat. Prov. xxxx Mat. Mun. xxxx (proyecto)</p> <p>Domicilio: Calle XX N° 0000 - La Plata.</p> <p><b>DIRECTOR DE OBRA:</b> ARC. Nombre y Apellido Mat. Prov. xxxx Mat. Mun. xxxx (proyecto)</p> <p>Domicilio: Calle XX N° 0000 - La Plata.</p> <p><b>EJECUTOR:</b> ARC. Nombre y Apellido Mat. Prov. xxxx Mat. Mun. xxxx (ejecución)</p> <p>Domicilio: Calle XX N° 0000 - La Plata.</p>																		
<p><b>CUADRO DE SUPERFICIES (m2)</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">SUP. TERRENO:</td> <td style="text-align: right;">282.00 m2</td> </tr> <tr> <td>SUP. CUBIERTA P.B. A CONSTRUIR:</td> <td style="text-align: right;">72.00 m2</td> </tr> <tr> <td>SUP. SEM. CUB. P.B. A CONSTRUIR:</td> <td style="text-align: right;">24.04 m2</td> </tr> <tr> <td>SUP. SEM. CUB. P.B. A CONSTRUIR Fuera de Línea Municipal:</td> <td style="text-align: right;">3.88 m2</td> </tr> <tr> <td>SUP. CUBIERTA P.A. A CONSTRUIR:</td> <td style="text-align: right;">68.65 m2</td> </tr> <tr> <td>SUP. CUBIERTA P.A. A CONSTRUIR P.L.N.:</td> <td style="text-align: right;">3.88 m2</td> </tr> <tr> <td>SUP. TOTAL A CONSTRUIR:</td> <td style="text-align: right;">168.67 m2</td> </tr> <tr> <td>SUP. A DEMOLER:</td> <td style="text-align: right;">188.00 m2</td> </tr> <tr> <td>SUP. LIBRE:</td> <td style="text-align: right;">168.68 m2</td> </tr> </table>	SUP. TERRENO:	282.00 m2	SUP. CUBIERTA P.B. A CONSTRUIR:	72.00 m2	SUP. SEM. CUB. P.B. A CONSTRUIR:	24.04 m2	SUP. SEM. CUB. P.B. A CONSTRUIR Fuera de Línea Municipal:	3.88 m2	SUP. CUBIERTA P.A. A CONSTRUIR:	68.65 m2	SUP. CUBIERTA P.A. A CONSTRUIR P.L.N.:	3.88 m2	SUP. TOTAL A CONSTRUIR:	168.67 m2	SUP. A DEMOLER:	188.00 m2	SUP. LIBRE:	168.68 m2	
SUP. TERRENO:	282.00 m2																		
SUP. CUBIERTA P.B. A CONSTRUIR:	72.00 m2																		
SUP. SEM. CUB. P.B. A CONSTRUIR:	24.04 m2																		
SUP. SEM. CUB. P.B. A CONSTRUIR Fuera de Línea Municipal:	3.88 m2																		
SUP. CUBIERTA P.A. A CONSTRUIR:	68.65 m2																		
SUP. CUBIERTA P.A. A CONSTRUIR P.L.N.:	3.88 m2																		
SUP. TOTAL A CONSTRUIR:	168.67 m2																		
SUP. A DEMOLER:	188.00 m2																		
SUP. LIBRE:	168.68 m2																		
<p><b>APROBACION</b></p>																			

30 centímetros

### **ARTÍCULO 30° - Documentación mediante croquis.**

Las Direcciones de Comercio e Industria, Catastro y Obras Particulares podrán admitir -como paso intermedio y hasta la regularización definitiva- documentación técnica consistente en croquis y memoria técnica descriptiva de los ámbitos de vivienda y de aquellos en los cuales se pretendan habilitar actividades que requieran intervención municipal. La documentación mínima referida tendrá carácter de declaración jurada, debiendo consignarse en ella las condiciones físicas y espaciales que definen los lugares a declarar, incluyendo medidas lineales, alturas, superficies y condiciones básicas de habitabilidad y confort.

La declaración de tales obras no implicará registro ni aprobación en los términos de lo prescripto en el Código de Edificación, debiendo los interesados completar las gestiones tendientes a regularizar la situación administrativa según lo normado al respecto y en los términos que disponga el D.E., según la magnitud y escala de lo revelado. Los croquis deberán ser firmados por profesionales de la Ingeniería -Arquitectos, Ingenieros y Técnicos Maestros Mayores de Obras-, quienes confeccionarán la documentación y certificarán sus condiciones espaciales mínimas, según las formas que dispondrán las Direcciones Municipales involucradas.

Los croquis sobre los cuales se alude en este ARTÍCULO podrán servir como documentación soporte para la adjudicación de números de puerta en viviendas precarias o no incorporadas a los padrones municipales en el momento de la solicitud. Las Direcciones de Obras Particulares y de Catastro evaluarán la condición de tales peticiones mediante las cuales se pretende el otorgamiento de esta información certificada, pudiendo rechazar aquellos casos en los cuales no se evidencien justificativos para su concesión.

### **ARTÍCULO 31° - Documentación correspondiente a obras oficiales.**

La documentación correspondiente a obras que se ejecuten por cuenta de los gobiernos Nacionales o Provinciales o de sus Reparticiones descentralizadas y autárquicas, deberá ser presentada en la misma forma que establece este C. para los casos de obras por cuenta de particulares.

La Dirección de Obras Particulares podrá disponer de una alternativa de presentación de documentación mínima cuando por razones de interés público lo amerite, dictando disposiciones específicas para el fin requerido.

### **ARTÍCULO 32° - Modificaciones de obras en construcción.**

Cuando en una obra en construcción deban introducirse modificaciones, se considerarán los siguientes casos:

- a. Modificaciones de importancia que alteren fundamentalmente el proyecto original.
- b. Modificaciones de importancia que aumenten la superficie cubierta, teniéndose en cuenta la escala del nuevo local.

- c. Modificaciones de poca importancia, entendiéndose como tales aquellas que son complementarias del proyecto original.

En los casos a) y b), previo a la ejecución de las modificaciones, deberá elevarse a la Dirección de Obras Particulares comunicación y croquis o planos a escala que se agregarán al expedientillo de obra y se procederá a su aprobación o rechazo con constancia y sellos en planos, pudiéndose iniciar las modificaciones bajo la exclusiva responsabilidad del Director Técnico y del Proyectista aún sin que se haya expedido la Dirección de Obras Particulares. El incumplimiento de la presentación implicará considerar a la alteración sin permiso, haciéndose pasibles el Proyectista, Const. y Director Técnico de las sanciones que establece este Código.

En todos los casos a la finalización de la obra, deberán presentarse los planos de acuerdo a lo existente y llevarán la leyenda “Planos según obra”.

### **ARTÍCULO 33° - Inexactitud en la Documentación.**

Cuando la documentación mencionada en los ARTÍCULO s precedentes contenga inexactitudes o no se ajusten a un todo a lo establecido en el presente C, aquella será devuelta para su corrección.

Las correcciones de la documentación podrán efectuarse en planos agregados, mientras no afecten la claridad, limpieza y conservación del material, debiendo en todos los casos ser autenticados por el P. y ratificadas por el Propietario, cuando la D.O.P. la considere conveniente.

La D.O.P. podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad y legibilidad del documento.

### **ARTÍCULO 34° - Plazos para el otorgamiento de Aprobación de Proyecto y Planos Definitivos de Permiso de Obra.**

Cuando la documentación presentada se encuentre de acuerdo a lo establecido en este C. la D.O.P. otorgará la aprobación dentro de un plazo máximo de diez días hábiles de presentada. Cuando para esta aprobación tuvieran que intervenir otras Direcciones, el plazo indicado se prolongará a razón de diez días hábiles por cada intervención de las distintas Direcciones. Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación, hasta la comparencia del interesado.

### **ARTÍCULO 35° - Plazo para el pago de derechos de construcción.**

Los derechos de construcción son a cargo del Propietario, quién -a través de su persona, del proyectista o tercero autorizado- retirará las boletas de liquidación para efectuar su pago. Consecuentemente, presentará en la D.O.P. la constancia del mismo en cualquier momento desde el inicio del trámite hasta la entrega de la documentación requerida para la obtención de Planos Aprobados o el otorgamiento del Permiso de Obra.

### **ARTÍCULO 36° - Falta de pago de derechos.**

Cuando no se hubieren pagado los derechos liquidados y/o completado el trámite de Permiso de Obra establecido por este C. y se hayan comenzado los trabajos, éstos se paralizarán, y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo establecido en el capítulo correspondiente a Penalidades de este C.

### **ARTÍCULO 37° - Entrega de documentos aprobados.**

Una vez pagados los derechos que correspondieren y/o una vez cumplidas las formalidades que establece este C. para el otorgamiento del Permiso o Final de Obra, la D.O.P. entregará al Projectista o al D.T. y a falta de ambos al Propietario, gestor o terceros autorizados, los documentos que le pertenecen.

### **ARTÍCULO 38° - Iniciación de la obra.**

Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y cumplidos los recaudos administrativos establecidos en este C. para el inicio de la misma.

### **ARTÍCULO 39° - Obras paralizadas.**

Cuando se compruebe el no cumplimiento del plazo de terminación de obra establecido o la interrupción de los trabajos autorizados -y no mediare solicitud de extensión del mismo debidamente justificada- la D.O.P. los declarará “trabajos paralizados”. En estos casos se dispondrá el archivo del expedientillo, previa inspección para determinar el avance y estado de los trabajos, de lo que se dejará constancia a través de acta de inspección y copia informada por el inspector actuante, en el respectivo expedientillo de obra.

El propietario, Constructor y Profesional que intervinieron en el otorgamiento del permiso serán notificados de la resolución por la cual quedan los últimos desligados de la obra, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades que, en caso de infracción pudieran corresponderles, de acuerdo a lo establecido en este Código y en el Código Contravencional. En todos los casos y si correspondiera, deberá ser liberada la vía pública y ejecutar el cerramiento de la obra sobre L.M.

Todas las fojas del expedientillo archivado -en virtud de lo dispuesto en este artículo- deberán ser cruzadas con el sello “Trabajos Paralizados”, incluso planos originales y copias. La M. se desliga de toda reclamación que pudiera suscitarse entre Propietario y Profesionales actuantes o Propietario y Constructor.

En los casos de trabajos paralizados, la no reanudación del trámite en los plazos establecidos en este Código, obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción, mediante un nuevo expedientillo, tomándose sólo como antecedente válido lo que hubiere sido edificado,

conforme lo asevere el estado de obra indicado por el inspector en acta y copia de plano informada al momento de declararse la mentada paralización.

#### **ARTÍCULO 40° - Desistimiento de la obra.**

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra, en los siguientes casos:

- a. Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- b. Cuando transcurridos los 12 (doce) meses desde la puesta a disposición del interesado –en el expedientillo de obra- observaciones, cédulas y/o otra notificación que demanden nueva presentación de documentación, y las actuaciones administrativas demuestren falta de impulso imputable al mismo.

Para ello se considera obligación inexcusable del Propietario, Proy. o tercero autorizado encargado de las tramitaciones, tomar vista del expediente de obra en sede de la D.O.P. y notificarse de cualquier cédula o comunicación que hubiere en el mismo en lapsos no mayores a los 3 (tres) meses desde el inicio de las actuaciones.

En estos casos, previa constancia en el expedientillo de que la obra no fue iniciada, la D.O.P. liquidará los derechos que correspondan en concepto de trámite de oficina, en el caso de no haberse abonado los derechos liquidados. Abonado este derecho de trámite, la D.O.P. archivará dicho expedientillo, debiendo cruzar previamente todas sus fojas, incluso planos originales y copias, con el sello “obra desistida”.

#### **ARTÍCULO 41° - Devolución de los derechos.**

El Propietario que firma la documentación de la “obra desistida” puede solicitar la devolución de los derechos de construcción que hubiere pagado. En la misma forma puede proceder el Const. o E.C. con respecto a los derechos de ocupación de la vía pública que hubiere abonado.

En ambos casos, la devolución debe solicitarse por nota, dirigida al Director de la D.O.P. y el reintegro de lo abonado se efectuará por Tesorería Municipal, previa deducción del porcentaje que en concepto de gastos de tramitación establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva en vigencia.

#### **Artículo 42° - Caducidad de Permisos de Construcción.**

El permiso de obra será caduco cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de 180 días corridos a contar desde la fecha de emisión de la referida licencia, la cual constará en sellos impresos en los planos, verificando la DOP el pago de los derechos de construcción correspondientes.

En tal sentido, se entenderá que la obra ha sido iniciada cuando posea la totalidad de la ejecución de sus fundaciones o cimientos.

En los casos en que la D.O.P. comprobase que las obras no se hubieren iniciado, dejará constancia de ello en el respectivo expedientillo de obra conforme lo informado por el inspector actuante a través del acta correspondiente y declarará caduco el permiso, notificando la resolución al Propietario, Constructor y Profesionales que hubieran intervenido en el otorgamiento del permiso. El expedientillo correspondiente será archivado, debiendo cruzarse todas sus fojas, incluso planos originales y copias con el sello de “permiso caduco”.

#### **ARTÍCULO 43° - Habilitación de Gestores Administrativos.**

Los Gestores Administrativos pueden realizar todo trámite referente al otorgamiento de aprobación de planos, permisos de construcción, empadronamiento de propiedades, copias de planos, certificados, duplicados, con excepción de todos aquellos casos en que la D.O.P. considere conveniente la comparecencia del técnico que proyecta, dirige o construye la obra.

El Gestor Administrativo revistará el carácter mandatario del titular o poseedor que iniciara las actuaciones para petitionar los servicios municipales en la materia que compete a este C. autorizado. Para ello bastará que acredite en la carpeta de obra, solicitud o nota, su condición de tal, con la debida autorización de sus mandantes (propietario, profesional o empresa interviniente) asentada en el expediente en el que intervenga, conforme las pautas establecidas en las normas de procedimiento vigentes.

#### **ARTÍCULO 44° - Iniciación del expedientillo.**

La iniciación de un expedientillo de Permiso de Obra puede ser efectuada con la sola firma del Proyectista y/o Propietario. Dicho permiso no se considerará acordado, ni los trabajos podrán comenzarse, hasta tanto no se proponga y sea aceptado el Constructor que se hará cargo de la obra.

#### **ARTÍCULO 45° - Permiso Provisorio.**

La DOP podrá otorgar permisos provisorios siempre que medien circunstancias que los justifiquen, particularmente en casos especiales dada la singularidad del objeto de la obra que se pretenda ejecutar. Los mismos deberán ser debidamente justificados y serán válidos únicamente por el plazo que en cada caso fije la DOP, pudiendo ser renovados al finalizar el mismo, cuando no se hubiere regularizado la situación general del Expedientillo de Obra iniciado.

#### **ARTÍCULO 46° - Permiso Provisorio Especial.**

La DOP podrá autorizar Permiso Provisorio Especial, como trámite destinado al inicio de obras bajo responsabilidad solidaria de profesional con incumbencia y titular del dominio o quien detente legítimo derecho sobre la propiedad. Para acceder al trámite del PPE, los interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Presentación de la planilla con carácter de declaración jurada bajo responsabilidad del propietario y de los profesionales intervinientes donde deberá constar:

1. Nombre, apellido y domicilio real y legal del propietario
2. Ubicación y datos catastrales del inmueble
3. Nombre, apellido, domicilio real y legal, y número de matrícula municipal y provincial de los profesionales y/o empresas intervinientes en las tareas de proyecto, dirección técnica y ejecución
4. Tipo de obras (nueva, ampliación o refacción y otras) destino y categoría de la obra según planilla de reajuste inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires (revalúo provisorio)
5. Especificación de la zona de acuerdo con las Ordenanzas vigentes de Planeamiento y Uso del Suelo.
6. Indicadores urbanísticos de la parcela y del proyecto.
7. Superficies cubiertas, semicubiertas y otras a construir, refaccionar o demoler.
8. Restricciones al dominio -en caso de que las tuviere el inmueble- informadas por las Direcciones Municipales, de Catastro, de Planeamiento y de Hidráulica y de la Dirección de Vialidad Provincial, según corresponda.
9. Visación de la planilla de declaración jurada por ante los Colegios Profesionales correspondientes.
10. Constancia de pago de los derechos de construcción.

Igualmente deberá constar en la planilla, el conocimiento por parte del propietario y de los profesionales intervinientes de los alcances de lo normado en este Código, como asimismo comprometerse al completamiento de la documentación establecida en el mismo en el término de los 90 (noventa) días, plazo de vigencia de este tipo de permisos. Una vez aceptada la documentación por la autoridad competente podrá darse comienzo a las obras.

Quedan excluidos de este régimen los conjuntos de vivienda en sus distintas formas, edificios destinados a complejos comerciales y/o industriales de gran escala y otros de usos mixtos y emprendimientos que -por su magnitud e impacto- requieran intervención especial de organismos municipales y/o provinciales.

A fin de dirimir la pertenencia de las solicitudes que se formulen en tal sentido, la DOP podrá convocar a la Comisión Honoraria de Interpretación del Código para que emita informe al respecto. Cuando el interesado aportare constancia de factibilidad emanada por las Direcciones de Planeamiento y/o de Obras Particulares, que no hubieren caducado en plazos u otras circunstancias reglamentarias, podrá dejarse sin efecto el criterio de exclusión antes descrito.

El otorgamiento del Permiso Provisorio Especial, quedará sujeto a la intervención previa de otras dependencias, cuando -a criterio de la DOP- dicha exigencia resulte de la aplicación de la legislación nacional o provincial vigentes o de la aplicación de disposiciones municipales en materia de planeamiento, preservación, construcciones, medio ambiente u otras que pudieran corresponder.

Los recurrentes se obligan a suministrar croquis, planos generales, gráficos de implantación y toda otra documentación técnica complementaria desde el ingreso de la solicitud del Permiso Provisorio Especial y durante el plazo de vigencia del mismo. Esta condición procederá a fin de corroborar, por mecanismo de muestreo, el ajuste del proyecto a las reglamentaciones vigentes. De comprobarse apartamientos respecto de la normativa de rigor en las situaciones advertidas, se procederá a la paralización de la obra hasta la regularización de las anomalías, pudiendo incluir -en todos los casos- la remoción de las partes en contravención sin que ello genere derecho a reclamo alguno por parte de los solicitantes.

#### **ARTÍCULO 47° - Archivo de los Expedientillos de construcción.**

Finalizada la obra, otorgado el final de la misma y cumplidas las formalidades referentes a la valuación de la propiedad, el respectivo expedientillo será archivado en la D.O.P. o en los espacios que la Municipalidad disponga a tales fines, debiendo ser agregados al expedientillo original, todos aquellos planos y documentos relevantes que se refieran a ampliaciones, refacciones, etc., efectuados en la misma. Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos y se haya superado el plazo previsto en el otorgamiento del Permiso de Obra o no se hubiera constatado avance de obra alguno por más de dos (2) años, la D.O.P. podrá declararlos como “Trabajos Paralizados”. En ese caso, las partes involucradas serán notificadas de lo dispuesto, quedando los profesionales desligados de la obra sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades que, en caso de infracción, pudieran corresponderles de acuerdo a lo que establece este Código. La municipalidad se desliga de toda reclamación que pudiera suscitarse entre las partes.

#### **ARTÍCULO 48° - Reanudación del trámite de Expedientillos Archivados.**

La reanudación del trámite de un expedientillo archivado podrá concederse -siempre bajo causa debidamente justificada- por una sola vez, previa presentación del interesado dentro de los siguientes plazos en días hábiles, que se contará a partir de la fecha de la resolución de la D.O.P.

1. Expedientillo archivado por desistimiento de obra: 180 días.
2. Expedientillo archivado por caducidad del permiso concedido: 365 días.
3. Expedientillo archivado por paralización de obras: 5 años.

En los casos a) y b) el otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las exigencias de este C. En el caso c) será revalidado con las normas vigentes al momento de esta nueva tramitación y según lo establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva en vigor. Al efectuarse la nueva liquidación deberá tenerse en cuenta lo actuado en su oportunidad. La no reanudación del trámite dentro de los plazos previstos en este Artículo, obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción, mediante un nuevo expedientillo.

#### **ARTÍCULO 49° - Ampliación de los plazos.**

La D.O.P. está autorizada para definir y ampliar los plazos de las obras que se autoricen o se estén ejecutando. Los términos concedidos podrán ser incrementados hasta su duplicación, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado efectuada antes de

su vencimiento. Se consignará, si correspondiere, nuevo plazo de ocupación de la vía pública, liquidándose los nuevos derechos de acuerdo a la O.C. vigente.

#### **ARTÍCULO 50° - Copias de originales de planos archivados y certificados de final de obra o de instalaciones eléctricas.**

A solicitud del Propietario o de los Profesionales intervinientes en el expedientillo, la D.O.P. dispondrá la confección de copias de los planos y documentos que constituyan el mismo y/o la extensión de certificados de incorporación y/o de final de obra o instalaciones eléctricas. Estas copias serán entregadas debidamente autenticadas, previo pago de los respectivos derechos que establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

#### **ARTÍCULO 51° - Trabajos en inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13512.**

La ejecución de cualquiera de los trabajos que requieran Permiso de Obra que se pretendan realizar afectando partes comunes de un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal Ley 13.512 o que aumenten o disminuyan superficies de las Unidades Funcionales, deberá contar con la conformidad de la totalidad de sus copropietarios, siendo el cumplimiento de este recaudo responsabilidad del titular de la Unidad Funcional que motiva el trámite de Permiso de Obra. Para ello procederá según lo establezcan las leyes o las formas jurídicas aceptadas para tal fin. Al efecto específico del trámite municipal, bastará con la rúbrica -por parte del interesado en el referido permiso y con carácter de declaración jurada- de la nota o formulario preparado a tal efecto por la D.O.P. manifestando haber cumplido con tal recaudo, pudiendo acompañar alternativamente la actuación notarial del consorcio, suscrita por los condóminos, en la que se aluda gráfica o textualmente a las partes espaciales involucradas. En caso de denuncia de alguno de los copropietarios del inmueble, la D.O.P. podrá solicitarle al propietario de la obra en cuestión la presentación de dicha conformidad, quedando facultado el Organismo Público a disponer la paralización de los trabajos en caso de incumplimiento.

Será obligatoria la presentación de la conformidad del resto de los copropietarios de una parcela, cuando se pretenda construir en una Unidad Funcional por sobre los porcentajes que le corresponden relativos a los indicadores urbanísticos y demás condiciones en función de su superficie y ubicación espacial.

La conformidad deberá tener vigencia al momento del inicio del trámite y tendrá una validez máxima de un año.

#### **ARTÍCULO 52° - Notificaciones por correo electrónico u otros medios.**

Autorízase a la Dirección de Obras Particulares a notificar mediante correo electrónico, fax u otras tecnologías análogas, toda providencia no incluida en supuestos establecidos en la Ordenanza General de Procedimiento Administrativo.

A los efectos de la implementación del párrafo anterior, el interesado podrá declarar en el inicio o transcurso del trámite la dirección de su correo electrónico, número de fax o identificación del medio que se emplee.

Estarán incluidos los siguientes casos -sin resultar este listado limitativo- referidos a otras instancias que requieren comunicación, tales como observaciones de proyectos, coordinación de fecha y hora para la realización de inspecciones, información relativa al estado de la tramitación, información relativa al Código de Edificación y otras. La presente modalidad reviste el carácter de optativo para el interesado.

### **SECCION III - FINAL DE OBRA - REQUERIMIENTOS**

#### **ARTÍCULO 53° - Daños a fincas linderas.**

Durante el transcurso de una obra, la Dirección de Obras Particulares verificará la eventual producción de daños en fincas linderas. A tal efecto, los propietarios, poseedores y/o ocupantes de las fincas linderas deberán permitir la entrada a las mismas y facilitar su tarea a todo inspector que -en el ejercicio de sus funciones- acredite el carácter de tal mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto, el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato.

Verificada la existencia de daños que manifiesta e inequívocamente hayan sido ocasionados por la obra, el Inspector labrará acta circunstanciada efectuando las observaciones del caso. De dicha acta dejará una copia en obra y otra en cada una de las fincas linderas afectadas. Esta actuación tendrá carácter de intimación:

- a. Para que el propietario, profesional, constructor y/o empresa constructora responsable realicen las reparaciones pertinentes en el plazo que a tal efecto se fije, bajo apercibimiento de no emitirse el certificado Final de Obra.
- b. Para que los propietarios, poseedores y/o ocupantes de las fincas linderas permitan la realización de los trabajos intimados bajo apercibimiento de expedirse el certificado final de obra sin su constatación.

Dentro de los cinco (5) días de labrada el Acta de los interesados podrán efectuar las observaciones que la misma merezca. La presentación deberá efectuarse por escrito, ante la Dirección de Obras Particulares y conjuntamente con ella ofrecerá toda prueba a que se consideren con derecho. La Dirección de Obras Particulares, dará traslado a la presentación a los demás interesados por el término de 5 (cinco) días para que dentro del mismo efectúen los descargos y ofrezcan la prueba a la que se consideran con derecho. La Dirección de Obras Particulares resolverá la cuestión dentro de los cuarenta y cinco (45) días de labrada el acta que origina las actuaciones y su decisión será recurrible por ante el Departamento Ejecutivo. La tramitación del recurso no suspenderá los efectos de la decisión recurrida.

Constatada la realización de los trabajos intimados o verificada la obstrucción de los propietarios, poseedores y/u ocupantes de las fincas linderas, se procederá a certificar el pretendido Final de Obras.

## **ARTÍCULO 54° - Final de Obra.**

Dentro de los treinta (30) días de terminada una obra el Director Técnico o a falta de este el propietario, deberá solicitar la inspección final en la Dirección de Obras Particulares. A falta de ello, si ésta comprobara la finalización de los trabajos, intimará a los mismos al inicio del trámite para la emisión del Certificado Final de Obras el que tendrá por objeto:

1. Incorporar a los padrones municipales la obra como finalizada.
2. Proceder al reajuste valuatorio del inmueble.
3. Dar por finalizadas las actuaciones administrativas en el correspondiente Expediente de Obra, tanto para los profesionales como para las empresas y propietarios.

Se admitirá la falta de pintura interior y otros ítems análogos de poca importancia en los edificios para solicitar el Final de Obra que hace mención el presente artículo.

Como criterio general, solo podrá certificarse el final de obra en caso en que el proyecto se haya efectuado de acuerdo a las prescripciones de este C. y se adjunten las constancias de enlace y conexión de los servicios de electricidad, obras sanitarias y gas, cuando correspondiere a zonas servidas por las entidades prestatarias públicas o privadas. Asimismo será necesario constatar que las fincas linderas se encuentran en condiciones en aquellas partes que hayan sido afectadas por la nueva construcción. También se deberá dejar constancia que los elementos contra incendio han sido colocados en forma reglamentaria y se encuentran en condiciones de uso -en los casos que correspondan- con la debida legitimación de ello por parte del Departamento de Fiscalización de Obras de la D.O.P. o del Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia de Buenos Aires.

## **ARTÍCULO 55° - Plano Según Obra. Final de Obra Profesional. Documentación necesaria.**

El Director Técnico, Director Ejecutivo o Representante Técnico deberán ingresar a la Dirección de Obras Particulares a la finalización de la obra, para su aprobación y archivo la siguiente documentación:

Original y una copia del plano municipal de arquitectura caratulado como "Plano según obra" con las modificaciones que eventualmente se hubieren introducido durante el transcurso de la misma, sin perjuicio de haber dado cumplimiento en su oportunidad a lo establecido en el presente C.

Además de ello, ingresarán sólo para su archivo lo que seguidamente se enumera siempre y cuando ello corresponda según la categoría y condición de la obra:

1. Plano de Estructura según obra.
2. Plano de Instalaciones eléctricas según obra.
3. Plano de Instalaciones de ascensores según obra.
4. Plano de Instalaciones de gas según obra.
5. Plano de Instalaciones Sanitarias.

6. Plano de Instalaciones contra incendio según obra.
7. Fotografía digitalizada del frente del edificio.
8. Documentación que acredite el cumplimiento de las exigencias establecidas por los Colegios Profesionales en materia de aportes emergentes del ejercicio profesional efectuado.

Estos planos serán acompañados al momento de su presentación con el soporte informático (diskettes, CD u otro soporte actualizado) conteniendo la información de los mismos. Los planos según obra de las instalaciones eléctricas y de gas deberán ser acompañados de las certificaciones de las empresas prestatarias de esos servicios, dando fe de la terminación y aptitud de las instalaciones debidamente conectadas a las redes.

La Dirección de Obras Particulares verificará el ajuste de la obra con el plano municipal de arquitectura “según obra”. Si éste se ajustare conteste la documentación solicitada en el presente artículo y no hubiera denuncia de linderos pendiente de resolución tal que insuma tareas profesionales pendientes, emitirá el Certificado Final de Obra Profesional, quedando desvinculados el Director Técnico, Director Ejecutivo o Representante Técnico para el resto de las tramitaciones del Expedientillo de Obra.

#### **ARTÍCULO 56° - Final de Obra Administrativo.**

El Profesional o Gestor -a la finalización de la obra- deberá ingresar a la Dirección de Obras Particulares la siguiente documentación:

1. Declaración jurada de valuación inmobiliaria, debidamente actualizada en superficies y características conforme a lo edificado, intervenida por los Organismos de contralor inmobiliario y catastral de las esferas Provincial y Municipal.
2. Libre Deuda de eventuales Contravenciones tramitadas ante la justicia de Faltas Municipal.
3. Libre Deuda de la tasa S.U.M. y otras tasas pertinentes.

La Dirección de Obras Particulares, una vez verificada la documentación arriba mencionada y la inexistencia de daños a las fincas linderas -que hayan sido provocados manifiesta e inequívocamente por los trabajos efectuados o que ante su presencia se hayan agotado los extremos para su reparación conforme lo estipula este C., emitirá el Certificado Final de Obra Administrativo que tendrá por efecto la finalización de las actuaciones administrativas en el Expediente de Obra y su archivo.

No podrá otorgarse el Certificado Final de Obra Administrativo sin antes haberse otorgado el Certificado Final de Obra Profesional. Ambos Certificados de Final de Obra, podrán emitirse conjuntamente, si se adjuntaran los elementos exigibles para ambas categorías en cuyo caso se lo designará como Certificado Final de Obra.

#### **ARTÍCULO 57° - Final de Obra Inconclusa. Final Parcial.**

El Propietario puede solicitar por escrito, o la D.O.P. podrá efectuar de oficio la realización de una inspección de obra inconclusa. Esta acción, facultará a la DOP a documentar un

**Certificado Final Precario de Obra Inconclusa**, en el caso de que la obra reúna condiciones tales que resulte posible la habilitación total o parcial para los fines previstos y su construcción se haya efectuado de acuerdo a las exigencias de este C. En aquellos casos en que la obra conste de varias unidades, subdivididas o no, y a solicitud del Propietario, se podrá otorgar previa inspección, un **Certificado de Final Parcial** por los locales o ambientes que comprendan a la unidad terminada. La emisión de este Certificado, no exime a los responsables de completar ulteriormente las actuaciones que concluyan en la certificación del Final de Obra, completo y abarcando la totalidad de la obra oportunamente permitada.

## **SECCION IV - EMPADRONAMIENTO Y REGISTRO DE OBRAS EXISTENTES**

### **ARTÍCULO 58° - Empadronamientos. Generalidades.**

A los efectos del presente C. se entiende por empadronamiento al trámite y ulterior incorporación al archivo de la Dirección de Obras Particulares de la documentación técnica y legal que corresponda al relevamiento de hechos existentes, al detalle de sus características y condiciones de estabilidad, habitabilidad, seguridad y confort y a la certificación de su pertenencia de toda obra que se hubiere ejecutado sin permiso municipal. Estas podrán ser construcciones que se declaren espontáneamente, detectadas de oficio y otras que tuvieran actuaciones en trámite o inconclusas ante la Dirección de Obras Particulares. Se incluyen en este alcance obras, mejoras y edificios con avance de obra tal que a criterio de la D.O.P. posean -en virtud de su estado de obra- definida su volumetría, verificable en los ítems específicos, pudiendo estar o no paralizadas.

### **ARTÍCULO 59° - Registro. Generalidades.**

La Dirección de Obras Particulares podrá registrar -mediante planos suscritos por profesionales con incumbencia en los casos que corresponda - los edificios, ampliaciones, refacciones y mejoras de las obras arquitectónicas erigidas con o sin permiso municipal. Podrán acogerse a los alcances del presente aquellas construcciones que se declaren espontáneamente, las detectadas de oficio y otras que tuvieran actuaciones en trámite ante la autoridad municipal competente. Se incluyen además aquellos edificios con avance de obra tal que -a criterio de la Dirección de Obras Particulares- posean definida su volumetría en virtud de su estado de obra, verificable en los ítems específicos y/o estén con obra paralizada, en los términos que prescribe el Código de Construcciones o por causas propias. La DOP podrá solicitar -previo a la registración- dictamen aprobatorio de la Comisión Asesora de Interpretación del Código. En el supuesto que la citada Comisión denegara la posibilidad del registro y el caso fuera recurrido por los solicitantes, las actuaciones serán elevadas al Concejo Deliberante, quien podrá autorizar mediante ordenanza el empadronamiento pretendido.

### **ARTÍCULO 60° - Alcances del Registro.**

El registro de tales obras no implicará aprobación cuando las mismas se hubieren apartado del marco reglamentario en materia de ocupación y uso del suelo regido por el Código de Planeamiento Urbano y/o de las condiciones generales de habitabilidad y seguridad contenidas

en este Código de Edificación y otra legislación general inherente. El reconocimiento administrativo de estas obras implicará el pago de los derechos de construcción emergentes de la superficie y categoría de las mismas, atento a lo señalado en la ordenanza Fiscal Impositiva en vigencia.

#### **ARTÍCULO 61° - Calificación de Condiciones físicas y espaciales.**

Las obras a registrar serán calificadas y categorizadas en virtud de su grado de apartamiento respecto de las reglamentaciones relativas al uso y ocupación del suelo y la habitabilidad y seguridad resultantes de la totalidad o parcialidades erigidas sin permiso municipal. Tal condición será impresa en los sellos de registro y expresará los rangos que así se definan. Las categorías alcanzadas serán las que surjan del cálculo de la magnitud de los incumplimientos precitados, de acuerdo a la tabla significada la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente. Para esa finalidad, las Direcciones de Obras Particulares y Planeamiento evaluarán los valores concurrentes que forman parte del criterio alcanzado por la obra, conforme el cuadro ilustrado, y determinará -de acuerdo a las categorías- normas violadas y tipos de incumplimientos, la ilegalidad de aquellas y sus correlativos niveles de tolerancia admisibles. La inobservancia de las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene será considerada en conjunto con tales recaudos, debiendo la Dirección de Obras Particulares evaluar el resultado constructivo total en función de dichos parámetros.

#### **ARTÍCULO 62° - Registro y Permisos de Obra.**

La DOP podrá autorizar la consecución de trabajos en obras a registrar y hasta su completamiento, evaluando previamente la propuesta integral y verificando que la misma optimice las condiciones generales normadas en las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y el Código de Construcciones, aún cuando no se alcanzaren los estándares mínimos establecidos en ellas. En tal supuesto el permiso de obra que se conceda, se otorgará dejando constancia de la condición anómala que presente la edificación.

#### **ARTÍCULO 63° - Limitaciones al Registro.**

El Departamento Ejecutivo podrá disponer a través de sus organismos técnicos de aplicación -siempre que se verifiquen circunstancias extremas- eventuales inhabilitaciones para localizar en el edificio actividades comerciales, administrativas e industriales como así también no autorizar subdivisiones por el régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal e incluso no realizar la registración solicitada. Asimismo, aquellas presentaciones de acogimiento al Decreto 1454/08 que hubiesen acreditado ingreso ante la Municipalidad hasta la fecha de sanción y promulgación de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, no podrán eximirse de las tributaciones emergentes de tal cargo establecidas en la Ordenanza Fiscal e Impositiva para este tipo de Registros.

Cuando el registro de obras existentes abarque la totalidad o parte del edificio ubicado en sectores con restricción al dominio y se gestione con el propósito de obtener el empadronamiento o registro de las mismas, el propietario deberá manifestar que sabe y le consta que el hecho de la incorporación a los padrones municipales no significa subsistencia definitiva de la parte de la obra situada en el área objeto de la referida restricción. En tales

casos la M. admitirá su existencia precaria en tanto futuros planes u obras en materia de reordenamiento urbanístico y/o vial no impliquen la necesidad de ordenar su demolición a los fines de un eventual ensanche de las áreas públicas afectadas. También deberá expresar -mediante Escritura Pública otorgada por Escribano-que acepta la posible futura demolición parcial o total de la edificación clandestina erigida en el espacio sometido a restricción, renunciando a reclamar indemnización o compensación alguna por los daños y perjuicios que ello pudiera ocasionarle, debiendo efectuar por su propia cuenta y cargo los trabajos destinados a dejar libre el espacio indebidamente ocupado. El contenido de esta declaración obligará a los sucesores ó a quienes se transmitan los derechos sobre la propiedad y/o en futuras transmisiones de dominio a terceros -sean éstas por escritura pública o boleto de compraventa- al compromiso de explicitar en estos documentos el tenor y condición de la misma. La DOP aplicará -mediante Disposición- las condiciones en las que estas prerrogativas se harán constar en los planos y documentación agregada al Expedientillo de obra.

#### **ARTÍCULO 64° - Elevación a la Justicia de Faltas.**

Las actuaciones que se generen en acogimiento al Registro de Obras clandestinas y que aludan a obras ejecutadas sin permiso municipal o que se hayan apartado del mismo durante su ejecución, promoverán su elevación ante la Justicia de Faltas, órgano que entenderá sobre las importancias establecidas, atendiendo al informe adjunto que agregará la Dirección de Obras Particulares para su apreciación técnico-legal, en el que se dejará constancia respecto del inicio de las acciones como presentación espontánea o detección oficial.

#### **ARTÍCULO 65° - Definición de usos.**

En las obras a registrar que correspondan a edificios o sectores de ellos en los que se desarrollen actividades administrativas, de servicios, comerciales o industriales -legalizadas o no- se admitirá que a los locales afectados a dichos usos se los designe como "Local para Actividad Permitida en la Zona", quedando su habilitación precaria o definitiva a criterio de la Dirección de Comercio e Industria.

#### **ARTÍCULO 66° - Registración de Oficio. Incorporación de pequeñas reformas.**

La DOP podrá registrar de oficio una construcción no declarada, confeccionando los croquis necesarios de edificios, ampliaciones, refacciones y mejoras de las obras arquitectónicas detectadas. Antes de proceder a su registro, se deberá intimar al propietario o poseedor a presentar la documentación correspondiente en un plazo no mayor a los treinta días Asimismo, podrá autorizar a los recurrentes a registrar pequeñas refacciones y/o cambios de uso y/o destinos, ejecutados sin permiso y bajo superficie cubierta o semi-cubierta, para lo cual bastará la presentación de planos indicando las modificaciones efectuadas y el pago de los derechos de construcción emergentes. La DOP podrá autorizar la gestión cuando a su juicio la escala de lo ejecutado sea adecuada y complementaria, aceptándose que la misma se tramite mediante Expediente Interno para el cambio de los planos y la documentación archivada, no requiriéndose más gestión que la verificación -mediante la inspección pertinente- de la

coincidencia entre los datos aportados por el propietario. y lo efectivamente materializado en la propiedad.

### **ARTÍCULO 67° - Requisitos para el trámite de empadronamiento.**

El interesado en empadronar una obra deberá presentar la siguiente documentación:

1. - Solicitud de empadronamiento.
2. - Carpeta de obra conformada e intervenida por la Dirección de Catastro municipal.
3. - Revalúo inmobiliario actualizado en superficie y características conformada por el Organismo provincial competente.
4. - 1 copia de plano municipal de arquitectura intervenida por los respectivos Colegios Profesionales como certificación de cumplimiento de las obligaciones Colegiales y/o Previsionales.
5. - Plano según obra.
6. - Constancia de pago de derechos de construcción.
7. - Constancia del juzgamiento en la Justicia de Faltas mediante aportación de la respectiva certificación.

Para el caso de registro de aquellos edificios con avance de obra tal que a criterio de la D.O.P. Posean definida su volumetría en virtud de su estado de obra, se deberá obviar el cumplimiento de lo requerido en el punto 2.

Los datos aportados en planillas y/o planos tendrán carácter de declaración jurada, pudiendo la Dirección de Obras Particulares realizar inspecciones o verificaciones para corroborar lo declarado. En caso de diferencias entre lo declarado y lo verificado, la D.O.P. podrá requerir nueva documentación corregida, o rechazarla, sin perjuicio de ser elevada la causa al Juzgado de Faltas.

### **ARTÍCULO 68° - Empadronamiento de construcciones de antigua data.**

La DOP aprobará los planos de empadronamiento de las edificaciones que aún no los tengan y cuya construcción sea inequívocamente de antigua data y hasta el 31-12-62. La edad de los edificios se comprobará por documentación o actuaciones provinciales y/o municipales que la respalden o mediante inspección que estime, verifique y/o determine fehacientemente su antigüedad. El trámite será sin cargo a los propietarios, debiendo el D.E. arbitrar los medios para la agilización del mismo. Las reglamentaciones y ordenanzas vigentes a la fecha de presentación del recurrente no serán de aplicación para dichas construcciones. La modalidad de incorporación de tales edificios será reglamentada por el D.E., siendo vigente hasta tanto lo prescripto en el Decreto Municipal N° 312/85.

### **ARTÍCULO 69° - Empadronamiento de viviendas económicas.**

La DOP podrá incorporar a sus padrones viviendas económicas que no reúnan las condiciones de habitabilidad e higiene con la categoría que especifica este C. Estas podrán ser

incorporadas de oficio o a solicitud de los interesados, siendo documentación necesaria y suficiente -en los casos que la DOP lo estime- la aportación de croquis, conforme lo admite este C. En estos casos, la registración tiene por objeto incorporar las superficies constituidas y generar la documentación básica para los fines que el estado municipal y los recurrentes pudieran requerir. La DOP dispondrá en los casos que se presenten los requisitos básicos para este tipo de empadronamientos, tales como eventuales pago de tasas diferenciales, correspondencia de intervención propietaria o profesional, condición y sellos que se imprimirán en planos, etc.

#### **ARTÍCULO 70° - Certificado de incorporación.**

La DOP podrá extender, a solicitud de los interesados, un Certificado de Incorporación referido a las obras y construcciones incorporadas a los padrones municipales.

#### **ARTÍCULO 71° - Tratamiento administrativo de las obras existentes no empadronadas en el trámite de Permiso de Obra.**

No será requisito exigible el empadronamiento previo de las obras ejecutadas sin permiso municipal y que no coincidan con los antecedentes obrantes en la D.O.P., cuando se tramite un nuevo Permiso de Obra y cuando las mismas fueren motivo de demolición en el mismo permiso.

### **CAPÍTULO II - PROFESIONALES Y EMPRESAS**

#### **ARTÍCULO 72° - Generalidades.**

Todo trabajo que requiera Permiso de Obra deberá tener responsables de su concepción y supervisión intelectual y de su concreción material.

#### **ARTÍCULO 73° - Responsables de la concepción y supervisión intelectual.**

Serán uno o más Profesionales con incumbencia suficiente para asumir responsabilidad técnica por el Proyecto, Dirección, y Ejecución de la obra en su conjunto. Entiéndase por Profesionales: a los Arquitectos, Ingenieros, Técnicos y Agrimensores que tuvieren vigente su matrícula en los respectivos Colegios Provinciales creados por Ley de la Provincia de Buenos Aires y que actúen con el alcance de sus incumbencias y con intervención colegial previa .

- a. Entiéndase por Proyectista al P. autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión el proyecto de la obra de arquitectura, de sus estructuras resistentes -si las hubiere- y de sus instalaciones complementarias, de manera tal que permita su interpretación a los fines de este C. y la ejecución por terceros. Suscribirá obligatoriamente la carátula de planos de su autoría que sean presentados a consideración del Municipio.
- b. Entiéndase por Director de Obra al P. que realiza la supervisión técnica de la obra, controlando que la ejecución de la misma se efectúe de acuerdo a la documentación técnica del proyecto, a las normas municipales y a las reglas del arte. Es además el encargado de asesorar

técnicamente al Propietario. Cuando las obras se ejecuten por contratos separados o por administración, el mismo P. podrá asumir asimismo las funciones de Ejecutor o de Director Ejecutivo. Suscribirá obligatoriamente la carátula de planos y todo otro documento o solicitud que sean presentados a consideración del Municipio con motivo de las obras bajo su dirección.

- c. Entiéndase por Ejecutor o Director Ejecutivo al P. que asume la responsabilidad técnica de las obras construidas por terceros bajo la modalidad de ejecución de obra por Contratos Separados o bajo la modalidad de ejecución de Obra por Administración (en las que el Propietario es el empresario). Suscribirá obligatoriamente la carátula de planos que sean presentados a consideración del Municipio, aclarando la modalidad de ejecución de la Obra.
- d. Entiéndase por Representante Técnico al P. que asume las responsabilidades de orden técnico en la ejecución material de la obra cuando exista/n “Constructor/es”, “Empresa/s Constructora/s”, “Instalador/es” y “Empresa/s Instaladora/s”. Tiene por función asesorar a la E.C. y asumir su representación ante la Dirección de Obra y ante las autoridades respectivas. Es el profesional responsable de la construcción ante el Municipio y suscribirá obligatoriamente la carátula de planos acompañando las firmas de la E.C. a la que represente.

Varios e incluso todos los roles requeridos podrán ser cumplidos por una misma persona, con excepción del Director de Obra y el Representante Técnico. En este último supuesto y en el caso de existir ambos roles, deberán ser asumidos por distintos profesionales.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable por la tarea asumida.

#### **ARTÍCULO 74° - Responsabilidades de la concreción material.**

Los responsables de la concreción material serán las “Empresas Constructoras”, los “Constructores”, los “Instaladores” y las “Empresas Instaladoras”. En caso de no existir estas o tratarse de obras por Contratos Separados o por Administración, la señalada responsabilidad recaerá en el Propietario.

- a. Entiéndase por “Constructores”, “Instaladores”, “Empresas Constructoras” y/o “Empresas Instaladoras” a todas aquellas personas físicas o jurídicas que asuman la construcción de la obra o de sus partes componentes, encargadas de materializar el proyecto, interpretando y al mismo tiempo cumpliendo las disposiciones que establezca el D.O., correspondiéndoles las responsabilidades emergentes. Se entenderá que su fin es comercial y que poseen una organización constituida con el propósito de construir, demoler, excavar, montar y/o efectuar instalaciones. Deberán estar respaldadas por la responsabilidad técnica de un P. universitario o Técnico que actuará como R.T. y poseerán igual categoría, limitaciones y alcances que éste. Se hallarán sujetas a todas las disposiciones que especifique el presente C., y su R.T lo estará igualmente a las inherentes al Ejecutor. El R.T. puede ser una de las personas

- constituyentes de la Empresa, siempre que tenga título habilitante con incumbencia, de acuerdo a lo que establece este inciso.
- b. Los “Constructores”, “Instaladores”, “Empresas Constructoras” y/o “Empresas Instaladoras” serán responsables por lo materialmente construido, por el personal que lo realice, por los procedimientos materiales para realizarlo y por sus consecuencias, debiendo designar responsables de Seguridad e Higiene para el cumplimiento de las normas que regulan la materia en los ámbitos de trabajo. Asimismo serán responsables por los eventuales daños y/o perjuicios ocasionados a terceros, a edificios linderos, y por la inobservancia a las disposiciones de este C., de normativas específicas o de superior jerarquía.
  - c. En las obras ejecutadas por Administración y en las obras ejecutadas por Contratos Separados, se entenderá que el Propietario es el empresario y sus responsabilidades serán análogas a las del Constructor, E.C., I., y E.I. En estos casos, las responsabilidades del Profesional firmante como Ejecutor o Director Ejecutivo resultarán análogas a las del Representante Técnico de Empresa y abarcarán los aspectos técnicos de las tareas a su cargo, no siendo exigible el R.T. El Propietario deberá designar por sí o por los terceros que contrate, responsable/s de Seguridad e Higiene para el cumplimiento de las normas que regulan la materia en los ámbitos de trabajo.

#### **ARTÍCULO 75° - Categorías de Constructores, Empresas Constructoras e Instaladoras y Monumentistas.**

- a. Constructores, Empresas Constructoras e Instaladoras: Su categoría y capacidad técnica quedará fijada por la de su Representante Técnico (R.T.)
- b. Monumentistas colocadores de monumentos en el Cementerio: Serán aquellas personas poseedoras de talleres o locales de marmolería o afines que, en virtud de su capacidad debidamente demostrable ante la D.O.P., sean autorizadas por ésta para la colocación de monumentos sobre sepulturas.

#### **ARTÍCULO 76° - Trabajos que pueden efectuar los Monumentistas.**

Los Monumentistas pueden realizar los siguientes trabajos:

- a. Ornamentos y revestimientos en sepulcros individuales, bóvedas y panteones.
- b. Obras de mampostería de hasta 15 m2., en lotes destinados a sepulcros individuales o bóvedas, salvo aquellos casos en que se ejecute estructura resistente o que por sus características, a juicio de la D.O.P., sea necesaria la responsabilidad de un P. competente.

El Monumentista será responsable de los trabajos que se realicen, de acuerdo a las disposiciones de este C.

#### **ARTÍCULO 77° - Trabajos que pueden realizarse con la sola firma del propietario.**

Las siguientes obras y trabajos podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un Profesional D.T. El Propietario podrá ser considerado en tales casos como Ejecutor:

- Construcciones de mampostería, hasta 15,00 m2. de superficie cubierta y/o semi-cubierta a edificar a excepción de aquellas que lleven estructura resistente. En tal caso, deberán contar con profesional o técnico responsable con todas las exigencias que establece este C.
- Casillas totalmente de madera, o madera y chapas de cinc, o material similar.
- Demolición de casillas de madera o madera y chapas de cinc o material similar.
- ) Muros de cerco al frente o en la medianera.
- Veredas.
- Cambio de pisos o revestimientos de techos.
- Revoques.
- Relleno de terrenos, siempre que para la ejecución de estos trabajos no resulte necesario construir muros de sostenimiento ni afecten la condición hidráulica de predios vecinos o linderos.
- Instalación de vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructuras resistentes.
- 10) Otros trabajos que -a juicio de la D.O.P.- revistan escasa importancia.

Las instalaciones eléctricas para iluminación en construcciones comprendidas en este Artículo, podrán ejecutarse con la sola firma del Propietario, cumpliendo con las normas técnicas correspondientes en el caso de modificaciones de instalaciones, exclusivamente cuando no se supere una potencia de 500 watts o el equivalente a cinco bocas. La independencia del medidor podrá ejecutarse también bajo la sola firma del propietario, cuando la línea de alimentación no sea modificada en tramos superiores a 10,00 mts. siempre que el Ente Prestatario del Servicio lo autorice.

#### **ARTÍCULO 78° - Firma de los planos y cálculos de estructuras resistentes e instalaciones complementarias.**

En todos los casos, los planos de cálculo y estructuras resistentes, de instalaciones eléctricas o electromecánicas y de otros servicios que fueren requeridos y sus memorias, deberán ser firmada/s por el/los Profesional/es que actúe/n como Proyectista/s, Calculista/s y D.T.

#### **ARTÍCULO 79° - Responsabilidad técnica.**

Los Profesionales, Directores de Obra o Instaladores quedan a los efectos del presente C., en libertad para aplicar las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes. Serán responsables en todos los casos, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su responsabilidad profesional durante la construcción y/o con posterioridad a ella por el plazo que establezcan las leyes generales.

#### **ARTÍCULO 80° - Registro de Proyectistas, Directores de Obra, Ejecutores y Directores Ejecutivos.**

Los P. deberán inscribirse en el Registro que a tal fin llevará la D.O.P. Las personas inscriptas en este Registro estarán habilitadas para ejercer tareas exclusivamente profesionales de Proyecto, Dirección de Obra, Ejecución y Dirección Ejecutiva. Si actúan además como Constructores deberán inscribirse también en el Registro de Constructores y Empresas Constructoras. La inscripción en uno de los Registros, no inhabilita para inscribirse en los demás.

En el Registro de Proyectistas, Directores de Obra, Ejecutores y Directores Ejecutivos, deberá anotarse:

- a. Nombre y apellido.
- b. Firma del Interesado.
- c. Datos de identidad, domicilio real y domicilio legal dentro del Partido.
- d. Título habilitante.
- e. Número de CUIT y comprobante de inscripción en Ingresos Brutos.
- f. Las mismas exigencias rigen para los D.O. de instalaciones eléctricas o electromecánicas.

#### **ARTÍCULO 81° - Registro de Constructores y Empresas Constructoras.**

Todos los Constructores y Empresas Constructoras que actúen en el Partido de La Plata deberán estar inscriptos en el Registro de Constructores que a tal efecto llevará la D.O.P.

En este Registro se anotará:

1. Datos de identidad del Constructor.
2. Firma, domicilio real y legal dentro del Partido.
3. Datos de identidad de su Representante Técnico.
4. Título habilitante de su Representante Técnico.
5. Firma y domicilio real y legal de su Representante Técnico.
6. Categoría.
7. Número de CUIT y comprobante de inscripción en Ingresos Brutos.
8. Constancia de inscripción en el I.E.R.I.C.

En el caso de empresas unipersonales, el R.T. puede ser el mismo Constructor, y en el caso de sociedades una de las personas constituyentes de la Empresa, siempre que tenga título habilitante con incumbencia de acuerdo a lo que establece este inciso.

#### **ARTÍCULO 82° - Demolidores y Excavadores - Registro de Demolidores y Excavadores.**

Los demolidores y excavadores que se constituyan comercialmente como tales y se afecten a una obra, serán responsables por lo materialmente ejecutado, por el personal que lo realice, por los procedimientos para realizarlo y por sus consecuencias. Asimismo serán responsables, solidariamente con el Constructor o E.C., por los eventuales daños y/o perjuicios ocasionados

a terceros, a edificios linderos, y por la inobservancia a las disposiciones de este C., de normativas específicas o de superior jerarquía.

Todos los Demolidores y Excavadores que actúen en el Partido de La Plata deberán estar inscriptos en el Registro de Demolidores y Excavadores que a tal efecto llevará la D.O.P. En este Registro se anotará:

1. Datos de identidad del Demolidor y/o Excavador.
2. Firma y domicilio real y legal.
3. Título habilitante y/o copia certificada de DNI en caso de tratarse de personas físicas o copia certificada de estatuto social y del acta de designación de autoridades para el caso de personas jurídicas.
4. Número de CUIT. y comprobante de inscripción en Ingresos Brutos.
5. Seguro de responsabilidad civil.

#### **ARTÍCULO 83° - Registro de Verificadores Especiales de Obra (VEO).**

Los VEO deberán inscribirse en el Registro de Verificadores Especiales de Obra. En el Registro de VEO, deberá anotarse:

- a. Nombre y apellido.
- b. Firma del interesado.
- c. Tipo y N° de documento de identidad.
- d. Domicilio real y legal.
- e. Título habilitante.
- f. Categoría según las “Categorías de Verificadores Especiales de Obras”.
- g. Obras realizadas como D.T. o Ej. a fin de establecer su categoría como VEO.
- h. Número de inscripción.
- i. Matrícula profesional habilitante expedida por el correspondiente Colegio Profesional.

#### **ARTÍCULO 84° - Categorías de Verificadores Especiales de Obra (VEO).**

Las categorías en las que se incluirán a los VEO estarán dadas por el título habilitante y la experiencia que estos puedan acreditar en la dirección técnica o ejecución de obras ya sea como Ej. o R.T. en el ámbito de la Municipalidad de La Plata.

Para acceder a una categoría deberán haber participado en el carácter mencionado en el párrafo anterior en por lo menos cinco oportunidades.

**Categoría 1:** Edificios de planta baja y hasta un piso alto

**Categoría 2:** Edificios de planta baja y más un piso alto hasta tres pisos altos

**Categoría 3:** Edificios de planta baja y más de tres pisos altos

#### **ARTÍCULO 85° - Inscripción en los Registros y su renovación.**

La inscripción en los respectivos Registros mencionados en los Artículos precedentes, deberá ser solicitada por nota dirigida al Señor Director de Obras Particulares, debiendo presentarse la documentación necesaria en Original acompañada de una copia certificada. La documentación original será devuelta a los interesados una vez completada cumplida la anotación. Asimismo, deberán exhibir en el momento de la inscripción las constancias otorgadas por los Organismos Provinciales y Nacionales Competentes. Las inscripciones de Constructores, Empresas Constructoras, Demolidores, Excavadores y otros, caducarán los 31 de Diciembre de cada año y deberán renovarse en cada período anual.

#### **ARTÍCULO 86° - Inscripciones provisionarias.**

Cuando los interesados en inscribirse en los respectivos Registros tengan en trámite parte de la documentación necesaria para la incorporación en los libros, podrán solicitar de la D.O.P., una inscripción provisoria. Esta, se otorgará por el período que en cada caso fije la Dependencia. Si al término del mismo el interesado no hubiere regularizado su situación, podrá disponerse la inmediata paralización de las obras -si es que existieran- sin perjuicio de provocar ello las sanciones que pudieran corresponder, de acuerdo a las disposiciones de este C.

#### **ARTÍCULO 87° - Domicilio de Directores Técnicos, Representantes Técnicos, Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras, Empresas Instaladoras y Monumentistas.**

Los domicilios legales de los D.O., R.T., Const., I., E.C., E.I. y Monumentistas deben estar situados dentro del Partido de la ciudad de La Plata y cualquier cambio será comunicado a la D.O.P., dentro de los treinta días de producido.

#### **ARTÍCULO 88° - Cambio de Directores o Representantes Técnicos, Constructores e Instaladores.**

El propietario de una obra en ejecución puede disponer en cualquier momento el cambio de D.O., D.T., Const., E.C. o I., para lo cual bastará que lo comunique a la D.O.P. por nota que podrá firmar juntamente con el nuevo D.T., Const., o I. Estos deberán proceder a suscribir toda la documentación del expedientillo de obra que la D.O.P. disponga..

En la misma forma podrán proceder las E.C. o E.I. con respecto a su R.T. En ambos casos la D.O.P. notificará al D.T., Const. o I. saliente que queda desligado de la obra, sin perjuicio de aplicársele las sanciones que establezca el D.E, en caso de infracciones comprobadas.

En todos los casos se efectuará una inspección previa a los efectos de constatar el estado de los trabajos.

#### **ARTÍCULO 89° - Retiro del Director o Representante Técnico, Constructor y/o Instalador.**

El D.O, D.T. y/o Const., y/o I. de una obra o el R.T. de una E.C. y/o E.I., pueden desligarse de ésta, haciéndolo por nota a la D.O.P., siempre que no existan observaciones u órdenes

incumplidas y/o infracciones que le sean imputables. Aceptado el retiro de aquellos, la D.O.P. -previa inspección- exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptado el D.T., R.T., Const. o I., que proponga en su reemplazo, tal como se detalla en el artículo siguiente.

#### **ARTÍCULO 90° - Responsabilidad del Profesional reemplazante.**

Los cambios mencionados en los artículos precedentes se harán siempre bajo la responsabilidad del propietario o de la empresa -en caso de cambio de representante- Estos deberán responder por los reclamos que puedan formular los interesados. En ambos casos la D.O.P. aceptará al reemplazante, siempre que cumpla con los requisitos exigidos en el presente C. El reemplazante asume todas las obligaciones que hubieren sido advertidas y reclamadas por el Organismo, debiendo efectuar los arreglos y modificaciones que se ordenaren oportunamente o que se indiquen a partir de la referida sustitución.

En todos los casos se efectuará una inspección de Obra, labrándose un acta donde se dejará constancia del avance y estado de los trabajos.

#### **ARTÍCULO 91° - Retiro de firma.**

Tanto profesionales como empresas pueden retirar su firma de los documentos autorizados, implicando ello la voluntad del cese del patrocinio acreditado, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro de firma se concederá bajo su responsabilidad debiendo responder por los reclamos que pudiera plantear el propietario. Una vez concedida esta solicitud, se notificará al propietario por cédula, quien deberá proponer un reemplazante. Los trabajos no continuarán hasta tanto sea comunicada a la D.O. P. el reemplazante propuesto.

#### **ARTÍCULO 92° - Responsabilidad del Propietario, Const. y Empresa Constructora.**

El Propietario y Const. o E.C. son responsables del cumplimiento de las disposiciones en vigor. El Const. y el R.T de la E.C. serán los responsables de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos y de los accidentes producidos por falta de precauciones. También serán responsables de las deficiencias que puedan originarse por vicios de construcción o vicio de suelo o por el uso de materiales de mala calidad hasta dos (2) años después de extendido el Final de Obra. Vencido dicho término, el final será irrevocable.

#### **ARTÍCULO 93° - Responsabilidad del Director de Obra.**

El Director de Obra es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigor. También lo será de la inobservancia de las reglas del arte del buen construir. Entre sus obligaciones ante el Municipio estarán las siguientes: A - La de exigir al Propietario que encomiende a terceros especialistas las verificaciones de calidad del suelo. B - La de exigir al Propietario y al Const. o E.C. que encomiende a terceros especialistas las verificaciones de calidad de los componentes de las estructuras resistentes. C - La verificación de correspondencia entre la

Documentación con Permiso de Obra, la Obra efectivamente Ejecutada y la documentación Según Obra presentada ante la D.O.P. para el Final de Obra.

#### **ARTÍCULO 94° - Gestores administrativos.**

Los Gestores Administrativos pueden realizar todo trámite referente al otorgamiento de permisos de construcción, empadronamiento de propiedades, copias de planos, certificados, duplicados, con excepción de todos aquellos casos en que la D.O.P. considere conveniente la comparecencia del técnico que proyecta, dirige o construye la obra.

El Gestor Administrativo revistará el carácter de tercero autorizado. Para ello bastará con la autorización del propietario, profesional o empresa interviniente asentada en el expediente en el que intervenga, conforme las pautas establecidas en las normas de procedimiento vigentes.

### **CAPÍTULO III - INSPECCION DE LAS OBRAS**

#### **ARTÍCULO 95° - Acceso de los inspectores a las fincas.**

Los P. Const., Capataces, Propietarios, Inquilinos, ocupantes y/o poseedores deberán permitir la entrada al edificio y facilitar su tarea a todo inspector que -en ejercicio de sus funciones- acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de por lo menos otro agente o empleado de la Municipalidad de La Plata o de un testigo en un acta que labrará de inmediato, donde se tomará nombre, apellido, tipo y número de documento, sin perjuicio de paralizar las obras si correspondiera. Podrá, excepcionalmente, solicitar el auxilio de la fuerza pública si estuviere comprometida la seguridad de personas ocupantes del predio o terceros.

#### **ARTÍCULO 96° - Presencia del Profesional en la obra.**

Toda vez que el Inspector lo requiera, con determinación de día y hora al efecto, el Profesional y/o Const. tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito mediante carta certificada, telegrama o cédula y con una anticipación no menor de tres (3) días. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del Inspector y del Profesional citado. Asimismo, en las inspecciones parciales habituales que realice el Inspector dejará constancia en las actas de comprobación de la presencia o no del Profesional y Const. en obra.

#### **ARTÍCULO 97° - Existencia de documentación en obra.**

En la obra deberán mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del Inspector, los permisos provisorios y/o planos aprobados de permiso de obra. Podrán exigirse además, los planos generales de la construcción, los de detalle si los hubiera y los planos de estructura independiente e instalaciones complementarias.

### **ARTÍCULO 98° - Inspección de la obra.**

En cumplimiento de sus funciones específicas, el Inspector -durante el curso de los trabajos- realizará como mínimo tres (3) inspecciones de carácter obligatorio: la primera, al inicio de las fundaciones; la segunda, a la finalización de la estructura o materialización del volumen definitivo de la obra y la tercera, a la finalización de la misma, sin perjuicio de que los Profesionales, Constructores, Capataces, Propietarios o Inquilinos cumplimenten con lo establecido en este C. , la DOP implementará los mecanismos para el cumplimiento de tal propósito.

### **ARTÍCULO 99° - Conformidad de inspecciones parciales.**

Al efectuarse las inspecciones parciales, y si no existieran observaciones dentro de los tres días hábiles de efectuadas, se considerará a la obra en estado regular y los trabajos continuarán normalmente. Cuando el Inspector verificara que el trabajo realizado no se encuentra acorde con permiso otorgado, deberá negar su conformidad con expresión de causa, labrando un acta por triplicado con las observaciones del caso y detallando los incumplimientos detectados. A continuación dejará un duplicado en obra, e incorporará original y triplicado al expedientillo de obra. La existencia del acta se comunicará por cédula al D. de la Obra invitándolo a retirar el original a su disposición en el expediente. El acta notificada tendrá el carácter de intimación, para que el Propietario, D.O, Const. o E.C. en el término de cinco días produzcan su descargo, y acuerden con la D.O.P las adecuaciones reglamentarias necesarias. Luego de transcurrido ese plazo perentorio, se los intimará para que efectúen las modificaciones y/o adecuaciones necesarias en el plazo que se le fije y bajo apercibimiento - en caso contrario- de proceder a la suspensión de los trabajos y remisión del expedientillo al Juzgado de Faltas para el tratamiento de la causa.

## **TITULO 3 - INFRACCIONES Y PENALIDADES**

### **ARTÍCULO 100° - Efectos de las penalidades.**

La aplicación de las penalidades que establece este Código no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección de las irregularidades que la motivaron.

### **ARTÍCULO 101° - Obras sin permiso.**

La Dirección de Obras Particulares ordenará la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso. Una vez regularizado el trámite, podrá otorgarse el permiso de construcción y continuarse la obra, siempre que en esta no se hayan infringido las disposiciones técnicas de las Ordenanzas y Reglamentaciones en vigencia, en cuyo caso sólo se podrá autorizar la consecución de trabajos hasta su completamiento, evaluando previamente la propuesta integral. En este último supuesto y por tratarse de obra carente del permiso respectivo, se labrarán actuaciones ante la Justicia de Faltas, órgano que estimará la causa y dictará la sentencia que considere oportuna. Si se comprobara que pese a la paralización, las obras han continuado desoyendo lo ordenado, los responsables se harán pasibles de las

penalidades establecidas en el Código Contravencional mediante la elevación al Juzgado de Faltas de las comprobaciones que se reúnan.

### **ARTÍCULO 102° - Penalidades por Obras sin Permiso.**

Cuando se constate la ejecución de una obra sin permiso, se girarán las correspondientes actuaciones al Juzgado de Faltas, órgano que evaluará lo actuado conforme lo significado en el Código Contravencional vigente. Este procedimiento regirá en todos aquellos casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aún cuando dicha comprobación se hubiera efectuado una vez terminada la misma. El propietario de una obra, instalación eléctrica y/o electromecánica ejecutada total o parcialmente sin permiso -aún cuando la misma haya sido realizada por el anterior dueño- está obligado a presentar en la Dirección de Obras Particulares el respectivo expedientillo de obra con todas las formalidades que este Código especifica para la solicitud de permiso de construcción o empadronamiento. En este caso, la presentación del expedientillo tiene por objeto proceder al reconocimiento de la obra, completar el archivo de la Dirección de Obras Particulares y ajustar el pago de las tasas municipales, derechos y multas emergentes del caso. Los derechos de construcción deberán ser abonados al momento de la presentación del trámite. Cuando en la obra se constate la vinculación de Profesionales o Empresas Constructoras, la DOP deberá informarlo a la Justicia de Faltas y a los Colegios Profesionales, respectivamente, procediendo además a aplicar las suspensiones de la matrícula a las que hubiere lugar.

### **ARTÍCULO 103° - Demolición de obras o retiro de instalaciones en contravención.**

El D.E. podrá ordenar la demolición o el retiro de obras o instalaciones en contravención, ejecutadas o en ejecución sin permiso, en casos tales como los siguientes:

1. cuando se emplacen fuera de la línea municipal o en espacios públicos.
2. cuando resulten peligrosas por su inestabilidad y/o afecten la salubridad pública y/o el medio ambiente y/o la seguridad de personas.

Cuando afecten el interés común en materia de ordenamiento urbano por contravención a alguna de las siguientes disposiciones contenidas en el Código de Ordenamiento territorial y Uso del Suelo:

1. -Construcciones sobre prolongaciones de calles.
2. - Construcciones no permitidas en el corazón de manzana.
3. - Construcciones que excedan los máximos reglamentarios de los indicadores urbanísticos
4. - Construcciones que hayan superado los límites de alturas máximas
5. - Construcciones que no hayan respetado los retiros obligatorios.
6. - Construcciones no permitidas en zonas de áreas rurales, mixtas, complementarias, anegables o del área urbana que carezcan de agua y cloacas.
7. - Construcciones que afecten bienes protegidos por normas de preservación arquitectónica.

En estos casos, la Dirección de Obras Particulares, ante su comprobación, intimará al propietario de las mismas para que, dentro de las 48 horas de notificado, inicie la demolición o retiro de las partes en contravención sin perjuicio de ordenarse, simultáneamente o posteriormente, la ejecución de los trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad, debiéndose fijar un plazo prudencial de acuerdo a la importancia de los mismos.

#### **ARTÍCULO 104° - Incumplimiento de la demolición de la obra y/ o retiro de las instalaciones o de los trabajos de seguridad intimados.**

Cuando la demolición o retiros intimados de las partes en contravención de una obra en construcción y/o instalación o la ejecución de los trabajos de seguridad ordenados no se hubieran realizado dentro de los plazos fijados en el Artículo precedente, el Departamento Ejecutivo -previo informe de la Dirección de Obras Particulares- podrá decretar que sean ejecutados por administración y a costo del Propietario, tanto la demolición como los trabajos urgentes emplazados.

#### **ARTÍCULO 105° - Demolición sin permiso.**

Los propietarios de los inmuebles que efectúen la demolición de edificios sin autorización municipal, se harán pasibles de las sanciones establecidas en el Código Contravencional y en la normativa de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio del pago de los Derechos de Construcción que correspondan o de la aplicación de lo dispuesto en lo atinente a bienes catalogados.

#### **ARTÍCULO 106°- Autoridad que aplica las penalidades.**

El juzgamiento de los casos detectados o circunstanciados por la autoridad de aplicación y las penas correspondientes a multas, amonestaciones o inhabilitaciones emergentes de las contravenciones al presente Código serán tratadas y aplicadas por la Justicia de Faltas.

El Municipio podrá hacer uso de la fuerza pública en aquellos casos en que lo considere necesario y cuya intervención así lo requiera.

#### **ARTÍCULO 107° - Efectos de las suspensiones.**

Las suspensiones aplicadas a P., Const., E.C., I., E.I. y Monumentistas inhabilitarán a éstos para actuar en la gestión de nuevos permisos de construcción o instalaciones, pudiendo sin embargo, continuar la ejecución de las obras cuyo permiso fue concedido antes de la aplicación de la penalidad. La aplicación de una suspensión, interrumpe el trámite de los Expedientes en los que aquéllos actúen, aún cuando hubieran sido iniciados antes de la suspensión y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.

#### **ARTÍCULO 108° - Iniciación de la denuncia por infracciones.**

Las infracciones serán denunciadas por escrito por los respectivos Inspectores de zona, o por los funcionarios o empleados de la D.O.P. o por vecinos que las constataren. Toda persona que

tomase conocimiento de una infracción a lo reglamentado en este Código a través de información pública, deberá formalizar la denuncia respectiva ante la autoridad municipal competente.

## **TITULO 4 - EJECUCION DE LAS OBRAS**

### **SECCION I - VALLAS PROVISORIAS Y OCUPACION DE LA VIA PUBLICA**

#### **ARTÍCULO 109° - Obligación de colocar vallas provisionarias.**

A fin de preservar la vía pública, toda obra deberá permanecer aislada de aquella durante la vigencia del permiso. Cuando se recurra a ejecutar un cerramiento provisorio, se materializará un vallado que evite el acceso de extraños y que aleje la actividad laboral a no menos de 1,00 m. de distancia. En los casos que la obra tenga balcones o voladizos, este cerco se alejará a una distancia no menor a 1,00 m. de la proyección vertical de la máxima saliente.

Las vallas provisionarias, las bandejas y las cubiertas de protección obligatorias que deben erigirse entre las obras en construcción y la vía pública o fincas linderas deberán ser seguras y estables y cumplir con los siguientes recaudos:

- a. Estarán construidas con tablas de madera, terciados fenólicos, chapas de hierro galvanizado, u otro material -todos en buen estado- que a juicio de la D.O.P. cumplan con la finalidad de protección requerida.
- b. Los elementos que se utilicen estarán en buen estado, bien unidos entre sí y deberán impedir su propia caída y la de enseres, herramientas y materiales hacia el exterior y evitar todo daño e incomodidad a los transeúntes.
- c. Se pondrá especial cuidado en suprimir todo filo, punta o saliente que pueda molestar la circulación y/o dañar a los peatones que circulen frente o bajo las mismas.
- d. Tendrán en todas sus aristas convexas y salientes, en sus extremos y en todos los dinteles, parches reflectantes o pintura similar, de color amarillo para advertencia, ubicados a altura visible. Asimismo los tendrán en los bordes de los pisos si hubiera desniveles o pendientes.
- e. Contarán, en los sectores cubiertos, con iluminación que cumpla con luminancia acorde a lo reglamentado en la Legislación general vigente.
- f. Los cercos tendrán una altura mínima de 2,00 m. Las puertas de acceso deberán abrir hacia el interior y estarán provistas de los herrajes necesarios para garantizar su cierre efectivo durante la suspensión de los trabajos. Si por algún motivo inexcusable sus hojas tuvieran que ser abiertas hacia el exterior, tal situación será absolutamente transitoria, restringiendo su batimiento al tiempo que demande el ingreso de maquinarias, enseres o materiales.

#### **ARTÍCULO 110° - Ocupación de la vía pública.**

Para garantizar la traslación segura de peatones con o sin dificultades motoras, mayores de edad, no videntes o quienes deban transitar con coches de bebés, toda obra en ejecución contará con una vereda de paso de 1,20 m. de ancho libre, entre la valla provisoria y el límite entre la acera y la calzada. La misma debe quedar en perfectas condiciones de transitabilidad e higiene. En aquellas veredas donde existan obstáculos como postes, árboles, columnas de alumbrado, etc. deberá preverse también un paso libre mínimo de 1,20 m. En casos justificados y a solicitud del interesado la DOP podrá autorizar vallados y ocupación transitorios. Cuando las obras en construcción impidan el uso de la acera por los transeúntes, estas serán reemplazadas por pasarelas resueltas con materiales seguros, firmes y duraderos y tendrán un ancho mínimo de 0,80 m. Estarán provistas de barandas sobre el lado que da a la calzada y dispondrán de un adecuado señalamiento diurno y nocturno. La DOP queda autorizada para acordar excepciones a lo indicado anteriormente, siempre que esté debidamente comprobada la falta de espacio en el interior de la obra. En todos los casos, el constructor será responsable de las condiciones de uso de este espacio, especialmente en las instancias de descarga y acopio de materiales, maquinarias y enseres, cuya colocación fuera de la valla provisoria queda prohibida.

#### **ARTÍCULO 111° - Solicitud y Pago de los derechos de ocupación de la vía pública.**

Los derechos de ocupación de la vía pública serán abonados de acuerdo a la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente y por el plazo indicado en el “formulario de solicitud de ocupación de la vía pública” correspondiente. Podrán ampliarse estos términos a pedido del constructor o cuando la D.O.P. compruebe que se ha vencido el plazo estipulado, cobrándose nuevos derechos, sin perjuicio de estimar procedente la elevación de actuaciones ante la Justicia de Faltas por tal motivo.

En todos los casos el derecho de ocupación es provisorio y se lo podrá revocar si razones de seguridad o interés común aconsejen denegarlo. En tal caso serán devueltos los montos proporcionales a los días en que no se hizo efectiva la ocupación.

#### **ARTÍCULO 112° - Ocupación de la vía pública con la valla provisoria mayor que la admitida normalmente.**

En casos justificados, y a solicitud del interesado, la Dirección de Obras Particulares podrá autorizar la colocación de la valla durante mayor tiempo y a mayor distancia de la línea municipal que la que establece este Código, aún ingresando al espacio de la calzada. En este último supuesto la DOP dará intervención a la Dirección de Transporte y Tránsito, para que emita opinión técnica vinculante, sobre las condiciones de seguridad vial mínimas que deberán ser cumplimentadas.

#### **ARTÍCULO 113° - Plazos de ocupación de la vía pública.**

En caso de haberse detectado la ocupación de la vía pública sin permiso acordado se comenzará a computar el plazo de ocupación de la misma a los cinco días hábiles de otorgado el permiso de construcción y por el lapso que estime la Inspección de Obra, sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes.

## **ARTÍCULO 114° - Protección de vía pública, predios linderos y personas o cosas.**

a Dirección de Obras Particulares podrá exigir cualquier previsión útil en resguardo de la seguridad de personas y/o cosas en vía pública y de predios linderos según las disposiciones que a continuación se detallan:

### a) Protecciones a la vía pública:

Deben colocarse protecciones a la vía pública cuando la altura alcanzada por la fachada exceda la medida resultante de la suma de la distancia entre la fachada y la valla provisoria, y la altura de esta última.

#### I - Protección permanente:

Su ejecución será horizontal o inclinada con una saliente mínima de 2,00 m, medida desde la fachada y no podrá cubrir sobre la calzada más que el ancho ocupado por la pasarela en el caso que existiera. Se colocará sobre la losa ubicada sobre piso bajo, a no menos de 2,50 m y no más de 9,00 m de altura sobre la acera y se extenderá en todo el frente del predio.

#### II - Protección móvil:

Por encima de la protección permanente se colocarán una o más protecciones móviles. Las protecciones móviles tendrán iguales características constructivas que la protección permanente, pero la saliente respecto de la fachada podrá alcanzar el ancho de la acera siempre que no perjudique árboles, tendidos de redes u otras instalaciones permitidas; no podrán tener puntales de apoyo en la acera por fuera de la valla. Las protecciones se podrán retirar tan pronto se terminen los trabajos en la fachada, por encima de cada una de ellas. Cada cuatro niveles deberá colocarse una protección móvil.

Si por alguna causa la obra se paraliza por más de dos meses, las protecciones serán retiradas. La Dirección de Obras Particulares podrá autorizar su permanencia por mayores plazos cuando sea necesario.

En caso de ser necesarias pantallas verticales móviles en obras en altura en zonas de la ciudad altamente densificadas, la misma deberá ser colocada cuando lo exija la Dirección de Obras Particulares.

#### III - Pasarelas elevadas:

Para la carga y descarga de materiales desde el camión, se podrán construir sobre la acera pasarelas elevadas que dejarán bajo ellas un paso libre mínimo de 2,50 m y que se extiendan desde la valla hasta 0,70 m de la proyección del cordón. Estas pasarelas tendrán un ancho máximo de 2 m y parapetos laterales ciegos de 1,50 m de alto.

Su construcción será similar a la de la valla y no deberá afectar los árboles de la acera ni permitir la acumulación de líquidos sobre ella. Se podrá apoyar sus extremos sobre la acera con puntales de madera cepillada, sin clavos ni salientes. Los puntales se colocarán a una distancia mínima de 0,70 m del cordón o seguirán la línea de árboles o instalaciones del servicio público cuando los haya frente a la obra; dejará un paso libre mínimo de 1,20 m respecto de la valla y entre ellos y se pintarán de amarillo y negro a franjas inclinadas.

Cuando se construyan dos o más pasarelas la separación entre ellas no podrá ser menor de 4 m, salvo que por su ubicación en altura y medida de su saliente respecto de la fachada puedan sustituir a la protección permanente en cuyo caso la pasarela podrá tener todo el ancho del frente de la valla (techando la acera); este techado sustituye y hace las veces de la "Protección permanente a la vía pública".

### b) Protecciones a predios linderos:

Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles, siendo de

aplicación lo establecido para ellas en el inciso anterior. La saliente máxima no excederá el 20% del ancho de la finca lindera. Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior, del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, por encima de ella.

#### **ARTÍCULO 115° - Incumplimientos.**

Ante la verificación del incumplimiento de las medidas de protección establecidas por este Código, la Dirección de Obras Particulares podrá ordenar la paralización de la obra, sin perjuicio de elevar las actuaciones ante la Justicia de Faltas para que se proceda en conformidad con lo establecido en el Código Contravencional.

### **SECCION II - LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS**

#### **ARTÍCULO 116° - Obligación de colocar letreros al frente de las obras.**

Es obligatoria la colocación de un letrero de las características especificadas seguidamente al frente de toda obra. La falta de observancia a las disposiciones de este Artículo, hará responsable al Const. o E.C., facultando a la D.O.P. a elevar las actuaciones ante la Justicia de Faltas para que se proceda en conformidad con lo establecido en el Código Contravencional, sin perjuicio de ejecutarse por administración y a su cargo, el letrero reglamentario.

#### **Características de los letreros al frente de las obras:**

Dimensiones: 0,70 m. por 1,00 como mínimo

- a. Leyendas obligatorias:
  - 1. Nombre del Proyectista y D.T.
  - 2. Domicilio real y legal, matrícula provincial y municipal de los anteriores.
  - 3. Nombre del Const. o E.C.
  - 4. Domicilio real y legal, categoría y matrícula municipal de los anteriores.
  - 5. Nombre del R.T. en caso de existir E.C.
  - 6. Domicilio real y legal, matrícula provincial y municipal del anterior.
  - 7. Nombre del Técnico Responsable en Seguridad e Higiene.
  - 8. Domicilio real y legal, matrícula provincial y municipal del anterior.
  - 9. En el ángulo superior derecho figurará: letra, número y año del respectivo expedientillo de construcción o Permiso Provisorio.
- b. Leyendas y dibujos admitidos, pero no obligatorios:
  - 1. Objeto de la obra.
  - 2. Nombre del Propietario.
  - 3. Planos de la obra.
- c. Colores:
  - 1. Letras: negras.
  - 2. Fondo: blanco o gris.

### **ARTÍCULO 117° - Letreros de subcontratistas y proveedores.**

Los letreros de las Empresas y Gremios subcontratistas y comercios proveedores de los materiales utilizados en la obra, pueden colocarse agregados al mismo tablero que forma el letrero al frente de las obras, mientras no afecten las características de aquél, especialmente en sus dimensiones mínimas, quedando sujetos al pago de los derechos establecidos en la Ordenanza Fiscal vigente.

### **ARTÍCULO 118° - Letreros con leyendas en desacuerdo.**

En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales ambiguas, nombre de las personas sin especificación alguna o que se atribuyan títulos profesionales no inscriptos en la matrícula respectiva y de cualquier otra leyenda que no esté autorizada y que se preste a confusión.

En estos casos se intimará la inmediata corrección de la leyenda en desacuerdo, para lo cual se acordará un plazo máximo de tres días, sin perjuicio de aplicarse lo prescripto precedentemente.

## **SECCION III - ANDAMIOS**

### **ARTÍCULO 119° - Generalidades sobre andamios.**

La construcción de andamios estará a cargo del Constructor de la Obra. Su diseño y ejecución será supervisado por el Director Técnico, quien verificará las condiciones de los materiales componentes y las características constructivas. El material de andamios y sus accesorios deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos. Las montantes de los andamios tubulares apoyarán en el solado sobre placas distribuidoras de carga, cuidando que el suelo sea capaz de soportarla. Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites establecidos para la colocación del cerco provisorio, cuidando de no ocultar las indicaciones de nomenclatura, señalización, alumbrado y bocas de incendio o algún otro elemento del equipamiento urbano. Tales elementos se protegerán para su perfecta conservación y uso. En caso que sean volados sobre la vía pública la altura mínima sobre la vereda será de 2,70 metros.

El andamio será quitado a las 24 hs. de concluidas las obras o en un plazo de 15 días después de paralizadas. Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos meses, se quitará el andamio o cualquier otro obstáculo para el tránsito público.

### **ARTÍCULO 120° - Andamios especiales.**

Cuando se trate de levantar andamios especiales o andamios destinados a determinadas obras como torres, cúpulas, chimeneas, monumentos, y otras análogas el D.T. deberá presentar para

su aprobación, planos de detalles y -si la D.O.P. lo juzgare necesario- los cálculos correspondientes.

#### **ARTÍCULO 121° - Montacargas en la vereda.**

En las construcciones de pisos altos nuevos o sobre edificios existentes y siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, se podrá permitir que esta operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda. Estos montacargas estarán cerrados por madera en todos sus costados y su saliente sobre la línea de edificación, no será mayor que la permitida para las vallas provisionarias. Las torres para grúas, guinches y un montacargas usadas para elevar materiales en las obras deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez.

Serán rígidamente armados, sin desviación, ni deformación de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Queda prohibido unir con clavos o ataduras de alambre. El permiso para su instalación se acordará con carácter precario y en cualquier momento podrá ser dejado sin efecto, si se comprobare que esta instalación produjera inconvenientes de importancia al tránsito público u otra clase de perjuicios.

### **SECCION IV - DEMOLICIONES**

#### **ARTÍCULO 122° - Precauciones generales en las demoliciones.**

Las demoliciones deben ejecutarse en tal forma que se eviten -con todos los recursos posibles- perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública. Los escombros originados por la demolición, no pueden caer en la vía pública fuera del espacio limitado por la valla provisionaria. El Constructor responsable de la demolición o en su defecto el Demoledor debidamente registrado según lo establece este C., deberá ejecutar por su cuenta todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aún cuando no estuvieran expresamente determinadas en este C.

#### **ARTÍCULO 123° - Demoliciones peligrosas.**

En los casos que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el Constructor colocará las señales necesarias y dispondrá, a cada costado de la obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.

#### **ARTÍCULO 124° - Demoliciones en bloques.**

Se prohíbe en las demoliciones, arrojar materiales o escombros desde una altura mayor de cuatro metros. La demolición de los muros se realizará paulatinamente y no por bloques, con excepción de los edificios que no den frente a la calle y que se encuentren a suficiente distancia de las casas linderas, para no ocasionarles perjuicios.

### **ARTÍCULO 125° - Puntales de seguridad.**

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m. en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que, a juicio de la D.O.P., no obstaculice el tránsito y distará no menos de 1,00 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

### **Artículo 126° - Aislamiento del polvo en las demoliciones.**

Perímetro comprendido entre las calles y avenidas 66,19 y 38, no se podrán iniciar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impermeable al polvo. Fuera de estas zonas, la D.O.P. podrá exigir este requisito en los casos que lo considere necesario, para evitar las molestias que se originen a la vecindad.

### **ARTÍCULO 127° - Retiro de materiales y limpieza de las fincas linderas y la vía pública.**

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de las fincas linderas los materiales que hubieren caído y ejecutará la limpieza que corresponda. Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del área afectada para evitar el excesivo levantamiento de polvo. De cualquier forma -si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias al tránsito en la calle- el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

### **ARTÍCULO 128° - Chapas, marcas y soportes aplicados en edificios a demoler.**

Por la demolición que afectara afectada a chapas de nomenclatura de calles, numeración de edificios u otras señales de carácter público, el Const. deberá conservarlas en buen estado, colocándolas en lugar bien visible mientras dure la demolición, asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata y entregarlas a la autoridad respectiva si no edificara de inmediato. Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono, u otros servicios públicos, el Const. deberá dar aviso con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente, la fecha del aviso.

### **ARTÍCULO 129° - Disposiciones a adoptar en las conexiones de servicios públicos.**

Los servicios de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio público deberán ser puestos fuera de uso previo al comienzo de los trabajos de demolición, empleando los dispositivos de seguridad que se requieren para cada caso.

### **ARTÍCULO 130° - Demoliciones terminadas.**

Terminada una demolición se limpiará totalmente el terreno, retirando los escombros y se rellenarán las zanjas que hubieren quedado, se revocarán las trabas de los tabiques y muros

con las medianeras existentes, se clausurarán y revocarán los agujeros correspondientes a los empotres de tiranterías de techos y entresijos en los muros existentes, propios o medianeros y se repararán todas las deficiencias o inconvenientes originados por la demolición autorizada. Asimismo, antes de iniciarse la demolición deberán extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere en la obra a demolerse. En los casos alcanzados por la “Prohibición de demoliciones”, deberá cumplimentarse lo dispuesto relativo a cercos y veredas.

#### **ARTÍCULO 131° - Demolición de muros divisorios.**

Para demoler un muro divisorio, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, una valla provisoria construida con tablas de madera, terciados fenólicos, chapas de hierro galvanizado, u otro material, todos en buen estado, que a juicio de la D.O.P. cumpla con la finalidad de protección requerida. Los elementos que se utilicen estarán bien unidos entre sí y deberán impedir su propia caída y la de enseres, herramientas y materiales hacia el inmueble lindero y evitar todo daño e incomodidad a los habitantes del mismo.

El ocupante o propietario de la propiedad lindera debe facilitar el espacio para colocar la valla provisoria distante hasta 1,00 metro del eje divisorio.

#### **ARTÍCULO 132° - Demoliciones paralizadas.**

Cuando una demolición haya quedado suspendida por más de dos meses, se reemplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos que correspondan para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisoria hasta la línea de edificación. Cuando una demolición lleve seis meses de paralizada, la D.O.P. exigirá el cumplimiento inmediato de las disposiciones inherentes a cercos y veredas definitivos, previa constatación de que las partes del edificio existente garanticen las condiciones de seguridad necesarias; en caso contrario, podrá ordenarse la ejecución de trabajos tendientes a asegurar la estabilidad del mismo.

#### **ARTÍCULO 133° - Prohibición de demoliciones.**

La D.O.P. no atenderá solicitudes para demoler edificios en su totalidad o demoliciones parciales que afecten la funcionalidad del resto de la construcción, cuando aquellas no estén acompañados de planos de la nueva construcción o ampliación que se proyecte ejecutar, salvo los casos en los que razones de seguridad e higiene así lo aconsejen.

Los propietarios de los inmuebles que efectúen la demolición de edificios sin autorización municipal, se harán pasibles de las sanciones establecidas en el Código Contravencional, sin perjuicio del pago de los Derechos de Construcción que correspondan o de la aplicación de lo dispuesto en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial, en lo referente a bienes catalogados como patrimoniales.

#### **ARTÍCULO 134° - Derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios y/o retiro de instalaciones eléctricas y/o electromecánicas.**

Queda a salvo el derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios cuando lo exijan razones de salubridad, seguridad pública e higiene, en la forma prevista en las ordenanzas vigentes.

## **SECCION V - TERRAPLENES Y EXCAVACIONES**

### **ARTÍCULO 135° - Generalidades sobre terraplenamientos de terrenos.**

Todo predio debe poder evacuar las aguas de lluvia, mediante su absorción en el terreno natural o a través de las obras de desagüe pluvial que garanticen su escurrimiento hacia la vía pública, siempre que no se alteren las condiciones generales y naturales propias del predio o de los predios linderos, evitando las correntadas a cielo abierto sobre las aceras.

En caso de ser necesaria la ejecución de rellenos con el fin de elevar los niveles de piso por encima de cotas de inundación, el organismo municipal competente podrá determinar dichas cotas y se limitará a rellenar solo la parte del predio sobre el cual se ejecutará la construcción con sujeción a lo establecido en el Código de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo e informes de la Dirección de Hidráulica de la M.

Si los terrenos estuvieran frente a calles pavimentadas, éstas determinarán el nivel de aquellos.

Ante una intimación por parte de la M. atendiendo a razones de saneamiento público y estética los propietarios están obligados al rellenamiento de los terrenos.

### **ARTÍCULO 136° - Ejecución del terraplenamiento.**

El terraplenamiento se efectuará por capas, hasta una altura: que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas ni su escurrimiento a los terrenos linderos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente.

El material para el terraplén, estará libre de sustancias orgánicas o nocivas.

### **ARTÍCULO 137° - Ejecución de terraplenamiento por administración.**

La M. podrá disponer el terraplenamiento de los terrenos con cargo a los propietarios en casos de interés público.

### **ARTÍCULO 138° - Ejecución de los desmontes.**

Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, podrá ser desmontado. El nivel lo fijará un Profesional matriculado con incumbencia. El suelo del nivel definitivo se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas. El

Propietario que proceda a desmontar, por razones de proyecto o conveniencia el terreno natural, deberá en todos los casos adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los muros medianeros existentes, debiendo en todos los casos submurar los mismos hasta una profundidad mínima de un metro bajo el nivel del cordón del pavimento.

#### **ARTÍCULO 139° - Excavaciones que afecten a linderos o a la vía pública.**

Cuando se realice una excavación, deberá preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del terreno lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse previsto los sostenes definitivos de la excavación. No podrá profundizarse una excavación, si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un Profesional matriculado con incumbencia. Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por la excavación.

#### **ARTÍCULO 140° - Excavaciones peligrosas.**

Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones peligrosas de estabilidad. El responsable deberá efectuar los trabajos que correspondan para asegurar en todos los casos la estabilidad de los muros existentes propios o medianeros, antes de practicar la excavación.

#### **ARTÍCULO 141° - Protección contra accidentes en excavaciones.**

A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse, a juicio de la D.O.P., en lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán de medios convenientes de salida.

#### **ARTÍCULO 142° - Materiales provenientes de excavaciones.**

Queda prohibido el depósito en la vía pública de tierra u otros materiales provenientes de excavaciones.

### **SECCION VI - LINEA MUNICIPAL, EL NIVEL Y LAS OCHAVAS**

#### **ARTÍCULO 143° - Fijación de la Línea Municipal de edificaciones.**

La Línea Municipal de Edificación, será fijada por la Dirección de Catastro Municipal exclusivamente para los expedientillos a construir en los casos de manzanas o predios no consolidados con construcciones. Deberá solicitarse con la presentación de planos aprobados y la liquidación correspondiente.

#### **ARTÍCULO 144° - Fijación del Nivel.**

La nivelación del terreno o de la planta baja se efectuará en tal forma que quede asegurado el desagüe a la vía pública. El nivel de vereda será otorgado por la Dirección de Obras y Proyectos, únicamente en el caso que las construcciones se realicen sobre calle de tierra y que exista un proyecto de pavimento de la misma.

#### **ARTÍCULO 145° - Ochavas.**

La traza de las ochavas estará supeditada a lo dispuesto en la ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, conforme a los diferentes casos en los que se hubieran resuelto las manzanas y/o bloques.

#### **ARTÍCULO 146° - Ochavas curvas.**

Cuando se proyecte redondear el ángulo de los edificios que forman esquinas, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio a la línea de la ochava.

#### **ARTÍCULO 147° - Columnas en vértice de ochava.**

Cuando por razones de diseño o estructurales, se ubique una columna en la intersección de las líneas municipales, la ochava deberá cumplir con lo establecido en el Código de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo y tendrá como mínimo 5,00 metros de longitud, siendo el solado del área afectada de igual nivel y material que el resto de la vereda. Serán de cumplimiento obligatorio los siguientes requisitos:

- a. Que la columna sea preferentemente de sección circular y posea un diámetro no superior a los 0,50 m.
- b. Que exista un paso libre no inferior a 2,00 m. entre la línea de ochava y la columna.
- c. Que exista una separación entre la columna y cordón no inferior a 1,00 m.
- d. Que la columna esté calculada para resistir impactos por choques eventuales, según lo establecido en las Normas D.I.N. 1055.

En aquellos casos en que el proyectista invada la parte correspondiente en altura a la ochava, utilizando o no la solución de colocar la columna, según los requisitos anteriores, la altura libre mínima desde la cota de vereda será de 3,00 m., incluidos los fondos de vigas.

La Municipalidad podrá excepcionalmente prohibir la construcción de columnas en ochavas, cuando razones de seguridad vial, de los inmuebles y de personas así lo aconsejen.

### **SECCION VII - CIMENTACIÓN**

#### **ARTÍCULO 148° - Responsabilidad profesional.**

Toda estructura de cimentación deberá realizarse bajo el proyecto y ejecución de un Profesional matriculado responsable según lo establece este C.

#### **ARTÍCULO 149° - Exigencias del Estudio de Suelos.**

Deberá presentarse un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro niveles y/o sótanos de profundidad mayor a los 6,00 m. No obstante la D.O.P. podrá exigir un estudio de suelos en todos aquellos casos que estime necesario.

#### **ARTÍCULO 150° - Perfil de los cimientos sobre la línea municipal.**

Las zarpas y zapatas de los cimientos, podrán avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la línea municipal hasta 4,00 m. contados desde el nivel del cordón de la vereda; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

### **SECCION VIII - CERCOS Y VEREDAS**

#### **ARTÍCULO 151° - Obligación de construir y conservar los cercos.**

Todo terreno, baldío o edificado, debe tener cerco:

1. Que separe la propiedad privada de la pública.
2. Que delimite el área que establezca el informe de dominio con los lotes linderos.

En ambos casos el cerco será construido de acuerdo a las prescripciones de este C., debiendo ser mantenido en buen estado de conservación o reconstruido cuando su estado, a juicio de la D.O.P., no permita una reparación adecuada. La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusivo cargo del propietario del lote.

Puede no existir cerco sobre la línea municipal cuando por razones de proyecto, se justifique debidamente.

En el caso que la propiedad posea espejo de agua, pileta de natación, fuente de agua o similar que implique peligro para terceros, la propiedad deberá estar cercada en todo su perímetro o proteger el perímetro del peligro con un cerco exclusivo, cuyo diseño y materiales requiere aprobación previa por la DOP. Quedando expresamente prohibida la falta de protección de peligrosidad en esta situación.

#### **ARTÍCULO 152° - Característica de los cercos sobre la línea municipal.**

- a. En la Zonas Centrales pertenecientes al Casco Fundacional según la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo:

1. En terrenos baldíos: los cercos serán ejecutados con una altura mínima de 2,00 m en albañilería de ladrillos comunes o bloques huecos revocados, de hormigón armado visto o premoldeado, u otros materiales o sistemas constructivos –a propuesta de los propietarios- que demuestren cumplir adecuadamente con la finalidad establecida en el artículo anterior: En este último caso, previamente a construirse, deberá contar con la aprobación de la Dirección de Obras Particulares.
  2. En terrenos edificados con jardines o patios: los cercos pueden construirse de acuerdo a lo especificado en el apartado anterior o con verjas de hierro o metal desplegado pesado o alambre artístico armado sobre bastidores metálicos, de elementos premoldeados de hormigón, paños de madera dura, barnizada o pintada, cerco vivo u otros materiales o sistemas constructivos -a propuesta de los propietarios- que demuestren cumplir adecuadamente con la finalidad establecida para este tipo de obras. En este último caso, previamente a construirse, deberá contar con la aprobación de la Dirección de Obras Particulares.
- b. En el resto de las zonas del Partido de La Plata:
1. En terrenos baldíos: los cercos podrán ser ejecutados en las mismas condiciones que las establecidas en el apartado 1) del inciso anterior o con alambre tejido de altura mínima de 1.50m o con cerco vivo.
  2. En terrenos edificados con jardines o patios al frente: los cercos podrán ser ejecutados en las mismas condiciones que las establecidas en el apartado 2) del inciso anterior.

#### **ARTÍCULO 153° - Características de los cercos divisorios de predios.**

Los cercos divisorios de predios tendrán los mismos requerimientos respecto a zonas y características que los cercos sobre línea municipal. No podrán tener una altura máxima superior a los 3,50 m. medidos desde la cota natural de terreno o el piso más alto contiguo a los predios que separa.

#### **ARTÍCULO 154° - Árboles y arbustos cercanos a ejes medianeros. Distancias reglamentarias.**

El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles a menos de una distancia de 3,00m. de la línea divisoria con el predio vecino. Los arbustos no pueden tenerse sino a una distancia de 1,00m. de la línea divisoria con el vecino. Las plantas menores podrán ser allegadas hasta el muro divisorio siempre que el mismo sea cubierto con revoque aislante de la humedad mediante cementos hidrófugos o material de similar característica.

#### **ARTÍCULO 155° - Peligros y molestias de árboles y arbustos cercanos a ejes medianeros.**

En el caso que se constatará que los árboles, arbustos y/o plantas menores existentes en una heredad y ubicadas en cercanías de los ejes medianeros, atentaren contra la salud y seguridad públicas, el D.E. queda facultado para intimar al propietario u ocupante poseedor a que proceda a podarlos o a su erradicación total bajo apercibimiento de efectuarlo el M. por cuenta y cargo del mismo.

### **ARTÍCULO 156° - Alcances y limitaciones de las denuncias ante la Municipalidad.**

Las especies arbóreas o arbustivas que provoquen solo molestias que fuesen denunciadas sin que ellas impliquen riesgos contra la salud y seguridad públicas, podrán ser verificadas por los inspectores de la D.O.P., de la Agencia ambiental o de la Dirección de Espacios Verdes. En tal caso se labrara un acta circunstanciada, copia de la cual se le entregara al vecino denunciante para que este pueda documentar el hecho ante la Justicia Ordinaria. La M. no tendrá más actuación que la comprobación de la denuncia y la emisión del acta antes referida. Igualmente antes del otorgamiento del Certificado Final de Obras el inspector actuante verificara la inexistencia de árboles y/o arbustos allegados a los ejes medianeros o muros separativos, conforme las distancias citadas en el art. 154, pudiendo informar la aceptación del mentado certificado con la observación de dicha condición. Asimismo antes de la emisión del Certificado Final de Obra el inspector verificara la plantación de las especies en las cazuelas de vereda.

### **ARTÍCULO 157° - Puertas en los cercos de terrenos baldíos.**

Es obligatoria en todas las paredes de cercos sobre la línea municipal de terrenos baldíos la colocación de una puerta o portón con sus correspondientes dispositivos de cierre.

### **ARTÍCULO 158° - ([Texto según Ordenanza 12240](#))- Obligación de construir y conservar las veredas.**

Todo terreno, edificado o no, con frente a la vía pública debe tener vereda construida de acuerdo a las especificaciones establecidas en la presente Ordenanza. La obligación de construir y conservar la vereda es a exclusivo cargo del propietario del terreno, excepto cuando:

- a) Se verifique la imposibilidad material de ejecución o conservación por parte de los frentistas.
- b) Se realicen obras de infraestructura urbana, por el periodo de duración de las mismas.
- c) El Municipio proyecte la realización de las veredas a su costo, con o sin recupero, en virtud del interés público involucrado, con fines de crecimiento y mejoramiento urbano.

### **ARTÍCULO 159°-([Texto según Ordenanza 12240](#))- Veredas situadas en el Casco Fundacional.**

Las veredas correspondientes a lotes baldíos o edificados del Casco Fundacional, se rigen por las disposiciones de esta Ordenanza.

Los solados mencionados, en cuanto a la calidad de materiales y su ejecución, deberán respetar las siguientes premisas:

a) Dimensiones de la vereda: se extenderá en todo el largo del frente y la línea municipal hasta el cordón de la calzada.

b) Tipo de baldosas:

En avenidas: de bastón y vainillas con 5 estrías rectilíneas por baldosa, debiendo quedar la estría en dirección normal al cordón del pavimento.

En calles: cuadriculadas con 9 panes por baldosas.

c) Color de las baldosas:

En calles y avenidas con números pares, amarillo ocre con guarda roja.

En calles y avenidas con números impares, gris granítico con guarda negra.

d) Dimensiones y materiales de las baldosas: las baldosas serán de cemento comprimido de 0,20 m. x 0,20 m.

e) Caso de lotes esquineros: llevarán el color y tipo de baldosa que corresponda a la arteria de mayor importancia comercial o urbana, siempre que el frente dominado no pase de 10,00 m, en cuyo caso deberá terminar en la ochava de esa calle.

f) En los casos en que el ancho de la vereda a construir según lo establecido en el inciso a), sea superior a 6,00 m., el propietario deberá realizar la obra, dejando libre de baldosas un ancho igual al 50% del ancho total junto al cordón de la calzada. En dicho espacio libre y frente a cada puerta deberá construirse un pasillo de baldosas de 1.00 metros de ancho.

El espacio libre de baldosas deberá mantenerse libre de malezas, estando a cargo del propietario esta labor de mantenimiento.

En caso que la vereda haya sido intervenida con otros materiales sin respetar la normativa vigente, según estudio particularizado de la Autoridad de Aplicación, se podrán utilizar los siguientes materiales:

- Baldosas de 0.40 m x 0,40 m de 64 panes color blanco
- Veredas de losetas: las losetas serán de 0,40m x 0,60m x 0,04m. El borde será biselado de 0,01 m a 0,015 m, la textura del plano superior debe reunir condiciones antideslizantes y su color y textura serán de acuerdo a los provistos en plaza; se colocarán a recta; el largo de la loseta se colocará paralelo a la Línea Municipal. El solado será asentado sobre un manto de

arena de 0,03m de espesor máximo. Dicho manto se extenderá sobre contrapeso de hormigón de cascote de 0,08m de espesor mínimo apisonado.

- Vereda de hormigón: el solado de hormigón tendrá 0,04 m de espesor y se construirá en paños que estarán determinados por las juntas de trabajo. Las dimensiones de esos paños serán: largo entre 3m; ancho no mayor a 1m. A su vez, frente a cada predio, los paños serán iguales tanto en largo cuanto en ancho. Las dimensiones que se adopten, deberán aproximarse a las máximas aconsejadas.

Las juntas de dilatación serán con los materiales y en los lugares indicados para el solado de losetas. Las mismas serán de 0,02 m de espesor y 0,04 m de profundidad, deberán sellarse en forma igual a la de las losetas.

- Vereda con alisado de cemento peinado: deberá tener iguales juntas de dilatación que las anteriores dejando a ambos lados de la junta un alisado sin peinar de 0,05m de ancho. El espesor de la misma será de 0,08 m.
- Vereda con grilla de hormigón de 60 x 60 cm entre cazuelas de árboles.
- Queda totalmente prohibido el uso de materiales de superficie resbaladiza para la construcción de veredas, como por ejemplo la cerámica común esmaltada, porcelanatos y otros materiales similares.

#### **ARTÍCULO 160° - Veredas en boulevares de circunvalación.**

Aceras con frente a boulevares:

1. Dimensión de las veredas: se extenderán en todo lo largo del frente, debiendo tener un ancho mínimo de 2,60m. En correspondencia con cada entrada y a más de 8,00m de separación, llevaran pasillo de 1,20m. de ancho mínimo, que se extenderán desde la línea municipal hasta el cordón del pavimento.
2. Los espacios libres en las veredas comprendidos entre la línea municipal y el cordón de la calzada deberán cubrirse con césped, conchilla o pedregullo quedando la construcción y conservación de estos espacios a cargo del propietario del lote frentista.
3. El tipo, color, dimensiones y material de las baldosas, como también el contrapiso y la junta de dilatación deben responder a las características fijadas en el artículo 159. Caso de las esquinas, estas veredas llegaran hasta el cordón de la calzada lateral.

#### **ARTÍCULO 161° - ([Texto según Ordenanza 12240](#)) - Veredas situadas fuera del Casco Fundacional.**

Las veredas que se encuentren situadas fuera del Casco Fundacional se ejecutarán con las siguientes características:

- a) El solado se ejecutará con cualquiera de los materiales establecidos en el artículo 159° de la Ordenanza N° 10.681.
- b) La parte de la vereda no pavimentada y al mismo nivel deberá ser cubierta de césped o decoraciones florales.
- c) Coincidente con las entradas, el solado alcanzará el cordón de la calzada en un ancho no menor de 1,20m, cuando la entrada sea para vehículos el ancho del solado será, por lo menos, equivalente al ancho de la entrada.
- d) Los bordes de este tipo de vereda poseerán un cordón de 0,07m de espesor, de ladrillos de máquina rojo con puna ubicada hacia el lado exterior del cañero, colocados en disposición sardinel vertical en el suelo, sin revocar y con junta rebajada tomada en concreto.
- e) La conservación en buen estado y la higiene de la parte de la vereda no pavimentada corresponde al propietario frentista.

**ARTÍCULO 162° - ([Texto según Ordenanza 12240](#)) - Veredas deterioradas.**

Causa de deterioro y plazos de reparación:

- a- En una vereda destruida parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados, será efectuado el cierre provisorio, inmediatamente de concretados los trabajos que provocaron su apertura y completando el solado definitivo en un plazo no mayor de 3 (tres) días corridos de realizado dicho cierre provisorio. Frente a su incumplimiento, el propietario frentista podrá denunciar ante la autoridad competente la necesidad de reparación. En estos casos, el Municipio podrá llevar a cabo los trabajos de reparación, y una vez finalizados procederá a la liquidación y cobro de los gastos a las empresas responsables
- b- Si la vereda fuera destruida por raíces de árboles, la Municipalidad efectuará la reparación del solado afectado, en caso de no haberse realizado la obra, el propietario del predio frentista deberá comunicar la destrucción del

solado a la Autoridad Competente a fin de que se lleve adelante tal reparación.

c- Una vereda deteriorada por causas no comprendidas en los incisos a, y b. deberá ser reparada por el propietario frentista, en un lapso no mayor de diez (10) días corridos a partir de la fecha de intimación. Verificado el incumplimiento de la presente obligación, se remitirán las actuaciones a la Justicia de Faltas, en virtud del artículo 183° de la Ordenanza 12.170.

d- En toda renovación del pavimento de la calzada será obligatoria y a cargo del propietario frentista la reparación de la vereda o la reconstrucción, cuando esta última sea necesaria a juicio del Departamento Ejecutivo, haya o no cambio del nivel del cordón.

e- Material a utilizar para reparar el deterioro: Cuando el solado de la vereda se encuentre o sea deteriorado en una superficie menor que el 50% del total correspondiente a un predio, podrá repararse con materiales del mismo tipo de los que componen o con solado de concreto de cemento con las características establecidas en el artículo 159° de la presente. En el caso de no lograrse un solado uniforme deberá ser reconstruido íntegramente con materiales reglamentarios.

### **ARTÍCULO 163° - Nivel y pendientes de las veredas.**

En calles pavimentadas, el nivel de la vereda será el que fije el cordón de la calzada, debiendo tener una pendiente transversal de 1,5%.

En calles pavimentadas donde la diferencia transversal entre la línea municipal y el cordón de la calzada sea tal que no pueda respetarse dicha pendiente, la vereda tendrá las siguientes condiciones:

- Pendiente transversal de hasta 5%.
- Si el nivel es muy pronunciado el ancho de la vereda será de 1,50 m. y la pendiente de 1,5%.
- Los desniveles longitudinales (paralelos a la L.M.) serán franqueados con rampas de pendiente máxima de 12%, y arranque a 1 metro a partir del eje medianero hacia cada lado.
- Los desniveles transversales (perpendiculares a la L.M.) deberán franquearse:
  - En el acceso peatonal con escaleras de 1,5 m. de ancho con un descanso en su arranque de 0,70 m.
  - En el acceso vehicular con rampa de 2,50 m. de ancho.

- El espacio entre la vereda y el cordón se ocupara con un talud de césped de corte recto.

#### **ARTÍCULO 164° - Rampas en veredas para personas discapacitadas.**

Se deberán construir rampas de acceso para discapacitados en las esquinas de las veredas de todo la planta urbana del Partido. A los efectos constructivos se deberán observar las indicaciones que el Departamento Ejecutivo disponga al efecto, en cada caso, estableciendo ancho, profundidad, inclinación, materiales a utilizar y toda indicación técnica para su ejecución.

Para su ubicación y replanteo se debe tomar como referencia que uno de los lados de la rampa coincida con la prolongación de la línea municipal. El sector vereda inmediatamente anterior a la rampa debe ejecutarse con un material distinto o con otra textura, que servirá de advertencia para discapacitados no videntes.

**ARTICULO 164° Bis** ([Texto según Ordenanza 10941](#)): Toda nueva edificación deberá colocar baldosas táctiles diferenciadas de acuerdo al anexo adjunto.”

#### **ARTÍCULO 165° - Veredas en calles con pavimentos nuevos.**

Los propietarios de lotes con frente a calles sin pavimentar, cuyas veredas respondan a las características especificadas para estos casos, quedan obligados dentro del plazo de seis meses de construido el pavimento, a reconstruir sus veredas en condiciones reglamentarias, en consonancia con el nuevo estado de la calle. Esta reconstrucción de veredas deberá efectuarse a cuenta exclusiva del propietario del lote afectado por la pavimentación. El plazo de seis meses que fija este artículo, puede ampliarse a un año si la vereda existente es de baldosas y se encuentra en buenas condiciones.

#### **ARTÍCULO 166° - Diferencia de nivel entre dos veredas contiguas.**

Cuando hubiera diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de 12%, y arranque a 1,00m. a partir del eje medianero hacia cada lado; en ningún caso se realizara por medio de escalones. Esa transición se efectuará en la vereda que no esté a nivel definitivo y por cuenta del propietario de la finca en que se encuentre la vereda no reglamentaria.

#### **ARTÍCULO 167° - Iluminación de sótanos a través de la vereda.**

Los sótanos existentes que consten en los planos debidamente intervenidos y archivados por la D.O.P. antes del año 2000 y que se extiendan bajo el subsuelo de la vereda, podrán ser iluminados mediante vidrios de suficiente resistencia, cuyas dimensiones máximas no podrán ser mayores de 0,20 m. por 0,20 m. Estos vidrios se apoyarán en marcos rígidos de fundición de hierro o de hormigón armado.

#### **ARTÍCULO 168° - Acceso a los sótanos a través de la vereda.**

Se admitirá la colocación en las veredas de puertas de acceso a sótanos existentes que consten en los planos debidamente intervenidos y archivados por la D.O.P. antes del año 2000 y que se extiendan bajo el subsuelo de la vereda. Las mismas no deberán ofrecer peligro alguno ni ocasionar molestias al tránsito peatonal y no tendrán un ancho mayor que 1,30 m. medidos perpendicularmente desde la Línea Municipal.

#### **ARTÍCULO 169º- Entradas de vehículos.**

En las calles pavimentadas las entradas para vehículos deberán responder a las siguientes normas:

- a. Materiales:
  1. Cuando la entrada sea destinada a vehículos livianos, se utilizará el mismo material que en el resto de la vereda.
  2. Cuando la entrada sea destinada a vehículo con carga, el solado respectivo podrá ejecutarse en hormigón o materiales asfálticos, debiendo estar asentadas sobre un contrapiso de hormigón y tomadas las juntas con material asfáltico.
- b. Cordón y rampa: El rebaje del cordón del pavimento de la calzada tendrá el ancho requerido por la entrada y no deberá elevarse más de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no debiendo tener su desarrollo más de 0,60 m. medidos hacia el interior desde el cordón. La rampa de acceso se identificará con el resto de la vereda mediante rampas laterales.
- c. Ubicación: Se podrán ubicar como máximo dos bocas de ingreso y/o egreso al garaje o estacionamiento por frente de parcela. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2.40 m por cada uno de los mismos.
- d. Caños de desagües: Los desagües de techos y albañales verterán las aguas en la calzada por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda, y a través de agujeros practicados en el cordón del pavimento.

#### **ARTÍCULO 170º - Rampas vehiculares a subsuelos.**

Las rampas vehiculares que conduzcan a subsuelo/s serán resueltas con pendientes máximas del 20%. Sus anchos serán aquellos que respondan a las dimensiones de los vehículos que las transiten teniendo en cuenta sus dimensiones y alturas. Poseerán un sector diferenciado para tránsito ocasional de peatones no inferior a 0,50 m. En su inicio esta tendrá un tramo plano o de pendiente mínima equivalente al 5 %, que se desarrollara hasta los 5,00 m. desde la línea municipal. Cuando por razones de preexistencia o de profundidad de las parcelas esta solución no fuera factible, la DOP podrá admitir propuestas debidamente justificadas en las cuales se disminuya esta distancia, garantizando igualmente el apoyo del tren delantero antes de la L.M. En ningún caso se aceptara que la rampa inicie su pendiente máxima en coincidencia con la línea municipal. Todas las rampas vehiculares llevaran obligatoriamente señalización sónica y lumínica.

#### **ARTÍCULO 171º - Huecos o cazuelas para los árboles.**

En las veredas se dejará sin baldosar un cuadrado de 1,20 por 1,20m. ubicado a 0,20 m. del cordón del pavimento y en correspondencia con cada nuevo árbol. En los casos de árboles

preexistentes y cuando se justifique por el crecimiento de sus raíces, el área sin baldosar se conformará tomando como referencia 1,50m. aproximadamente a partir del eje del árbol al borde del cuadrado o rectángulo que se forme. En ambos casos el borde de estos huecos deberá protegerse con un cordón de 0,07m de espesor mínimo y no deberá sobrepasar el nivel de la vereda, estando prohibidas elevaciones de mampostería u otro material rígido para enmarcar el mentado hueco. Cuando aún no haya arbolado, estos huecos deberán ubicarse mínimamente a razón de dos por frente de parcela, con una separación entre ellos en el orden de los 5,00 metros., con la obligatoriedad por parte del propietario del predio edificado o baldío de plantar el correspondiente árbol, siendo solicitada sus características en cuanto a especie y tamaño a la Dirección de Espacios Verdes.

#### **ARTÍCULO 172° - Celeridad en la construcción de veredas.**

La construcción o reparación de veredas deberá efectuarse lo más rápidamente posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable. En veredas de ancho mayor de 2,00 m. la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones. Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las veredas deberán quitarse en el día, dejando la acera y calzada limpias, permitiéndose tan sólo preparar las mezclas en la calle en sitios inmediatos al cordón, utilizando receptáculos o bateas bien identificables, cuando razones de tránsito no lo impidan. La protección provisional de la vereda en construcción, no podrá ser de alambres tendidos.

#### **ARTÍCULO 173° - Interés público de los cercos y veredas.**

El Departamento Ejecutivo podrá exigir la totalidad de la construcción de la vereda hasta la línea de cordón de la calzada, cuando por razones de interés público y/o técnico-urbanístico, así lo estime necesario. Tal situación deberá estar avalada por el correspondiente estudio particularizado a cargo de la dependencia competente

### **SECCION IX - FACHADAS**

#### **ARTÍCULO 174° - Composición arquitectónica de las fachadas.**

Las fachadas que se proyecten deberán contener todos los elementos constitutivos que las distinguen. El diseño de las mismas quedará a criterio del profesional proyectista, quien determinará libremente sus componentes con sujeción al interés general, urbano y ambiental de la comunidad. La D.O.P. podrá rechazar alternativas que manifiesta e inequívocamente se aparten de tal condición previo informe de la “Comisión de Interpretación y Actualización del Código”.

#### **ARTÍCULO 175° - Fachada principal detrás de la línea municipal.**

La línea de fachada queda regulada por la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo en el apartado sobre “retiros de frente”. Cuando diste menos de 3 m. de la línea

municipal la fachada deberá ser predominantemente paralela a ésta, salvo los casos especiales que cuente con dictamen favorable de la “Comisión de Interpretación y Actualización del Código”.

Las paredes divisorias existentes o futuras, que queden aparentes desde la vía pública, se considerarán como parte de la fachada y se tratarán en forma análoga.”

#### **ARTÍCULO 176° - Revoque obligatorio y líneas divisorias de fachadas linderas.**

Es obligatorio el revoque en las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visible desde ella, salvo que el criterio en el diseño arquitectónico o la naturaleza del material de la fachada se opongan a ello. En estos casos, los materiales usados en el muro de fachada deberán proteger a éste eficazmente contra agentes atmosféricos.

En toda fachada se señalará con exactitud, la línea divisoria con las propiedades linderas, permitiendo perfilar las cornisas, siempre que el miembro inferior de ésta, se encuentre a dos metros de altura sobre el nivel de las azoteas vecinas.

#### **ARTÍCULO 177° - Tratamiento y pintura de fachadas y paredes medianeras.**

En toda fachada y en paredes medianeras visibles desde la vía pública, deberán usarse colores con tintes atenuados.

#### **ARTÍCULO 178° - Medidores en cercos y muros de fachada.**

Sobre la fachada principal, los cercos y muros visibles desde la vía pública, podrán colocarse las cajas de conexiones generales y la de los medidores individuales destinados a servicios tales como electricidad, gas, telefonía etc., debiendo guardar armonía con la composición de la fachada o muros visibles desde la vía pública. La M. se guarda el derecho de rechazar aquellas resoluciones técnicas que se contrapongan abiertamente con esos principios, pudiendo exigir en plazos razonables el reemplazo de los mismos cuando ya estuviesen colocados.

#### **ARTÍCULO 179°- Salientes en la fachada.**

En los primeros 3.00m de altura, medidos desde la cota de parcela, sólo se permitirá sobresalir elementos de la fachada tales como umbrales, antepechos, dinteles u ornamentos en no más de 0.05m siempre que se redondeen las aristas.

Pasando los 3.00 m. desde la cota de parcela se permitirá:

1. Balcones: Los balcones deberán cumplir con lo siguiente:
  - a. No podrá ser superado por construcciones hasta una cota de altura de 3.00 m. medida desde la cota de parcela. Quedan incluidos en la limitación los toldos y marquesinas.
  - b. Podrá ser superado por construcciones, por sobre la cota de altura de 3.00 m. hasta una distancia máxima de 1.30 m. respecto de la Línea Municipal.

c. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso b), en las esquinas podrá ser superado hasta ocupar la superficie triangular definida por la línea de ochava y las Líneas Municipales convergentes. Cuando por razones estructurales o estéticas se ubique columna en la intersección de las prolongaciones de las líneas municipales, la ochava estará supeditada a lo establecido la Sección VI de este C.

d. Los balcones cerrados deberán respetar la distancia máxima de vuelo de 1.30 m. respecto de la Línea municipal, pudiendo ser resueltos en parte o todo el ancho de la parcela.

e. Los balcones cerrados podrán tener una superficie máxima de fachada del orden del 45 % del área de la misma, dependiendo ello de la composición arquitectónica, tamaño de parcela, ambiente o local que se propone y otros factores que -a juicio de la DOP- lo justifiquen. Estas superficies correspondientes a los balcones cubiertos serán computables en el cálculo de la edificabilidad de la parcela y sujetos al pago de los derechos que establezca la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente que los contemple.

f. Las barandas o antepechos tendrán una altura mínima de 1.00 m., medidas desde el piso del balcón y estarán ejecutados de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños u otros elementos resguarden de todo peligro.

g. A efectos de mantener la integridad de las arboledas, la D.O.P. podrá reducir las salientes que corresponda a los pisos altos.

2. Marquesinas y toldos: Los toldos al frente de los edificios se proyectarán y ejecutarán observando las restricciones establecidas para los balcones en el inciso precedente. Los materiales y la practicabilidad de los mismos se regirán conforme a lo determinado por la Ordenanza de Publicidad, pudiendo la D.O.P. atender solicitudes de innovación compatibles con lo permitido por la citada norma.
3. Cornisas y elementos ornamentales: Arriba de los 3.00 m. podrán perfilarse con una saliente o vuelo máximo de 0.40 m. Las cornisas podrán perfilarse rebasando la línea divisoria entre fachadas siempre que el miembro inferior de éstas cornisas se encuentre a no menos de 2.00 m. de altura sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones vecinos.

#### **ARTÍCULO 180° - Señas en la fachada principal.**

Todo propietario está obligado a conservar en la fachada principal de su edificio la señalización de la línea divisoria entre fincas linderas.

#### **ARTÍCULO 181° - Aplicación de chapas de nomenclatura y de señalización.**

La Municipalidad podrá hacer aplicar sobre las fachadas, las chapas de nomenclatura de calles, de señales, tableros oficiales de servicios públicos o de interés público.

### **SECCION X - ALTURA DE LOS EDIFICIOS**

#### **ARTÍCULO 182° - Altura máxima de fachada.**

La altura máxima de los muros de fachada de los edificios será la que resulte de aplicar lo establecido al respecto en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. A tales efectos, caben los criterios sobre nominalidad definidos en este C., teniendo en cuenta factores tales como condiciones de remate y/o definiciones estéticas y ornamentales. La D.O.P. queda facultada para evaluar y resolver tolerancias en casos justificados que así lo ameriten, pudiendo acudir a dictamen de la Comisión Asesora de Interpretación del Código, cuando discrecionalmente lo considere conveniente.

## **SECCION XI - TIPOLOGIAS PARA VIVIENDA**

### **ARTÍCULO 183° - Vivienda unifamiliar.**

Aquella en la cual existan condiciones ambientales para la habitación de una familia, sin considerar su número de miembros. A tales efectos se admitirán la cantidad de ambientes, locales y dependencias que el proyecto tuviere. A los fines de la determinación de esta categoría, se considerará como unifamiliar aquella unidad que posea un solo local de cocina, aceptándose otro similar y adjunto en ambiente complementario de quincho-comedor o análogo. En ningún caso, la vivienda unifamiliar podrá subdividirse, excepto cuando se propongan en ella modificaciones que admitan independizar su uso y no se desmejoren las condiciones de habitabilidad y confort que le dieran origen.

Vivienda Unifamiliar Agrupada: Se considerará como vivienda unifamiliar agrupada a toda unidad de tipo residencial, dispuesta en horizontal y en conjunto de dos o más por parcela, con destino al alojamiento de personas o grupos familiares, que puedan o no compartir accesos, circulaciones y servicios de infraestructura. En tales supuestos, será condición indispensable que en cada una de ellas se verifique el cumplimiento de los indicadores urbanísticos de acuerdo al área que le sea asignada funcionalmente o a través del polígono que se conforme para la subdivisión.

Vivienda Multifamiliar: Se interpretará en esta categoría al conjunto de unidades con destino residencial, construidas en altura o en horizontal, cuando tengan áreas y servicios comunes y compartan muros, losas, instalaciones y otros espacios o condiciones que hagan a su calidad colectiva y sin los cuales no puedan ser habitadas. En esta naturaleza se encuentran los edificios en altura, los desarrollos en horizontal mediante acceso común, las urbanizaciones para el tiempo libre, los barrios de vivienda de interés social, etc. Las viviendas de condición multifamiliar podrán estar afectadas o no al régimen de Propiedad Horizontal establecido por Ley 13.512.

## **SECCION XII - AMBIENTES, LOCALES y DEPENDENCIAS**

### **ARTÍCULO 184° - Definiciones: AMBIENTE – PRIMERA CLASE (I):**

Defínase como ambiente a todo espacio cubierto o semi-cubierto habitable, capaz de contener cualquier actividad humana referida al uso de ese hábitat y que cumpla con condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, confort e higiene. En esta definición se encuentran los dormitorios, estares, comedores, comedores diarios, cocinas-comedores, cuartos de juego y recreación, escritorios, estudios y otros análogos que -a criterio de la D.O.P.- puedan ser considerados de tal condición. En los planos deberá indicarse el término I, pudiendo el profesional definir el uso específico para lo cual ha sido proyectado.

#### **ARTÍCULO 185° - Definiciones: LOCAL HÚMEDO – SEGUNDA CLASE (II):**

Defínase como local húmedo a todo espacio cubierto o semi-cubierto destinado a usos y acciones que requieran de instalaciones sanitarias para su empleo, sean estas de provisión, distribución y/o evacuación de aguas y desagües cloacales, tales como cocinas, kitchinettes, cuartos de baño, retretes, W.C., lavaderos y otros análogos que -a criterio de la D.O.P.- puedan ser considerados como de similar condición. En los planos deberá indicarse el término II, debiendo el profesional definir el uso específico para lo cual ha sido proyectado.

#### **ARTÍCULO 186°- Definiciones: LOCAL COMERCIAL, PRODUCTIVO Y GUARDA – TERCERA CLASE (III):**

Defínase como local comercial, productivo y de guarda a todo espacio cubierto o semi-cubierto destinado al desarrollo de actividades industriales, de mercado y/o de guarda y depósito de cosas, que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, confort e higiene y sea apto para su uso, conforme las normas generales vigentes. En los planos deberá indicarse el término III, pudiendo el profesional definir el uso específico para lo cual ha sido proyectado o indicar que el local será apto solamente para una actividad no prohibida en la zona.

Para las actividades de comercio y/o servicio defínase a los fines de su habilitación comercial condiciones mínimas requeridas de habitabilidad, debiendo cumplirse como mínimo 3 de 4 condiciones, resultando el D.E. a través de la Dirección de Comercio e Industria y/o Dirección de Obras Particulares quien validará tal condición otorgando factibilidad de ambiente comercial :

- a. Superficie mínima Local comercial: 16,00 m<sup>2</sup>  
Podrá exceptuarse para actividad de servicio central superficie mínima ambiente comercial 12,00 m<sup>2</sup>.
- b. Lado mínimo 2,70 m<sup>2</sup>
- c. Altura mínima 2,70 m<sup>2</sup>
- d. Volumen comercial mínimo 40,00 m<sup>3</sup>

**Local Comercial y /o de Servicio no consignado (LCSNC):** cuando se presente un local comercial y/o de servicio que conforme una unidad económica nueva, no identificable con las morfologías y/o agrupamientos de usos reconocidas en la Ordenanza de Zonificación y Uso del Suelo y/ o tecnologías y materiales utilizados no reconocidos en este Código, podrá solicitarse Factibilidad Comercial con intervención del D.E. a través de las Direcciones de

Obras Particulares y Comercio e Industria, definiendo el D.E. las condiciones particulares de esta factibilidad y alcances para su funcionamiento.

**ARTÍCULO 187° - Definiciones: DEPENDENCIAS TRANSITORIAS Y AUXILIARES – CUARTA CLASE (IV):**

Salas de espera anexas a oficinas, halles de estancia, defínase como dependencia transitoria y auxiliar a todo espacio cubierto o semi-cubierto destinado a contener actividades y empleos complementarios de los principales. En este grupo se encuentran las porterías, pasajes, corredores, sala temporal, cocheras o garajes particulares, escaleras principales que sirvan a unidades funcionales con o sin ascensor, escaleras secundarias, guardarropas, cuarto ropero anexo a dormitorio, tocadores, salas de cirugía, salas de rayos X, laboratorios fotográficos u otros similares netamente especializados, locales para grabaciones de discos y control de grabación, guardarropas o vestuarios colectivos, vestuarios privados, depósitos familiares y otros análogos que –a criterio de la D.O.P.- puedan ser considerados de tal condición. En los planos deberá indicarse el término IV, pudiendo el profesional definir el uso específico para lo cual ha sido proyectado.

**ARTÍCULO 188° - Definiciones: AMBIENTE DE USO MULTIPLE (A.U.M.)**

Defínese como A.U.M. a todo espacio cubierto o semi-cubierto sin uso definido y apto para diversos destinos, admisible en viviendas unifamiliares o multifamiliares. Este tipo de ámbito podrá ser aceptado por la D.O.P., cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- a. Podrá incorporarse uno solo por vivienda o unidad funcional -con superficie mayor o igual a 35,00 m<sup>2</sup>- siempre que cada una poseyese un mínimo de dos (2) ambientes habitables de primera clase.
- b. Será categorizado como ambiente de primera clase en todo proyecto de construcción, refacción, ampliación y/o registro sobre edificios a construir o existentes.
- c. Sus condiciones de iluminación y ventilación serán los establecidos para ese tipo de espacios y computará un (1) habitante a los efectos del cálculo de la densidad.

Su área mínima será de 6,00 m<sup>2</sup>. y la máxima de 12,00 m<sup>2</sup>. no pudiendo tener lados menores a 2,00 m.

**ARTÍCULO 189° - Definiciones: SÓTANO, SEMISÓTANO Y ENTREPISO.**

A los efectos de interpretar lo establecido en este Código, se entenderá por:

**Sótano:** todo local en el cual la cota superior de su altura libre -cielorraso, losa, etc.- esté a más de la mitad de ella por debajo de la cota de patio, terreno natural en planta baja o acera, adyacentes.

La aceptación de ubicación de ámbitos, locales habitables o de trabajo en los sótanos estará condicionada a las previsiones que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación naturales.

**Semisótano:** todo local en el cual la cota superior de su altura libre -cielorraso, losa, etc.- sobresalga por lo menos la mitad de ella por sobre el nivel de un patio, terreno natural o fondo en planta baja o acera, adyacentes. La aceptación de ubicación de ámbitos, locales habitables o de trabajo en los sótanos estará condicionada a las previsiones que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación naturales.

**Entrepiso:** ámbito con solado a nivel superior de un ambiente o local que ocupa, sirviéndolo y del que depende funcionalmente. La ubicación de ambientes de primera clase habitables o de trabajo en estos entresijos estará condicionada a las dimensiones que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación natural. El entrepiso, para ser considerado como tal, no podrá tener una superficie equivalente al ambiente sobre el cual es tributario. Su vinculación podrá ser resuelta con balcón abierto o cerrado. En ningún caso podrá constituir una unidad funcionalmente separable de aquella que le da origen.

**ARTÍCULO 190° - Estándares mínimos admisibles.**

Los estándares mínimos admisibles para las construcciones en el partido de La Plata son:  
Para uso residencial:

Tipología	Sup. s/ambientes (mín. en m <sup>2</sup> )					Sup. mín. tot. por habitante en m <sup>2</sup>	A.U.M. mín. m <sup>2</sup>	Total/unidad sin/con AUM m <sup>2</sup>	Dens. Hab.
1 ambiente	19	-	-	-	-			30	2
2 ambientes	12	10	-	-	-			35/41	2
3 ambientes	18	10	6	-	-			54/60	4
4 ambientes	20	12	10	6	-			72/78	6
5 ambientes	30	20	12	10	6			96/102	8

La superficie de cada unidad será computada considerando un polígono que se corresponderá con las siguientes líneas: ejes medianeros, línea municipal, eje de tabiques o muros -cuando estos, sin importar su espesor, dividan unidades locativas- y plano externo de tabiques o muros, cuando se tratare de cerramientos que limitan la unidad con espacios comunes o espacios libres.

Las superficies de los ambientes que se describen en tabla serán mínimas y computables mediante poligonal interna de cada lugar, incluidos placares y apéndices compatibles con la habitabilidad de los mismos.

La densidad, en cantidad de personas admisibles, será equivalente al número entero menor que como cociente surja de dividir la superficie total resultante sin A.U.M sobre la superficie mínima por habitante, según los ambientes que correspondan a cada tipología.

En los casos que se superen las superficies o ambientes aludidas en tabla y para el cálculo de la densidad computable, se considerarán 2 habitantes por la cantidad de ambientes, restando un ambiente sobre el total. Cuando los ambientes agregados tengan usos distintos que dormitorios, el proyectista indicará tal destino en los planos que se presenten.

**Ejemplo 1:**

Tipología de 3 ambientes:  $54,00 \text{ m}^2 / 12 \text{ m}^2 = 4,50$  habitantes: se adopta 4 habitantes

**Ejemplo 2:**

Tipología de 3 ambientes:  $70,00 \text{ m}^2 / 12 \text{ m}^2 = 5,83$  habit. = 5 habit.

En este caso: 3 ambientes – 1 ambiente = 2 ambientes x 2 habit. = 4 habit. se adopta 4 habitantes

En caso de proyectarse unidades con mayores superficies -producto de incorporar ambientes o locales auxiliares- las mínimas admisibles serán las que se refieren en la tabla, implicando ello una mayor área y mejor habitabilidad para el mismo número de personas.

Los locales húmedos de segunda clase (II) tendrán las siguientes superficies mínimas:

Cocina o área de cocina 4,50 m<sup>2</sup>  
Baño 2,50 m<sup>2</sup>  
Retrete 2,00 m<sup>2</sup>  
Ambiente de comercio 16,00 m<sup>2</sup>

Para las actividades de comercio y/o servicio defínase a los fines de su habilitación comercial condiciones mínimas requeridas de habitabilidad, debiendo cumplirse como mínimo 3 de 4 condiciones, resultando el D.E. a través de la Dirección de Comercio e Industria quien validará tal condición otorgando factibilidad de ambiente comercial :

- a. Superficie mínima ambiente comercial 16,00 m<sup>2</sup>  
Podrá exceptuarse para actividad de servicio central superficie mínima ambiente comercial 12 m<sup>2</sup>.
- b. Lado mínimo 2,70 m.
- c. Altura mínima 2,70 m.
- d. Volumen comercial mínimo 40,00 m<sup>3</sup>.

**ARTÍCULO 191° - Atribución de la Dirección de Obras Particulares para clasificar ambientes y locales.**

La D.O.P. podrá presumir el destino de los ambientes y locales de acuerdo a su exclusivo criterio, pudiendo clasificar por analogía en alguna de las categorías fijadas precedentemente, cualquier local no incluido en ellas. Además la D.O.P. podrá rechazar proyectos cuyos ambientes y/o locales acusen la intención de futuras divisiones o modificaciones que alteren su condición. Esta decisión discrecional podrá ser apelada por los interesados, dando ello lugar a

la convocatoria de la Comisión Honoraria creada por este C. para la interpretación de casos especiales o no previstos.

### **ARTÍCULO 192° - Altura mínima de los ambientes y locales.**

Se establecen las siguientes alturas mínimas de locales:

A. "En ambientes de primera clase (I) ubicados en sótanos y semisótanos la altura libre mínima será de 2,70 m. En caso de cielorrasos inclinados, se tomará su promedio, debiendo tener el punto más bajo a 2,40 m. medidos desde su solado. El dintel de las aberturas de iluminación y ventilación, deberá estar a no menos de 1,00 m. del nivel de la vereda o patio adyacente.

B. En ambientes de primera clase (I) ubicados en planta baja, primer piso alto y siguientes, la altura libre mínima será de 2,55 m. En caso de cielorrasos inclinados, dicha altura se tomará como promedio, debiendo el punto más bajo tener como mínimo 2,40 m. Podrá permitirse la reducción de esta altura siempre que se cumplimenten las siguientes condiciones:

- a. Aislar térmicamente el último piso hasta obtener un coeficiente de conductibilidad térmica total que no supere 0,80 calorías por metro cuadrado por hora y por grado centígrado.
- b. Aislar acústicamente todos los pisos.
- c. El área mínima de los vanos de iluminación será la equivalente a la fórmula y cuadro siguiente:

$$i = A / x$$

donde: i = Área mínima de los vanos.

A = Área libre de la planta del local.

X = Valor dependiente de la ubicación del vano.

Ubicación del vano	Vano en Espacio Libre Urbano Privado	Vano en Espacio Libre Urbano Público
Lateral, bajo parte cubierta	4	6
Lateral libre de parte cubierta	5	7

- d. El área mínima de ventilación será de 1/2 del valor resultante de i, a que se refiere el apartado anterior.
- C. En locales de segunda clase (II) la altura libre mínima será de 2,30 m. Los baños secundarios o retretes y lavaderos, ubicados en espacios bajo escalera o preexistentes, de vivienda unifamiliar, unifamiliar agrupada o unidad funcional de un edificio de vivienda multifamiliar, podrán tener una altura menor, resultante del

diseño propio de la escalera, siempre y cuando -a juicio de la D.O.P.- reúnan condiciones de uso acordes a su finalidad.

- D. En locales de tercera clase (III) la altura libre mínima será la siguiente:  
En planta baja, primer piso y siguientes plantas:
- En locales de hasta 25 m<sup>2</sup>. : 2,70 m.
  - En locales de hasta 75 m<sup>2</sup>. : 3,00 m.
  - En locales desde 75 m<sup>2</sup>. y hasta 200 m<sup>2</sup>: 3,50 m.
  - En locales de más de 200 m<sup>2</sup>. : 4,00 m.
- E. En las dependencias transitorias y auxiliares de cuarta clase (IV) la altura libre mínima será de 2,20 m.  
En Garajes Colectivos o Individuales se establecen las siguientes alturas mínimas, conforme su superficie útil:  
Local hasta 100 m<sup>2</sup>. de superficie: 2,10 m.  
Local hasta 500 m<sup>2</sup>. de superficie: 2,40 m.  
Local hasta 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie: 2,80 m.  
Local mayor de 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie: 3,30 m.

En el caso de existir vigas reales o aparentes, el fondo del cielorraso hasta el cual deben medirse las alturas mínimas establecidas en el párrafo anterior ocupará una superficie no menor de 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre igual o mayor a 2.20 m.

#### **ARTÍCULO 193° - Forma de medir la altura libre.**

La altura libre de un local es la distancia comprendida entre el solado con mayor cota y el cielorraso, ambos totalmente terminados; en caso de existir vigas reales o aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor a 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre mínima igual a 2,20 m., excepto las excepciones establecidas en este C. En los casos de cubiertas inclinadas, se considerará la semi suma de las cotas extremas, debiéndose asegurar -según opinión de la D.O.P.- la altura mínima menor, dadas la clase del ambiente y el uso del espacio, conforme lo prescribe este C.

#### **ARTÍCULO 194° - Ancho de entradas, pasajes generales públicos o semipúblicos, corredores o pasillos cubiertos públicos o semipúblicos.**

Una entrada pública o semipública, pasaje general público o semipúblico, corredor o pasillo cubierto, públicos o semipúblicos, deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,00 m. cuando en este C. no se fije una medida determinada.

Cuando la entrada, pasillo, paso o corredor cubierto pertenezcan a vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar agrupada o a vivienda multifamiliar y se lo pueda designar como de uso privado, podrán tener un ancho libre mínimo de 0,85 m.

#### **ARTÍCULO 195° - Ventilación e iluminación de ambientes y locales. Disposiciones generales:**

Se definen los siguientes tipos de iluminación:

**Iluminación lateral:** la que se obtiene por vanos abiertos en los muros o cerramientos de un espacio cubierto o semi-cubierto, cualquiera fuera la altura de la ubicación del vano con respecto al piso del local.

- La superficie mínima “i” exigible para vanos laterales estará determinada por la superficie del local y el valor dependiente de la ubicación del vano, de acuerdo al siguiente cuadro y fórmula:

$$i = A / x$$

Donde: i = Área mínima de los vanos.

A = Área libre de la planta del local.

X= Valor dependiente de la ubicación del vano.

Ubicación del vano	Vano en Espacio Libre Urbano Privado	Vano en Espacio Libre Urbano Público
Lateral, bajo parte cubierta	4	6
Lateral libre de parte cubierta	5	7

- El área mínima de ventilación será equivalente al 50% del área de iluminación.
- Vanos junto al cielorraso: cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en un 50 % y la abertura del vano tendrá un alto no menor que 0,50 m. Cuando exista techo o patio contiguo al alfeizar del vano, éste distará por lo menos 0,30 m. del techo o del solado del patio. Las ventanas de los locales en sótanos o semisótanos que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste menos que 1,00 m. del nivel de la acera, tendrán rejas fijas y sólo servirán para la iluminación, siendo la superficie vidriada con tratamiento traslúcido.
- En todos los casos la superficie útil de iluminación correspondiente a ventanas pertenecientes a ambientes de primera clase no podrá ser inferior a 1,50 m<sup>2</sup>. Cuando se trate de aventanamientos combinados o vanos separados del mismo ambiente, se considerará la misma cuantificación total de servicio a este espacio.

**Iluminación cenital:** la que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o por vidrios, mampuestos y baldosas, traslúcidas y/o transparentes. También alude a paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60° con respecto al piso del local. Se incluyen en esta categoría los tipos de aventanamiento conocidos como claraboyas, “diente de sierra”, y también los casos de lucernarios, ventanas tipo “buhardilla” o “mansarda” en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alféizar de la ventana supere los 2,00 m con respecto al nivel del local.

Otras condiciones:

- a. El dintel de los vanos que van a ventilar e iluminar los ambientes y locales se deberá situar a no menos de 2,00 metros de altura, medidos desde el solado del local. El vano podrá situarse junto al cielorraso.  
Solo se computará la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos, salvo el caso de los vanos ejecutados junto al cielorraso.
- b. Las salientes que cubran los vanos de ventilación e iluminación natural tendrán las limitaciones establecidas en “Ventilación e iluminación a través partes cubiertas”.

### **ARTÍCULO 196° - Ventilación e Iluminación en ambientes de primera clase (I).**

Podrán ser ventilados e iluminados a través de los Espacios Libres de Ocupación a saber:

- a. Espacio Libre Urbano Público.
- b. Espacio Libre Urbano Privado y Auxiliar.
- c. Espacio Libre de Centro de manzana.
- d. Espacio Libre entre bloques, sólo para ventilar e iluminar a frente y contrafrente locales auxiliares complementarios, A.U.M. y otros análogos que -a juicio de la D.O.P.- no comprometan su calidad ambiental.
- e. Patio Apendicular.
- f. Patio Principal entre Bloques.
- g. Patio Bajo Cota de Parcela.
- h. Patio de Primera Clase, solo para ventilar e iluminar los ambientes de edificios destinados a vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar agrupada y/u otros usos admitidos con un máximo de 3 (tres) unidades por parcela y cuya altura sea la que resulte de planta baja y un piso alto, únicamente cuando los ambientes pertenezcan a una misma unidad.

### **ARTÍCULO 197° - Ventilación e Iluminación en locales de Segunda Clase (II).**

Las cocinas o los sectores de igual uso y depósitos familiares, baños y lavaderos podrán ventilar e iluminar a espacios libres auxiliares cuyo ancho mínimo será de 2,00 m. y largo de 4,00 m. Los baños y lavaderos también podrán ventilar mediante conductos adecuados a su finalidad, siempre que las superficies de los mismos no superen los 4,00 m<sup>2</sup>. y el conducto cumpla con las siguientes condiciones:

- a. El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,025 m<sup>2</sup>. Será vertical o inclinado a no más de 45° respecto de esta dirección y solo puede servir a un local. Se elevará a una altura superior a 0,50 m. por encima del techo o azotea.
- b. La abertura de comunicación del local con el conducto podrá ser regulable y tendrá un área mínima libre no menor a la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura de local.
- c. El tramo que conecte la abertura con el conducto mínimo puede ser horizontal de longitud no mayor a 1,50 m.
- d. Los baños principales o secundarios y los lavaderos con superficie igual o menor a 2,50 m<sup>2</sup> y lado mayor de hasta 2,00 m., del piso más alto podrán ventilar desde el techo mediante claraboyas. Estas tendrán una superficie útil mínima de 0,50 m<sup>2</sup> y un área de ventilación por rejillas o ventanillas regulables no menor que 0,15 m<sup>2</sup> en total,

ubicadas en sus caras verticales. En caso de existir más de un baño o retrete, la claraboya común se dimensionará aumentando a 1/5 las exigencias antes indicadas, por cada local suplementario.

e. Un baño principal o secundario ubicado en sótanos o semisótanos no puede ventilar directamente a la vía pública sino a través de un espacio libre o patio frentista. Los ubicados en piso bajo -en caso de ventilar sobre la vía pública- tendrán el alfeizar del vano a no menos que 2,00 m. sobre el nivel de la acera.

Igualmente se aceptará que -particularmente para edificios en altura- los baños ventilen a conducto abierto -adyacente o no al eje medianero-, con un lado mínimo de 0,60 m., siendo en este último caso exigible que las carpinterías, paños o mampuestos tengan condición traslúcida.

f. Los segundos baños o retretes ubicados en el espacio bajo escalera de una vivienda unifamiliar, unifamiliar agrupada o unidad funcional de un edificio de vivienda multifamiliar, podrán tener un ancho menor a lo establecido en el párrafo anterior, resultante del diseño propio de la escalera o alguna preexistencia, siempre y cuando -a juicio de la D.O.P- reúna las condiciones de funcionalidad acordes al uso. Queda la D.O.P. facultada para aceptar -en casos debidamente justificados- la carencia de ventilación por conducto en no más de un baño secundario, cuando en la misma vivienda existan al menos otros recintos sanitarios debidamente resueltos en los términos que establece este C.

### **ARTÍCULO 198° - Ventilación e Iluminación en Locales de Tercera Clase (industrias y depósitos) (III).**

- Mediante todas las variantes del Espacio Libre Urbano Privado.
- Mediante patios de Segunda clase o su correspondiente aire y luz complementados con claraboyas y banderolas.
- La superficie de iluminación lateral y cenital no será inferior a la sexta parte de la superficie del local.
- En los locales para negocio la iluminación sobre la vía pública se computará por encima de los 2 m. del solado del local que se considere.
- La superficie mínima “i” exigible para vanos laterales estará determinada por la superficie del local y el valor dependiente de la ubicación del vano, de acuerdo al siguiente cuadro y fórmula:

$$i = A / x$$

Donde: i = Área mínima de los vanos.

A = Área libre de la planta del local.

X= Valor dependiente de la ubicación del vano.

<b>Ubicación del Vano</b>	<b>Vano en Espacio Libre Urbano Privado</b>	<b>Vano en Espacio Libre Urbano Público</b>	<b>Claraboya o vidrio de piso</b>	<b>Vidrio de piso al nivel del solado transitable</b>
Lateral, bajo	6	8	-	-

parte cubierta				
Lateral, libre de parte cubierta	8	10	-	-
Cenital	-	-	10	6

- Para la ventilación de los locales de trabajo, se deberá poder abrir en forma graduable y por mecanismos por lo menos 1/3 del área requerida para la iluminación.

### **ARTÍCULO 199°- Estándares mínimos admisibles para ventilación e iluminación.**

Las dimensiones y condiciones mínimas serán las siguientes para cada clase de estos espacios:

#### **PRIMERA CLASE (I):**

Los ambientes deberán iluminar y ventilar a Espacios Libres Urbanos Públicos y Privados, Espacios Libres entre Bloques de edificación, Patios Apendiculares, Patios Bajo Cota de Parcela y Espacios Libres Auxiliares, entendiendo a estos últimos como espacios libres privados entre construcciones, en los que sus dimensiones están en relación a los niveles, alturas y/o a las actividades que se realizan en los ámbitos a los que sirven.

En edificaciones de hasta Planta Baja y dos (2) niveles altos, los ambientes podrán iluminar y ventilar a un Espacio Libre Auxiliar con un ancho mínimo de 3,00 m. y largo de 6,00 m.

En edificaciones de hasta Planta Baja y tres (3) niveles altos, los ambientes podrán iluminar y ventilar a un Espacio Libre Auxiliar con un ancho mínimo de 3,50 m. y largo de 8,00 m.

Los ambientes que los profesionales proyectistas definan y denominen como estudios serán considerados como habitables cuando sus áreas computen entre 6,00 m<sup>2</sup>. y 10,00 m<sup>2</sup>. y sus lados mínimos midan entre 2,00 m. y 2,70 m., siempre que ventilen e iluminen a Espacio Libre Urbano Público o Privado. Para estos locales se admitirá computar un habitante, conforme al uso conferido.

En aquellos ambientes habitables pertenecientes a edificios de hasta cuatro plantas, donde la distancia máxima al vano de ventilación e iluminación supere los 7,00 metros de longitud en no más del 50%, podrá admitirse una solución de aireación y aporte de luz natural complementaria en el área excedente a través de Espacios Libres de Ocupación cuyos lados y superficies no sean menores de 3,00 m<sup>2</sup>. y 12,00 m<sup>2</sup>., respectivamente.

#### **SEGUNDA CLASE (II):**

Los locales húmedos de segunda clase destinados a cocinas o los sectores propuestos para idéntico uso tendrán un área mínima de 4,00 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1,50 m. Los baños principales y secundarios tendrán un área mínima de 2,50 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1,00 m. Los baños secundarios y retretes tendrán áreas de acuerdo a los artefactos que contengan, pero en ningún caso su lado mínimo será inferior a 0,90 m.

Los lavaderos, cuando sean definidos como tales y no constituyan apéndices de otros locales de segunda clase, tendrán un lado mínimo en ancho equivalente a 1,50 m.

Los locales destinados a lavaderos, tendaderos y de estancia ocasional complementaria y/o análogos serán considerados funcionales y propios de las instalaciones y áreas comunes de un edificio de vivienda multifamiliar, particularmente en las plantas de remate superior, toda vez que resulte menester evaluar las limitaciones contempladas por la aplicación de restricciones volumétricas y los indicadores de FOT y Densidad, establecidas en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

### **TERCERA CLASE (III):**

Los locales comerciales de tercera clase, destinados a actividades comerciales o asimilables a las mismas y que no se encuentren sujetas a la aplicación de normas específicas, quedarán sujetos al régimen establecido por la presente Ordenanza. Los locales de tercera clase deberán reunir los siguientes requisitos:

- superficie mínima 16,00 m<sup>2</sup>.
- Podrá tener 12 m<sup>2</sup> de superficie mínima cuando alberguen actividades de servicio central exclusivamente.
- ancho mínimo: 2,70 m.
- altura mínima: 2,70 m.
- Volumen comercial mínimo 40m<sup>2</sup>
- Materialidad construidas con materiales y tecnologías reconocidas en este Código, con terminaciones interiores lisas, lavables, higienizables y/o revestidas con materiales permitidos que brinden idénticas condiciones debidamente pintadas.
- Pisos aprobados por este Código de Construcciones, lisos, lavables, antideslizantes que reúnan condiciones de conservación, higiene y seguridad.
- Cielorrasos construidos con materiales ignífugos (cuando se trate de ambiente comercial y/o de servicio), permitidos en este Código de Construcciones, lisos e higienizables.
- Acceso directo desde la vía pública y exclusivo para el uso comercial. Debiendo entenderse por tal que dicha entrada no puede ser usada como acceso para otras dependencias del inmueble, y que por lo tanto, permita la introducción únicamente al local sin interferencias de construcciones u obstáculos desde la vía pública, sin que sea necesario que tal entrada se encuentre sobre la línea municipal.

Cuando se tratara de locales destinados al manipuleo permitido de productos alimenticios para su expendio directo (carnicerías, pescaderías, verdulerías, etc.) es exigible, en lo pertinente, la totalidad de las condiciones señaladas para los locales de elaboración

El anclaje de toda máquina o partes móviles de las mismas en el suelo, pisos o estructuras se realizarán interponiendo dispositivos antivibratorios.

En aquellos locales en que existan equipos, instalaciones o procesos que produzcan calor y/o frío y pudieran transmitirlos a través de los muros, tabiques o entrepisos divisorios de propiedades, deberán situarse distanciados de los mismos o apropiadamente aislados a fin de evitar todo cambio térmico en las propiedades linderas.

- a. Los establecimientos con instalaciones, equipos o procesos que produzcan humedad en cantidad tal que pudiera pasar a través de los muros tabiques o entrepisos a propiedades linderas, deberán acondicionarse con una correcta aislación hidrófuga que impida el pasaje de humedad a otras propiedades, más allá de cualquier solución que se adopte para la protección del propio local.
- b. Los locales afectados a la elaboración deberán reunir los siguientes requisitos mínimos:

Superficie de 12 m<sup>2</sup> y medidas mínimas idénticas a las indicadas para los locales de venta estableciéndose además una relación de 4,00 m<sup>2</sup>. por cada persona que desarrolle tareas en el interior. Cuando se trate de establecimientos destinados al consumo por parte del público de los productos elaborados (comedores, restaurantes o análogos), el sector de elaboración no podrá ser inferior al 50% del salón o local al cual abastecen. Pudiendo incluirse en la sumatoria total del cálculo de superficie del sector, la superficie del depósito de materias primas.

  - Frisos sanitarios a una altura no inferior a 1,80 metros de altura desde el solado
  - Pisos lisos antideslizantes, lavables, incombustibles e impermeables.
  - Muros con revoques lisos y pintados sobre el friso hasta el cielorraso.
  - Cielorrasos lisos, incombustibles, impermeables y de fácil higienización.
  - Mesas y mesadas construidas en materiales inalterables provistos de piletas de doble bacha, con agua corriente, potable, fría y caliente, conectada a la red cloacal.
  - Campanas de extracción de aire y vapores sobre cocinas, fogones y fuentes de calor, con aspiración forzada y conductos de evacuación al exterior (cuatro vientos), según reglamentaciones vigentes.
  - Cerramientos contra insectos y roedores en todas las aberturas que den al exterior.
- c. Los depósitos afectados a los locales de elaboración deberán contar con:
  - Superficie mínima de 9,00 m<sup>2</sup> para el acopio de materias primas.
  - Frisos, pisos, muros y cielorrasos en las condiciones detalladas en el artículo precedente.
  - Provistos de tarimas o estanterías destinadas al acopio y acondicionamiento de las materias primas, construidas de material inalterable y de fácil higienización y separadas del solado a no menos de 0,15 m.
- d. Todo ambiente comercial poseerá como mínimo una unidad sanitaria afectada a la actividad, cuyas características deberán ser:
  - Superficie mínima 1,00 m<sup>2</sup>
  - Lado menor: 0,90 m
  - Altura mínima: 2,40 m. o excepcionalmente una altura menor en caso de preexistencias.
  - Friso sanitario o azulejado en todo el perímetro hasta una altura de 1,80 m.
  - Inodoro.
  - Lavabo.

Cuando se trate de locales destinados a la venta minorista, sin permanencia de público y la titularidad sea ejercida por la misma persona o grupo familiar que hace uso de la vivienda adyacente, se aceptará el baño de la vivienda a condición de que el acceso al mismo desde el local sea interno.

En el mismo temperamento se empleará en el caso de (2) locales comerciales contiguos, con comunicación entre sí y con accesos internos al baño para ambos locales.

En los casos en que existiera concurrencia masiva de público a las instalaciones comerciales y/o se presumiera la permanencia para el consumo, autoservicio, acondicionamiento y otros factores que impliquen un tiempo de permanencia superior al indispensable para la adquisición y/o entrega de los productos, serán exigibles unidades sanitarias para ambos sexos por separado y en cantidad suficiente de acuerdo a la capacidad mínima del local.

- e. En los casos en que el número de dependientes u operarios sea mayor de cinco (5) el establecimiento deberá contar con vestuarios para ambos sexos, provistos de taquillas individuales y bancos en cantidad proporcional al número mayor de personas. La relación será de 0,75 m<sup>2</sup> por persona; las medidas mínimas de los sectores destinados a este fin serán de 9,00 m<sup>2</sup> de superficie y 2,00 m de lado menor. Anexas o íntimamente relacionadas con los vestuarios, se instalarán unidades sanitarias y duchas - cuando la índole de la actividad lo hiciera exigible para el personal, en cantidad proporcional a los mismos y calidad equivalente a la descrita en el artículo 7°.

Cuando la instalación física y las características de la actividad a desarrollar lo justifiquen, las unidades para ambos sexos podrán ser de uso común para el público asistente y para el personal dependiente.

En ningún caso los baños abrirán o ventilarán directamente a los locales de elaboración o salones de permanencia de público.

Para la Habilitación Municipal de locales comerciales de venta minorista y/o de servicio básico, será exigible la obtención del **Certificado de Aptitud Técnica Comercial**, el cual definirá las condiciones de habitabilidad comercial, definiendo el D.E. las actividades alcanzadas, forma de implementación, actores involucrados y requerimientos y condiciones específicas; y además como mínimo la colocación de los equipos contra incendios consignados según detalle:

superficie hasta 40 M<sup>2</sup>

RUBRO ejemplo	matafuegos (carga)	MATAFUEGOS REQUERIDOS ( Tipo)
Verdulería -Frutería	3,5 kg.	Dióxido de Carbono
Carnicería	3,5 kg.	Dióxido de Carbono
Pescadería	3,5 kg.	Dióxido de Carbono
Almacén	5,0 kg. + 2,0 kg.	(polvo químico) A.B.C+Dióxido de Carbono
Prode - Lotería y Oficinas Administrativas en General	5,0 kg. + 2,0 kg.	(polvo químico) A.B.C+Dióxido de Carbono

Peluquería	5,0 kg.+ 2,0 kg.	(polvo químico) A.B.C+Dióxido de Carbono
Kiosco	5,0 kg. + 2,0 kg.	(polvo químico) A.B.C+Dióxido de Carbono
Venta de Galletitas	5,0 kg. + 2,0 kg.	(polvo químico) A.B.C+Dióxido de Carbono
Alquiler de Películas	5,0 kg. + 2,0 kg.	(polvo químico) A.B.C+Dióxido de Carbono
Venta de Art. De Vestir	5,0 kg. + 2,0 kg.	(polvo químico) A.B.C
Despacho de Pan	5,0 kg. + 2,0 kg.	(polvo químico) A.B.C
Rotisería	5,0 kg.+ 2,0 kg.	Sector Cocina: Dióxido de Carbono - 2 kg.
		Local de Ventas: A.B.C - 5 kg.

Las especificaciones en cuanto a requerimientos estarán sujetas a modificaciones que pudiesen emanar de la autoridad en materia antisísmica y/o de consulta del D.E.

Queda establecido que el funcionamiento de tales establecimientos hasta tanto hallan obtenido definitivamente la habilitación es de carácter esencialmente precario, pudiendo el Departamento Ejecutivo por intermedio de las dependencias competentes disponer en cualquier momento el cese de la actividad comercial, sin expresión de causa. Tal cese deberá ser dispuesto inexcusablemente si no se encontrasen reunidos, a criterio de la autoridad de aplicación, las condiciones de seguridad, salubridad o moralidad o causaran molestias a la comunidad, o alteraran el medio ambiente.

Los locales de tercera clase ( excepto industrias y depósitos) resultaran asimilables a las condiciones para ambientes de primera clase ( excepto vivienda ) y deberán iluminar y ventilar a Espacios libres urbanos, Espacios libres privados, Espacios libres entre bloques de edificación, Espacios apendiculares, Espacios bajo cota de parcela y Espacios libres auxiliares, entendiéndose a estos últimos como espacios libres privados entre construcciones, en los que sus dimensiones están en relación a los niveles, alturas y/o a las actividades que se realizan en los ámbitos a los que sirven.

#### **CUARTA CLASE (IV):**

Las dependencias transitorias y auxiliares son ámbitos complementarios a un uso principal y cumplimentarán condiciones de confort suficientemente aptas para las que en ellos puedan darse. Sus dimensiones serán las elegidas por los proyectistas. Podrán no iluminar ni ventilar de manera natural, cuando tales circunstancias no afecten la calidad de las mismas.

#### **ARTÍCULO 200° - Condiciones Excepcionales de Iluminación y Ventilación.**

Todo espacio cubierto o semi-cubierto que por diversas circunstancias especiales tales como preexistencias, dimensiones, usos peculiares, requerimientos técnicos o profesionales u otras análogas que -a criterio de la DOP- pudieran corresponder, podrá ser eximido de cumplir con condiciones naturales de iluminación y ventilación. En tales casos, debidamente fundamentados, la D.O.P. podrá autorizar otras soluciones tales como diferencias de techos, forzadas mecánicamente, cenitales, etc.

#### **ARTÍCULO 201° - Ventilación por medios mecánicos.**

La existencia de un medio de ventilación por medio mecánico no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos. En edificios no residenciales, la Dirección de Obras Particulares puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire, no pudiendo ser esta menor a 40 m<sup>3</sup> por hora y por metro cúbico del local. Los equipos a utilizar se instalarán de tal forma que no causen perjuicios o molestias a los asistentes del local y/o linderos. La autorización se acordará bajo responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

#### **ARTÍCULO 202° - Ventilación e Iluminación a la vía pública.**

En general, los locales en cualquiera de sus clases pueden ventilar e iluminar a la vía pública (Espacio Libre Urbano Público), con excepción de aquellos en los que estén instaladas industrias que produzcan vapores o malos olores. Asimismo las cocinas instaladas al frente, en sótanos o pisos bajos, podrán tener ventanas a la calle siempre que el local esté provisto de una campana y caño o chimenea de aspiración y las ventanas dotadas de tela metálica de malla fina.

#### **ARTÍCULO 203° - Ventilación e iluminación a través de partes cubiertas.**

La ventilación de los ambientes y locales debe ser efectuada en la forma más directa posible.

Cuando entre ellos y los Espacios Libres de Ocupación respectivos medien galerías, balcones, salientes o marquesinas, éstas no deben impedir el fácil acceso del aire y luz natural, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a. En balcones, con tres (3) de sus lados abiertos, el valor "S" máximo del saliente se establece en función de la altura del dintel del vano, conforme la siguiente fórmula:

$S \leq 0,74 \times H1$  donde:

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

H = altura cielorraso del local.

H1 = altura entre solado y cielorraso o promedio del plano de la saliente, debiendo ser  $H1 \geq H$ .

b. Si frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda la extensión de la parte cubierta, una abertura de altura no inferior a 1,10 m. y de área no menor que la requerida para la iluminación del local. Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte

cubierta o saliente ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local.

c. En los casos precedentes, a la superficie propia del local se le adicionará la correspondiente al saliente cubierto a través del cuál ilumina y ventila; sobre esta superficie total se aplicarán los coeficientes correspondientes para el cálculo de los vanos de iluminación y ventilación.

Los ambientes de primera clase pertenecientes a vivienda unifamiliar y vivienda unifamiliar agrupada, que mantengan las condiciones de habitabilidad mínimas establecidas en este código, podrán ventilar e iluminar a través de galerías de hasta 2,70 metros de profundidad. La superficie del vano de ventilación e iluminación resultará de acuerdo al doble de lo exigido para tales categorías.

d. En las zonas periurbanas o rurales o cuando las dimensiones de la parcela lo justifiquen o la cubierta sea traslúcida o transparente, el ancho máximo podrá ser aumentado a pedido del interesado siempre que medie informe favorable del Departamento Fiscalización de Proyectos de la D.O.P. o de la Comisión de Interpretación y Actualización del Código.

#### **ARTÍCULO 204° - Ventilación e iluminación de edificios que se amplíen o refaccionen.**

La D.O.P. podrá permitir la refacción o reparación de poca importancia en edificios existentes cuya ventilación e iluminación no se ajuste a las disposiciones de este C., siempre que a su juicio, las condiciones de ventilación e iluminación de los ambientes o locales sean satisfactorias, mejoren su condición general y no se disminuya la superficie de los espacios libres o patios existentes. En todo ambiente o local existente que posea puerta exclusivamente, se deberá complementar con ventana o banderola para su ventilación e iluminación. Cuando se trate de refacciones, reparaciones o ampliaciones de importancia o se eleve el número de pisos, deberá exigirse que el edificio se ajuste íntegramente de acuerdo a este C. en lo referente a ventilación e iluminación.

#### **ARTÍCULO 205° - Aberturas próximas al eje medianero.**

Las aberturas próximas a los ejes medianeros destinadas a ventilación e iluminación de locales que permitan vistas directas y perpendiculares a los lotes colindantes no podrán estar a menor distancia que 3,00 m. de la respectiva línea medianera, aún cuando los lotes vecinos fueren del mismo dueño. Cuando se proyectaren aberturas en muros o cerramientos que permitieran vistas a frente y contrafrente u oblicuas, estas no podrán establecerse a menor distancia de 0,60 m. del mencionado eje.

#### **ARTÍCULO 206° - Intercepción de vistas.**

En el caso de proyectarse ventanas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00 m. del eje divisorio entre predios, se deberá impedir la vista al vecino, a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o translúcido, de tamaño tal que cubra la superficie expuesta y de una altura no inferior a 1,80 m. medidos desde el solado. Tal alternativa, sus materiales y diseño quedarán a criterio y aprobación de la D.O.P. Si el dispositivo instalado no impidiera la propagación de ruidos molestos, quedará el D.E. facultado a ordenar su desmantelamiento y cierre de la abertura causante del perjuicio.

## **ARTÍCULO 207° - Situaciones de los dinteles.**

El dintel de los vanos para iluminación y ventilación se colocará a una distancia del solado del local no inferior a los 2,00 m. cuando la profundidad del local no supere la distancia máxima establecida a un vano de ventilación e iluminación.

## **ARTÍCULO 208° - Distancia máxima a un vano de ventilación e iluminación.**

- a. En ambientes de primera clase y locales de segunda clase :
  - Profundidad máxima igual a 7,00 m.
  - Su vano de ventilación e iluminación estará ubicado en el lado menor, ó próximo a este, dentro del tercio lateral del lado mayor.
- b. La profundidad del local en edificios destinados a vivienda unifamiliar, vivienda unifamiliar agrupada y vivienda multifamiliar, podrá llegar hasta un máximo de 9 metros siempre que se cumpla:
  - La relación entre la profundidad y el ancho sea menor a 2,60 m. ( $2,60 \leq b/a$ )
  - El nivel inferior del dintel del vano de ventilación e iluminación deberá estar a una altura no menor al tercio del largo del local. Para un largo máximo de 9,00 metros, el nivel inferior del dintel distará del solado 2,70 m. como mínimo.

La superficie del vano de ventilación e iluminación resultará ser el doble respecto de lo establecido anteriormente para ese tipo de ámbitos.

Los vanos laterales de iluminación y ventilación podrán abrir bajo parte cubierta según las condiciones previamente establecidas.

- c. En aquellos edificios de cualquier uso admitido de hasta tres plantas (PB + 2 pisos altos) donde la distancia máxima al vano de ventilación e iluminación supere los 7,00 metros de longitud en no más del 50%, podrá admitirse una solución de aireación y aporte de luz natural complementaria en el área excedente a través de Patios de Primera clase.
- d. En locales de tercera clase cualquier punto del local distará como máximo, en horizontal, 10,00 m. de la proyección sobre el solado, de cualquier vano de iluminación y ventilación ubicado sobre el Espacio Libre de Ocupación, patio de primera o segunda categoría o su correspondiente aire y luz.
- e. Esta distancia podrá incrementarse hasta 12,00 metros siempre que se cumpla lo siguiente:
  - El nivel inferior del dintel del vano de ventilación e iluminación este a una altura no menor al tercio del largo del local. Para un largo máximo de 12,00 metros, el nivel inferior del dintel distará del solado 3,50 m. como mínimo.

La superficie del vano de ventilación e iluminación resultará ser el doble respecto de lo establecido anteriormente para ese tipo de ámbitos.

- f. En locales de cuarta clase no se establece distancia máxima.

### **ARTÍCULO 209° - Iluminación artificial de pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en casas de departamentos.**

Los pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en las casas de departamentos, deberán ser alumbrados con un rendimiento mínimo de 5 watts por metro cuadrado de planta.

El alumbrado será con circuitos independientes de las instalaciones eléctricas de los departamentos. Deberá colocarse un mecanismo automático que permita comandarlo desde la entrada principal de cada unidad.

### **ARTÍCULO 210° - Prohibición de cubrir patios o espacios libres.**

Queda totalmente prohibido techar con claraboyas de vidrio, los patios y espacios libres reglamentarios indicados en este C., aunque aquéllas fueran corredizas o estuvieran dotadas de persianas.

## **SECCION XIII - ESPACIOS LIBRES DE OCUPACION**

### **ARTÍCULO 211° - Espacios Libres de Ocupación.**

En todo edificio a construirse, los espacios libres de ocupación están conformados por Espacios Libres Urbanos y Espacios Libres Auxiliares.

### **ARTÍCULO 212° - Espacio Libre Urbano.**

Se denomina Espacio Libre Urbano al espacio abierto, capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, en función de requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de la categoría que corresponda según lo establecido en este C.

El Espacio Libre Urbano puede ser público o privado.

### **ARTÍCULO 213° - Espacio Libre Urbano Privado.**

Se considera Espacio Libre Urbano Privado, al constituido por:

- a. El espacio libre del centro de manzana.
- b. Los espacios resultantes de los retiros de la Línea Municipal sean éstos voluntarios u obligatorios, así como los retiros de las líneas divisorias laterales, cuando éstos se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública o con el espacio libre de centro de manzana y tengan un ancho igual o mayor a 4,00 metros.
- c. Los espacios que se conformen por retiros respecto a las líneas divisorias de fondo en parcelas que por sus dimensiones no requieran retiro de fondo debiendo ser igual o mayor a 4,00 m. Para los casos de parcelas trapezoidales cuyos lados

laterales tienen distinta dimensión, se adoptará la semisuma de ambos, debiendo resultar igual o mayor a 4,00 m.

- d. Los patios principales entre bloques.
- e. Los patios de primera y segunda clase.
- f. Patio apendicular.
- g. Los patios bajo cota de parcela (ingleses).

#### **ARTÍCULO 214° - Centro Libre de Manzana.**

Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno. Este espacio libre estará definido según el tamaño y la forma geométrica de las manzanas. En aquellas cuyas medidas son de 120 m. por 120 m., el mismo estará delimitado por un polígono cuadrado de 40 m. de lado, ubicado en sus centros. Dada la configuración del amanzanamiento -y la reducción de diez metros por cuadra que poseen las seis manzanas contiguas y paralelas a cada lado del Eje Fundacional y la Avenida 52, en el rumbo NE / SO del casco urbano- el mentado polígono tendrá una reducción también de 10 m. hasta las manzanas de 120 m. por 90 m. inclusive, en cuyo caso formará un rectángulo de 10 m.-en su lado menor- por 40 m. en el mayor, siempre ocupando el centro del bloque. Los centros libres correspondientes a manzanas conformadas por otro tipo de geometría, serán resueltos teniendo en cuenta el principio por el cual cada parcela frentista podrá disponer de 40 m. medidos desde la L.M. para implantar sus volúmenes, respetando siempre el FOS para toda la parcela.

#### **ARTÍCULO 215° - Patios principales entre bloques.**

Se denominan patios principales entre bloques a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en la misma parcela cuyas dimensiones permiten la inscripción de un rectángulo de ancho mínimo (a) y largo mínimo (b) tales que:

**a** = ancho de la parcela

**b**  $\geq 8 + [0,25 \times (h - 12)]$  (b mayor o igual a  $8 + [0,25 \times (h - 12)]$ ).

siendo:

**h.-** La semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados, tomada desde el nivel de piso terminado del patio entre bloques.

**a.-** La semisuma del mayor y del menor ancho de la parcela medida en forma perpendicular a las medianeras.

**b.-** La distancia entre los puntos más cercanos de sus respectivos paramentos de los bloques que cierran el patio.

Para bloques cuya altura sea igual o menor a 6 metros (dos niveles), la distancia b no podrá ser menor a 6 metros.

Para bloques cuya altura sea igual o menor a 9 metros (tres niveles), la distancia b no podrá ser menor a 8 metros.

Los patios principales entre bloques podrán ocuparse parcialmente con instalaciones y/o circulaciones verticales, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que la superficie ocupada esté destinada única y exclusivamente a las circulaciones e instalaciones comunes propias del edificio (circulaciones verticales y horizontales, montantes, conductos, medidores, salas de máquinas, cisternas, bombeo, depósitos de residuos -ACR-)
- b. Que la reducción del área descubierta se produzca por disminución del lado a (ancho de la parcela), el que en ningún caso podrá ser menor a cuatro (4) metros.
- c. Que la reducción del área descubierta no produzca disminución alguna del lado b (distancia entre bloques), quedando la distancia mínima entre los respectivos paramentos de los bloques dentro de lo establecido en este C.

#### **ARTÍCULO 216° - Patios de Primera y Segunda clase.**

- a. Patios de Primera Clase: la superficie mínima será de 12 metros cuadrados con un lado mínimo de 3 metros.
- b. Patios de Segunda Clase: la superficie mínima será de 8 metros cuadrados con un lado mínimo de 2 metros.

#### **ARTÍCULO 217° - Patio Apendicular.**

Se entiende por Patio Apendicular a aquellos patios abiertos por un lado de su planta al espacio libre urbano, centro libre de manzana y/o patios principales entre bloques, cuando cumplan con las siguientes relaciones:

- a** es mayor o igual a 4 (cuatro) metros.  
**p** es mayor a 2 (dos) metros.

A estos patios pueden disponerse aberturas de los ambientes de primera categoría de aquellos edificios que se encuentren sus vanos perpendiculares a las parcelas colindantes, siempre que la altura del alfeizar de estos sea igual o mayor a 1,60 metros o se instalen -en ventanas de otras dimensiones y/o condiciones- elementos fijos que garanticen la intercepción de visuales directas a los predios linderos.

#### **ARTÍCULO 218° - Patio Bajo Cota de Parcela.**

Son los patios vinculados directamente con cualquier espacio libre excepto patio appendicular.

Los patios bajo cota de parcela deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

El ancho mínimo será de 4,00 m. cuando posean una cota de hasta menos 3,00 respecto del piso. En los casos en los que la cota negativa de estos patios supere los 3,00m la DOP resolverá mediante la presentación por parte de los recurrentes de un estudio particularizado del caso.

#### **ARTÍCULO 219°- Forma de computar la superficie mínima de los patios.**

En aquellos casos en que las paredes que limitan un patio forman un ángulo menor de 30 grados, no debe ser tenida en cuenta para el cómputo de su superficie, la parte comprendida entre las paredes del patio y una línea bisectriz del ángulo que aquellos formen y cuya longitud sea igual o menor a 2,00m.

#### **SECCION XIV - SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION**

##### **ARTÍCULO 220° - Sistemas y materiales de construcción autorizados.**

En la construcción de edificios de cualquier categoría, se autorizará el uso de materiales, instalaciones y tecnologías tradicionales o de prefabricación que respondan a las reglas del arte del buen construir y estén reconocidas por las normas IRAM o hayan merecido certificación de aptitud emanados por organismos públicos competentes en la materia.

##### **ARTÍCULO 221° - Sistemas, instalaciones y materiales de construcción nuevos.**

Cuando se empleen elementos o técnicas novedosas, las mismas deberán ser expresamente declaradas en los planos, pudiendo la D.O.P. requerir la constancia del certificado aludido en el artículo precedente u ordenar los ensayos que crea convenientes para su aprobación.

##### **ARTÍCULO 222° - Construcciones y materiales prohibidos.**

Quedan prohibidas las construcciones de adobe, mampuestos asentados en adobe o barro, conchilla-cemento, maderas blandas, asbesto cemento y cartón prensado. Excepcionalmente, con carácter precario, sin habitación de personas, sin valor locativo y siempre que se establezca el plazo máximo de permanencia, serán admitidas las construcciones mencionadas anteriormente sólo en los siguientes casos: a) Casillas y depósitos de obras en ejecución, b) Plataformas, tribunas, tabladros, palcos, decoraciones; c) Casillas económicas; d) Obradores; e) otras situaciones análogas de constitución provisoria, no contempladas en este código. Asimismo podrán ser aceptadas estas construcciones con carácter experimental cuando estén debidamente adoptadas y dirigidas por profesionales con incumbencia. Asimismo, se prohíbe la colocación de vidrios que no sean de seguridad y resistentes a los impactos y caídas, cuando se coloquen en aventanamientos, vanos, frentes integrales y/o parapetos ubicados en balcones, accesos a los mismos, terrazas, lucarnas y/o claraboyas de grandes dimensiones.

##### **ARTÍCULO 223° - Construcciones de madera.**

Se admitirán construcciones realizadas en madera maciza dura, semi-dura o con tecnologías de constitución y resistencia adecuadas. Tales construcciones deberán erigirse a no menos de 2,15 m. de los ejes divisorios del predio. Cuando se proyecte más de una unidad por parcela, se dispondrá de una separación mínima de 8 metros entre paramentos externos de cada una.

##### **ARTÍCULO 224° - Construcciones en bloques premoldeados de hormigón.**

El empleo de bloques huecos premoldeados de hormigón estará sujeto al debido control de resistencia y calidad por parte del Profesional actuante. La D.O.P. podrá exigir -cuando el caso

lo amerite- el correspondiente Certificado de Ensayo emitido por el LEMIT u otro ente con capacidad técnica para determinación de estándar. Para muros o tabiques que no soporten cargas y paredes de cercos, deberán poseer un espesor mínimo de 0,07 m. Para muros que reciban cargas, el ancho mínimo de los bloques será el siguiente: nominal de 0,20 m. en edificios de un solo nivel y nominal de 0,30 m. en los casos de planta baja y pisos altos.

#### **ARTÍCULO 225° - Construcciones de hierro y hormigón armado.**

- a. Las construcciones para galpones y depósitos deberán ser hechas con su completa estructura de mampostería, hierro u hormigón armado, es decir, pilares, columnas, parantes, soleras, vigas, armaduras, revestimientos, etc. Se permitirá el uso de la madera cuando se adopten precauciones contra incendio aceptables, a juicio de la D.O.P.
- b. Tanto en las azoteas como en los entrepisos, los tirantes y vigas serán empotrados en las paredes, en la forma fijada en los reglamentos especiales sobre hierro y hormigón armado. En los muros medianeros, el empotramiento se podrá hacer en todo el espesor del muro, con sujeción a las restricciones establecidas en el Artículo 2731 del Código Civil.
- c. Toda viga de hierro u hormigón armado que sostenga muros o cargas de importancia, deberá asentar sobre apoyos de hormigón, hierro u otros materiales apropiados.

Toda pieza de hierro que se emplee en las construcciones y que no esté revestida de albañilería, deberá llevar por lo menos, una mano de pintura anticorrosiva o de cualquier otra pintura adecuada a su fin.

#### **ARTÍCULO 226° - Prohibición del uso de determinados materiales.**

Queda prohibido el empleo de tierra o arcilla para fabricar mezclas o para reemplazar ladrillos, salvo en los casos previstos en este Código, como así también de otros materiales que puedan perjudicar la calidad de mezclas u otros elementos constructivos. Queda prohibido el uso de vidrios comunes en cerramientos, puertas o ventanas que -en virtud del uso público, masivo y colectivo- puedan provocar roturas peligrosas para la salud de las personas, quedando facultado el profesional a proyectar y colocar vidrios especiales de seguridad.

#### **ARTÍCULO 227° - Experiencias a iniciativa de la Dirección de Obras Particulares.**

La D.O.P. podrá disponer el ensayo de todo sistema, instalación o material de construcción a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado. Si el resultado de estos ensayos demostrara que no cumplen con las disposiciones que determinaron su aprobación, se procederá al retiro del material defectuoso y demolición de lo construido con el mismo. Todo ensayo debe efectuarse de acuerdo a normas aprobadas por el Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (IRAM) y/o el LEMIT.

### **SECCION XV - ESTRUCTURAS RESISTENTES**

## **ARTÍCULO 228° - Reglamentación de las estructuras resistentes.**

La elección de los métodos de cálculo para las estructuras resistentes, ya sean de hormigón armado, metálico o madera, será exclusiva responsabilidad del profesional proyectista interviniente, debiendo en todos los casos ajustarse a normas o reglamentos reconocidos por organismos oficiales nacionales o provinciales competentes en la materia.

## **SECCION XVI - INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

### **ARTÍCULO 229° - Reglamentación de las instalaciones eléctricas.**

Las instalaciones eléctricas de cualquier tipo, serán de exclusiva responsabilidad del Profesional Proyectista con incumbencia, interviniente en el Expedientillo. Esta reglamentación rige para las instalaciones eléctricas destinadas a viviendas, comercios, oficinas y para las instalaciones en locales donde se cumplen funciones similares, inclusive las temporarias o provisorias y su proyecto será de exclusiva responsabilidad del profesional o técnico colegiado con incumbencia específica.

Las instalaciones eléctricas deberán ajustarse a lo establecido en el reglamento para instalaciones en Inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA). El profesional o técnico actuante a fin de dar soluciones superadoras, podrá aplicar su criterio técnico personal sin ceñirse estrictamente al mencionado reglamento, en lo concerniente a los siguientes aspectos que seguidamente se describen: número de circuitos, puntos mínimos de utilización, determinación de la demanda de potencia, formas constructivas de tableros, intensidad de corriente admisible, y otros que pudieran corresponder de acuerdo al juicio profesional. La resolución y responsabilidad técnica de estas modificaciones estarán a cargo del profesional o técnico actuante.

La Municipalidad podrá dictar la Reglamentación que estime necesaria para su control. Para todo otro tipo de instalaciones no contempladas en la presente, el profesional actuante resolverá con criterio propio, quedando la DOP facultada a exigir las fundamentaciones técnicas que crea pertinentes convocando eventualmente a la Comisión Asesora de Interpretación del Código para tal finalidad.

### **ARTÍCULO 230° - Servicios mínimos de salubridad.**

- a. Para viviendas: La dotación sanitaria mínima en vivienda permanente a contemplar por cada unidad será la que a continuación se describe:
1. Un local de baño que contenga un inodoro, un lavatorio, una ducha o bañera y un desagüe de piso.
  2. Una pileta de cocina, con su correspondiente desagüe.
  3. Una reserva de agua que garantice el uso de las instalaciones señaladas en 1) y 2).

Todos estos sistemas deben ser diseñados y ejecutados conforme a las normas de instalaciones sanitarias de carácter nacional y/o provincial vigentes, de modo que resulten aptas para ser conectadas a las redes sanitarias de uso público o -en caso de no encontrarse el predio en áreas servidas- disponer de los métodos de captación de agua y eliminación de efluentes cloacales que establecen tales reglamentos.

b. En edificios de vivienda multifamiliar de P.B y más de un piso alto y/o todo edificio que cuente con un local de portería, llevará obligatoriamente un sanitario anexo con una dotación mínima igual a la requerida para la vivienda, ubicado en espacio de uso común y acceso desde la planta baja. Será opcional la dotación de pileta de cocina.

c. Para comercio, industria, administración y otros, excepto vivienda: En un predio edificado donde se trabaje, existirán por lo menos, los servicios de salubridad que exige el Decreto N° 351/79 reglamentario de la Ley Nacional N° 19.587 (de higiene y seguridad en el trabajo) en su Título III – Capítulo 5 y toda otra normativa de carácter general que se complemente o amplíe respecto de ellas.

#### **ARTÍCULO 231° - Servicios de salubridad en radios que carezcan de redes de aguas corrientes y cloacas.**

Las fincas ubicadas en los radios del Partido no servidas por las redes de agua corriente y cloacas deberán tener instalaciones domiciliarias para el servicio de salubridad, pero con desagüe provisional a pozo absorbente. Los pozos de captación de agua, aljibes, pozos absorbentes y cámaras sépticas se ejecutarán de conformidad a las prescripciones de este C. y a lo establecido en la Legislación Provincial vigente.

Queda prohibido arrojar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y aguas, servidas. Las aguas de lluvia deberán canalizarse hacia espacios propios o públicos tales como cunetas o zanjas en la vía pública. En ningún caso las aguas de lluvia de cada heredad serán evacuadas a predios linderos.

Para autorizar la construcción de viviendas, edificios públicos o destinados a establecimientos comerciales, industriales, etc., en lugares del Partido carentes de agua corrientes o cloacas, se exigirá un certificado de aptitud de la fuente de provisión de agua, conforme a las disposiciones establecidas en las leyes y resoluciones provinciales reguladas por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires.

#### **ARTÍCULO 232° - Servicio particular de reserva y bombeo de agua.**

- a. **Generalidades:** Todo predio edificado deberá contar con un reservorio de agua que permita el uso de las instalaciones sanitarias que el mismo posea, pudiéndose optar por Tanques elevados, Tanques no elevados, con volumen presurizado mediante equipos mecánicos e hidroneumáticos u otros debidamente probados. Un tanque de bombeo o de reserva de agua, tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente.

- b. **Tanques de bombeo:** Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0,50 m. libres de un muro divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada, cuando esté adosado en cualquier otro muro.
- c. **Tanques de reserva de agua:** Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse una distancia mínima de 0,60 m. del eje separativo entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no menos de 0,60m. del techo.
- d. **Tanque de agua destinada para bebida:** Un tanque que deba contener agua destinada para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, podrá construirse en hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias de la D.O.P. No se permitirá la instalación de tanques de hierro excepto los de acero inoxidable. Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deberán ser disgregados por el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso a cierre hermético y de inspección, y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

#### **ARTÍCULO 233° - Desagües pluviales.**

Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas servidas hacia la vía pública y redes públicas de saneamiento hidráulico.

Las aguas servidas provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública; contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea mayor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento. Las aguas de lluvia deberán canalizarse hacia espacios propios o públicos tales como cunetas o zanjas en la vía pública. En ningún caso las aguas de lluvia de cada heredad serán evacuadas a predios linderos.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen detrás de la línea municipal tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo del solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0,80 m. del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos especiales aceptados por la D.O.P.

**ARTICULO 233° bis ([Texto según Ordenanza 11047](#)):** Se establece el Sistema de Reutilización de Aguas de Lluvia en obras privadas cuyo objeto es coleccionar las aguas de las precipitaciones para aplicarlas a la limpieza de veredas, estacionamientos propios, patios y sistemas de riego de jardinerías, de:

- a. Edificios de propiedad horizontal y/o multifamiliares de más de 4 plantas
- b. Edificios fabriles
- c. Depósitos
- d. Naves de usos diversos (Supermercados, industrias)

- e. Otros usos a determinar por la reglamentación respectiva, cuyos planos se registren con posterioridad a la sanción de la presente Ordenanza. En las construcciones preexistentes tendrán un plazo de readecuamiento determinado por vía reglamentaria.

#### **ARTÍCULO 234° - Cumplimiento de la Ley Provincial N° 5965.**

Las reparticiones oficiales, entidades públicas y privadas y particulares deberán observar estrictamente lo establecido en las Leyes Provinciales de protección a los recursos y fuentes de provisión de aguas y a los cursos y cuerpos receptores de agua. El incumplimiento de las disposiciones del presente artículo harán pasibles a los responsables de las sanciones que correspondieran.

#### **ARTÍCULO 235° - Pozos de captación de aguas subterráneas.**

Queda prohibido en el Partido de La Plata la construcción de aljibes o pozos destinados a la provisión de agua para beber o fabricar alimentos en las zonas de radios servidos por el Ente Prestatario.

En aquellas zonas dónde el suministro de agua debe proveerse mediante perforaciones subterráneas, las mismas deberán ubicarse a una distancia mayor o igual a 10,00 m. de cualquier sumidero o pozo absorbente cloacal y a no menos de 1,50 m. de las líneas divisorias de predios o de la línea municipal y contendrán las medidas de higiene y de seguridad y protección que eviten desmoronamientos, contacto eléctrico, etc.

Además deberá contar -para su aprobación por parte de la D.O.P.- con certificación de aptitud de potabilidad para el consumo humano.

#### **ARTÍCULO 236° - Pozos sépticos e instalaciones para tratamiento de líquidos cloacales.**

Cuando el predio donde se erija el edificio no cuente con redes públicas de desagües cloacales, se deberá proveer de instalaciones que permitan el tratamiento y la digestión de los desechos originados y captados por las obras sanitarias del mismo, tales como Cámaras Sépticas, Tanques Imhoff, Pozos OMS, Cámaras Biológicas Modulares u otros debidamente probados.

Queda prohibido el volcamiento de efluentes cloacales a los sistemas de saneamiento pluviales y espacios públicos. Esta prohibición alcanza a la instalación de cámaras sépticas de tratamiento en zonas que posean colectoras de líquidos cloacales.

Estas cámaras o pozos sépticos distarán no menos de 1,50 m. de la línea divisoria entre predios y de la L.M. , o de cualquier edificación dentro del lote.

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 m. de diámetro interior como mínimo y rematarán a los cuatro vientos del modo establecido por la normativa específica.

La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso de ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

La fosa séptica y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración al exterior. Se situarán en espacios abiertos, y en caso de ubicarse al interior de locales, éstos serán para su solo servicio.

#### **ARTÍCULO 237° - Constancia de servicios.**

En los casos que se tramiten permisos de obra, aprobaciones o registros en planos suscritos por profesionales matriculados, referidos a predios ubicados fuera del casco fundacional y tal pretensión requiera considerar la existencia de redes públicas o privadas de dotación de servicios de agua potable y/o cloacas, con el fin de asegurar su provisión, tal como lo establece la Ley Provincial 8912/77, se admitirá indistintamente la presentación de certificado de conexión a los servicios de agua corriente y cloacas -emitido por autoridad administrativa o ente competente- o declaración jurada agregada en nota especial inscripta en los planos y refrendada por el profesional actuante conjuntamente con el titular del dominio, declarando conocer y aseverar la existencia de tal servicio.

#### **ARTÍCULO 238° - Disposiciones en materia de salubridad como complemento de este Código.**

En todos los aspectos no regulados por este C. para las instalaciones de salubridad, provisión, consumo y eliminación de aguas y excretas, tendrán validez las Leyes y Disposiciones de la Autoridad del Agua, la Dirección de Hidráulica y el Ministerio de Salud Pública de la Provincia de Buenos Aires.

#### **ARTÍCULO 239° - Generalidades sobre chimeneas.**

Una chimenea se construirá de manera que no ocasione molestias a los vecinos. Podrá ser ejecutada en albañilería, hormigón, tubos de cerámica, de cemento, piedra, metal u otro material aceptado por la D.O.P.

Cada conducto de cañón de chimenea será independiente para cada hogar u horno; sólo se permitirá unir a un mismo conducto los fogones, asaderas, hornos y prusianes de una misma cocina, siempre que se interpongan los registros correspondientes en cada rama.

Todo cañón de chimenea estará provisto en su parte inferior de una abertura para la limpieza, equipada como puerta de ajuste hermético. La boca del remate no podrá ser revocada ni será de material atacable por los gases; estos remates deberán merecer la aprobación de la D.O.P. Una chimenea de media y alta temperatura tendrá remates con dispositivos interceptores de chispas aprobados.

#### **ARTÍCULO 240° - Clasificación de chimeneas y fuentes productoras de calor.**

Una chimenea o fuente productora de calor se clasificará como de baja, media o alta temperatura.

En todos los casos, esta clasificación se hará tomando en cuenta la temperatura en el punto de salida del horno o fuente de entrada en la chimenea.

- a. **Baja temperatura:** Es de baja temperatura una chimenea que conduzca productos de combustión con una temperatura inferior a 330 grados centígrados. Se considerará incluido en este inciso, un dispositivo de calor que requiera chimenea de baja temperatura.
- b. **Media temperatura:** Es de media temperatura una chimenea que conduzca productor de calor que requiera chimenea de media temperatura. 330 y 600 grados centígrados. Se considerará incluido en este inciso, un dispositivo productor de calor que requiera chimenea media de temperatura.
- c. **Alta temperatura:** Es de alta temperatura una chimenea que conduzca productos de la combustión con una temperatura superior a 660 grados centígrados. Se considerará incluido en este inciso, un dispositivo productor de calor que requiera chimenea de alta temperatura.

#### **ARTÍCULO 241° - Altura de una chimenea sobre el techo de los edificios.**

Toda chimenea tendrá su remate a una altura que asegure una perfecta dispersión del humo o gas que evacue a la atmósfera, sin causar molestia a la vecindad, quedando la D.O.P. facultada para juzgar su comportamiento eficaz.

En ningún caso el remate de una chimenea, de baja temperatura, nueva o existente, podrá estar a menos altura de 2,00 m. sobre el techo de los edificios linderos. La altura de los remates de las chimeneas clasificadas como de media y alta temperatura, estará por lo menos 6,00 m. Por encima del frente mas elevado de todo techo situado en un radio de 25,00 m. Los propietarios de chimeneas deberán cumplir estas disposiciones, aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma, fuese sobreelevado un techo lindero comprendido en el radio de 25,00 m. mencionado para el caso de chimeneas de media o alta temperatura.

#### **ARTÍCULO 242°- Distancia de las chimeneas e instalaciones productoras de calor a los muros divisorios.**

- a. Las chimeneas para calefacción o estufas, de las casas de familias se podrán adosar a los muros divisorios, interponiendo un contramuro de 0,16 m. de espesor o bien colocarlas en la mesa del muro, siempre que el hogar y el conducto de humo se revistan de un material refractario al calor.
- b. Los conductos de humo de las cocinas y de las chimeneas de uso común en las casas de habitación, se podrán construir en el espesor de las medianeras de 0,45 m. debiendo haber en todo su recorrido, alrededor del conducto, un espesor de mampostería, por lo menos de 0,07 m. del lado de la construcción y de 0,15 m. del lado del vecino. El conducto estará formado por caños de material cerámico vidriado o de cemento armado, con juntas herméticas y de ángulos redondeados.

### **ARTÍCULO 243° - Piso incombustible delante de los hogares.**

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

### **ARTÍCULO 244° - Instalaciones de gas.**

Todos los artefactos y elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones de gas son los que se establecen en los Reglamentos Técnicos que dicte el Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS) y aplica y supervisa la empresa prestataria del servicio en el Partido de La Plata. Las instalaciones de gas, desde la aprobación de las obras hasta su habilitación para la provisión del servicio, estarán a cargo de la empresa prestataria de acuerdo a normas que rijan en la materia.

Los profesionales designados, vinculados al Expedientillo de Obra, serán los responsables por la correcta instalación y puesta en funcionamiento de la misma, verificando los aspectos inherentes a su uso, tales como protecciones, ventilaciones, hermeticidad y toda otra condición técnica requerible.

### **ARTÍCULO 245° - Instalaciones que produzcan vibraciones y ruido.**

Queda prohibido instalar aplicada 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: máquinas, artefactos, guías de ascensor o montacargas o portones automatizados, tuberías que conectan bombas de impulsión de fluidos y toda otra análoga.
- b. Canchas para juegos de pelotas, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

La D.O.P. podrá exigir aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a la aislación de la fuente de sonido o vibración mediante el uso de materiales o procedimientos adecuados.

### **ARTÍCULO 246° - Instalaciones que produzcan frío o calor.**

Un fogón, hogar, fragua o instalación que produzca calor o frío se distanciará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de un muro separativo de unidades independientes o de predios, aunque sean de mismo dueño.

La D.O.P. podrá exigir aumentar la distancia prevista en el proyecto y obligar a la aislación de la fuente de calor o frío mediante el uso de materiales o procedimientos adecuados; en todos los casos de este tipo de instalaciones se dejará constancia en los planos de las medidas a adoptar para aislar el local.

### **ARTÍCULO 247° - Instalaciones que produzcan humedad.**

- a. Canteras y Jardineras: No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro separativo de unidades locativas independiente o de predios, aunque sean de un mismo propietario, sin interponer un revestimiento hidrófugo para la preservación de ese muro.
- b. Desagües: Un desagüe cloacal o pluvial no podrá colocarse empotrado en un muro divisorio, pudiendo estar adosado a él y de modo que no transmita humedad a la pared.

#### **ARTÍCULO 248° - Obligación de instalar pararrayos.**

En todo edificio cuya altura sea igual o mayor a 18,00 m. y en obras que por sus especiales características sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas será obligatorio instalar pararrayos.

#### **ARTÍCULO 249° - Obligación de instalar balizas.**

En todo edificio cuya altura sea igual o mayor a 18,00 m. será obligatorio instalar balizas, conforme lo establecido por las disposiciones que fija la reglamentación nacional en la materia.

#### **ARTÍCULO 250° - Buzones para correspondencia.**

En todo edificio con cinco o más unidades locativas independientes, servidas por una misma entrada, deberán colocarse buzones en igual número que el de viviendas. Igual medida deberá adoptarse en los departamentos o viviendas interiores, cuya puerta diste más de 10,00 m. de la línea municipal, cualquiera sea su número.

Los buzones serán colocados en un lugar del edificio próximo a su entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero. La instalación podrá efectuarse en batería, pero de forma tal que la parte inferior de los más bajos quede siempre a más de 0,50 m. de altura sobre el solado y el de los más altos no pase de 1,50 m. medidos sobre ese mismo nivel.

En los casos que el número de viviendas excedan de cinco, será obligatorio la colocación de una lista-guía.

#### **ARTÍCULO 251° - Disposiciones sobre obras o edificios con usos especiales.**

Las condiciones a cumplir para edificios de usos especiales tales como: cines, teatros, hoteles, hospitales, centros comerciales, estadios o salas con concurrencia de público y todo otro destino de gran escala y peculiaridad no habitual, estarán regidos por las reglamentaciones que -en lo atinente a su diseño y especificaciones técnicas- los proyectistas adopten en orden a su competencia e idoneidad profesional, con sujeción a las Leyes, Ordenanzas y Decretos sobre este universo de casos especiales y a las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo en lo que estas regulan y a las disposiciones del presente C. en lo general pero singularmente en lo atinente a las prescripciones sobre habitabilidad y seguridad antisísmica. Queda a juicio del D.E., peticionar informe aclarativo de la Comisión Asesora de

Interpretación del Código o de la C.U.O.T., para la resolución de situaciones no previstas en su totalidad o parcialmente por las normas en vigencia.

## **SECCION XVII - MUROS Y CERRAMIENTOS**

### **ARTÍCULO 252° - Denominación de los muros según su ubicación y pertenencia.**

A los efectos de la aplicación del presente código se definen los distintos tipos de paredes según su ubicación respecto de los límites que separan predios linderos y su pertenencia.

La pared divisoria es aquella que sirve para delimitar un inmueble del inmueble vecino. Puede estar ubicada con su eje en coincidencia con la línea separativa de predios linderos en cuyo caso se llamará encaballada, o en su totalidad en uno de los dos predios que divide, llamándose en este caso contigua. Si pertenece a ambos propietarios de los predios linderos se la denomina medianera; en caso de ser propiedad de uno sólo de ellos se la llamará privativa.

Se tomará como medianero el muro que sirva de separación a dos edificios hasta la altura del más bajo, y como privativo de quien lo construya a la parte de la pared que supera en altura al edificio más bajo y a los muros que separan terrenos libres de construcción o con una construcción de un espacio aéreo.

### **ARTÍCULO 253° - Espesores mínimos de muros exteriores o portantes.**

Los muros exteriores tendrán los siguientes espesores nominales mínimos, incluyendo en ellos sus revoques:

- a. Con estructura independiente de hormigón armado o metal:
  - con mampostería maciza: 0,30 m., pudiendo admitirse 0,15 m. en aquellas orientadas entre los rumbos N.E. y N.O.
  - con mampuestos huecos: 0,20 m.
- b. Sin estructura independiente:
  1. - con mampuestos macizos:
    - I. - para edificios hasta 2 niveles: 0,25 m.
    - II. - para edificios de hasta 3 niveles: 0,45 m. para los dos pisos subsiguientes en orden descendente.
    - III. - no se admitirán construcciones superiores a los 3 niveles que no cuenten con estructura independiente de hormigón armado o metal.
  2. - con mampuestos huecos:
    - I. - para edificios de hasta un nivel: 0.20 m.
    - II. - para edificios mayores a un nivel: según especificaciones del fabricante e informe profesional.
- c. Los cercos interiores, contiguos, privativos y divisorios de predios que se ejecuten en mampostería con menor espesor que 0,30 m. tendrán, a distancias no mayores que 3,00 m., pilares o pilastras que junto con el muro formen secciones mínimas de 0,30 m.

x 0,30 m., pudiendo tener otras estructuras o refuerzos de resistencia equivalente. Cuando se recurra a otras tecnologías, materiales o sistemas debidamente comprobados y autorizados por las normas vigentes, los espesores serán los que determinan sus especificaciones técnicas. El espesor de la pared o cerco deberá ubicarse íntegramente en la parcela en cuestión.

d. Muros de sostén o portantes: Tendrán las mismas características que el inciso b) 1. Si el muro tuviera aberturas o vanos que interesen mas de la mitad de su longitud medidos acumulativamente en proyección horizontal se deberá tomar el espesor inmediato superior.

Si un piso tuviera altura superior a 5,00 m se computará como de dos pisos.

Cuando existan cargas concentradas en correspondencia con ellas se reforzará el muro con pilastras o contrafuertes.

#### **ARTÍCULO 254° - Muros divisorios.**

1. - Las paredes divisorias de predios o unidades funcionales se levantarán hasta una altura mínima de 2.00 m. sobre el nivel del terreno natural o 1,60 m sobre el piso más alto contiguo a los predios que separa.

Cuando constituyan cerramiento entre espacios libres de edificación pertenecientes a predios linderos, su elevación no podrá superar los 3,50 m. medidos con igual criterio, con excepción de casos debidamente justificados que cuenten con acuerdo entre los titulares de los predios involucrados y previo dictamen de la D.O.P.

Cuando se construyan encaballados deben ser ejecutados en mampostería, debiendo la estructura desarrollarse dentro del límite del propio predio donde se construye.

En el espesor de un muro divisorio sólo se permiten los siguientes cortes o rebajes para instalaciones:

a. Muros de 0.45 m de espesor: 1.- Conductos para chimeneas y ventilaciones. 2.- Cortes hasta el eje divisorio, para colocar estructura resistente hasta 0.15m. de profundidad. 3.- Canaletas para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción hasta 0.10m. de profundidad.

b. Muros de 0.20m. o 0.30 m. de espesor: 1.- Cortes hasta el eje divisorio para colocar estructura resistente. 2.- Canaletas de no más de 0.08 m. de profundidad para alojar tubería de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

2. - Las paredes divisorias privativas contiguas podrán construirse con un espesor de 0.15m. Pueden construirse en reemplazo de los muros medianeros, tanto en viviendas individuales como colectivas, y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados. Podrán instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción bajo las condiciones siguientes: Se embutan en canaletas de no más de 0,05 metros de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro; la tubería se coloque al fabricarse el muro; en los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes, canaletas, después de ejecutados.

#### **ARTÍCULO 255° - Espesores mínimos de tabiques o paredes interiores.**

Los tabiques o paredes interiores no cargados y/o aquellos destinados a cerramiento o divisiones de locales, deberán tener los siguientes espesores nominales mínimos, incluyendo en ello sus revoques:

1. Mamposterías con ladrillos macizos comunes: 0,12 m.
2. Mamposterías con ladrillos o bloques huecos: 0,08 m.
3. Otros materiales aprobados sin mampostería: cualquier espesor.

En este último caso, se respetarán las especificaciones que provea el fabricante, quedando a criterio de la D.O.P. su aceptación, en virtud de las características de los locales que estos tabiques definan espacialmente.

El espesor mínimo anteriormente citado dependerá de la relación entre su altura y la longitud entre pilares o contrafuertes. Los valores que esta condición modifica, se indican a continuación:

altura	pesor mínimo con revoque en dos paramentos
	0.08 m.
.50 m.	0.10 m.
.50 m.	0.12 m.
.50 m.	0.15 m.

Cuando la longitud de un paño de muro comprendido entre pilares, contrafuertes o columnas exceda de 1,5 veces la altura, se adoptará como mínimo el espesor superior consignado en la anterior tabla.

No podrá construirse un muro de espesor igual o menor a 0,15 m. cuando su altura sea mayor que 6,00 m. Los pilares o contrafuertes pueden considerarse sustituidos por muros transversales o columnas trabadas con el muro dentro de las distancias establecidas.

Cuando los tabiques o paredes interiores separen unidades funcionales su espesor nominal revocado no será inferior a 0,15 m.

#### **ARTÍCULO 256° - Muros de materiales no cerámicos.**

Un muro o cerramiento podrá construirse con espesores menores a los indicados en los artículos anteriores, cuando el material o los materiales que componen el cerramiento produzcan para todo el muro una resistencia, aislamiento térmico y acústica no inferior a la obtenida con los muros de material cerámico.

Los muros de piedra en ningún caso tendrán espesores inferiores a los que correspondan para muros de ladrillos comunes.

En todos los casos, cuando se recurra a otras tecnologías, materiales o sistemas debidamente comprobados, reconocidos y autorizados por normas vigentes, los espesores serán los que determinen sus especificaciones técnicas y la responsabilidad de su uso recaerá en el profesional actuante.

#### **ARTÍCULO 257° - Protección de los muros contra la humedad.**

Todo muro deberá obligatoriamente preservarse de la humedad de la tierra, para ello el profesional interviniente optará por la solución técnica que crea más conveniente en cada caso.

Igualmente se procederá cuando a un muro divisorio o medianero arrime un cantero o jardinera. En caso que la obra no requiera la intervención obligatoria de un profesional según este Código, se procederá de la siguiente manera: se colocará una aislación hidrófuga vertical rebasando en 0,20 m los bordes de esos canteros o jardineras; además cuando existan plantas próximas hasta 0,50 m del paramento, dicho aislamiento se extenderá a cada lado del eje de la planta, 1,00 m; hacia abajo 0,20 m más profundo que la capa hidrófuga horizontal inferior y hacia arriba 0,20 m sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa aisladora horizontal, los tratamientos aislantes verticales previstos se llevarán hasta 0,60 m. debajo del nivel de la tierra.

#### **ARTÍCULO 258° - Revoque y revestimientos en muros exteriores.**

- a. **Revoque de muros exteriores:** Es obligatorio el revoque de muros en toda construcción que se ejecute en el Área Urbana del Partido.  
Podrán eximirse de la ejecución de este revoque, siempre que el estilo arquitectónico, la decoración especial que se les dé o la naturaleza del material de la pared lo permitan. En estos casos, los materiales empleados deberán proteger eficazmente al muro contra los agentes atmosféricos.
- b. **Revestimientos en muros exteriores:** Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, sillerías, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de piedra reconstituida, o algún otro elemento análogo, se asegurará su fijación a los muros o estructuras, mediante los procedimientos recomendados para tal finalidad. Deberán atenderse especialmente estas condiciones cuando se trate de edificios de más de un nivel. A tales efectos se deberá considerar:
  - I.- La utilización de trabas o anclajes de metal no corrosible en proporción al área del revestimiento o tamaño de las piezas;
  - II.- El empleo de mezclas especiales;
  - III.- El uso de juntas de dilatación convenientemente estudiadas;
  - IV.- Todo otro sistema compatible con la seguridad y las reglas del arte;
  - V.- A alturas mayores de 2,50 m. sobre la cota de parcela se exigirá, además de la mezcla adherente, que los revestimientos sean retenidos mediante anclajes u otro sistema de fijación, cuando por sus dimensiones, peso o grado de adherencia lo justifiquen.

#### **ARTÍCULO 259° - Distancia mínima entre un muro y los ejes divisorios.**

En aquellas construcciones que sean proyectadas sin pared divisoria o medianera o que no apoyen sobre una ya existente y recurran a otras alternativas de cerramiento del predio permitidas en este Código, deberá respetarse una distancia mínima entre la línea divisoria o eje medianero de la propiedad y el paramento exterior del muro de la nueva construcción o la parte más saliente de la cubierta equivalente a 1,15 m. con arreglo a la Ordenanza de Ordenamiento Territorial en la parte que regula los “retiros laterales”.

## **SECCION XVIII - PISOS Y CONTRAPISOS**

### **ARTÍCULO 260° - Obligación de colocar contrapisos y características del mismo.**

Bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos en que se hagan refacciones, deberá construirse sobre el suelo un contrapiso según la tradición constructiva o de acuerdo a las nuevas tecnologías que proponga el profesional de la obra y acepte la D.O.P.

### **ARTÍCULO 261° - Casos en los que no se requiere contrapiso.**

La D.O.P. podrá eximir de la obligación de construir contrapiso reglamentario, en aquellas partes de los pisos de depósitos o de establecimientos industriales, en los que por su destino la utilización del piso de tierra sea imprescindible. El contrapiso deberá, no obstante, construirse cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.

### **ARTÍCULO 262° - Ejecución del contrapiso.**

Al construirse un contrapiso, se extraerá previamente toda tierra cargada de materias orgánicas, tierra negra, relleno de basuras, etc., igualmente se segará cualquier hormiguero que hubiere y deberán ser desinfectados y rellenados los pozos ciegos que se encontraren.

## **SECCION XIX - TECHOS Y AZOTEAS**

### **ARTÍCULO 263° - Cercado de techos transitables.**

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m. computada desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán contruidos con resguardos de todo peligro. El parapeto deberá tener una altura mínima de 1,60 m. cuando haya vistas a predios linderos a menos de 3,00 m. de la medianera o unidades independientes que ocupen el mismo predio.

### **ARTÍCULO 264° - Acceso a techos intransitables.**

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la D.O.P. podrá exigir la colocación de grampas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, o alternativamente, escalera del tipo marinero para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

#### **ARTÍCULO 265° - Desagüe de techos y azoteas.**

En un techo, azotea o terraza las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros medianeros.

Los canalones, limahoyas, canaletas o tuberías de bajadas serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que rebasen, sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán de muros medianeros no menos de 0,70 m. medidos desde el eje de dicho muro hacia el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.

#### **ARTÍCULO 266° - Cubierta de los techos.**

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material imputrescible y preferentemente mal conductor térmico. Se podrán utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, como chapa metálica ondulada o lisa o losas de hormigón armado de espesores menores que 0,20 m. siempre que fueren tomadas las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.

### **SECCION XX - ESCALERAS Y ASCENSORES**

#### **ARTÍCULO 267° - Generalidades sobre escaleras.**

Las escaleras de comunicación con pisos altos, entresijos, sótanos y semisótanos deben ser de fácil acceso; estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con la cantidad de locales de cada piso. Las escaleras deben llevar balaustradas, barandas o pasamanos, que estarán colocados a una altura comprendida entre 0,85 m. a 1,00 m. medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos. La iluminación se efectuará atendiendo a la categoría de la escalera, de acuerdo a lo establecido en este Código.

#### **ARTÍCULO 268° - Escaleras principales.**

Dimensiones:

1. En tramos rectos: Tendrán una alzada máxima de 0,18 m. y la pedada mínima de 0,26 m. Ambas deberán remitirse a la siguiente formula:  
$$2 a + p = 0,60 \text{ a } 0,63$$

2. En caso que las escaleras fueran compensadas o circulares el ancho mínimo del peldaño será de 0,15 m. en la parte menor. La D.O.P. podrá autorizar anchos mínimos por debajo de lo establecido para escaleras compensadas o circulares cuando el Profesional presente un diseño alternativo para el fin requerido.
3. Ancho: el ancho mínimo de las escaleras principales será de 1,10 m. siempre que no se contraponga con las disposiciones contra incendio incluidas en el presente C. Esta medida se aumentará en 0,10 metros por cada ambiente o fracción que sobrepase a 30 ambientes de primera categoría (habitables) siempre que el acceso se efectúe exclusivamente por medio de escaleras.
4. El ancho mínimo de una escalera interna en una unidad locativa de vivienda será de 0,85 m entre paramentos, debiendo garantizar un paso libre de obstrucción o saliente fija (zócalos, pasamanos, etc.) de 0,80 m.
5. Los descansos tendrán un desarrollo no menor de  $\frac{3}{4}$  del ancho de la escalera y deberán ubicarse cada 20 escalones como máximo.
6. La altura de paso será por lo menos de 2,00 m y se medirá desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso o moldura o saliente inferior elevada.
7. El área de iluminación, siempre que el acceso se efectúe exclusivamente por escaleras, será de  $\frac{1}{8}$  de la planta de la caja; de esta área por lo menos  $\frac{1}{3}$  será de abrir para la ventilación. En situaciones que se justifiquen, la D.O.P. podrá autorizar que las escaleras no posean iluminación natural, en cuyo caso se proyectará la alternativa lumínica que la reemplace.

#### **ARTÍCULO 269° - Escaleras secundarias.**

1. Dimensiones: Una escalera secundaria tendrá un ancho mínimo libre de 0,70 m. La pedada mínima de 0,23 m. y la alzada máxima de 0,19 m. El ancho mínimo libre de una escalera helicoidal será de 0,50 m. La altura de paso será por lo menos de 2,00 m. y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.
2. Escaleras tipo marinera: Cuando no exista otro tipo de escalera fija para acceso a casillas de maquinarias, techos, azoteas intransitables, tanques, etc., habrá una escalera de inspección "tipo marinera". Estas serán de barrotes metálicos macizos de 13 mm. de diámetro como mínimo, ancho no inferior a 0,40 m., separados entre sí de 0,30 m. a 0,35 m. y distanciados del paramento 0,12 a 0,18 m. Los escalones pueden ser planchuelas, siempre que la escalera posea baranda vertical independiente.

La D.O.P. podrá autorizar todo otro sistema similar de escalera, siempre que a su juicio ofrezca iguales garantías de seguridad y comodidad.

#### **ARTÍCULO 270° - Escaleras en cines, teatros y edificios con concurrencia de público.**

Las escaleras en cines, teatros y todo edificio con concurrencia de público, deberán responder a las medidas de seguridad y antisiniestralas que establece el Decreto Nacional 351/79 reglamentario de la Ley 19589 sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, Anexo VII Capítulo 18 y toda otra normativa de carácter general que se complemente o amplíe respecto de ella.

### **ARTÍCULO 271° - Altura mínima para la instalación de ascensores.**

Cuando se construyan ambientes de primera clase y locales de tercera clase con cota de piso terminado a una altura mayor de 9,00 m., será obligatoria la instalación de ascensores de acuerdo a las normas establecidas en este C.

### **ARTÍCULO 272° - Ascensores. Número e instalación.**

El número de ascensores estará dado en relación directa de la ocupación y uso del edificio que se construya y de la capacidad y velocidad del o de los ascensores que se instalen. A juicio de la D.O.P., ésta podrá exigir mayor cantidad de ascensores que los previstos cuando las condiciones particulares del proyecto así lo justifiquen. Los ascensores que se instalen en viviendas unifamiliares o multifamiliares agrupadas podrán ser equipos mecánicos y/o hidráulicos sin salas de máquinas. En tales tipologías no serán de aplicación las reglamentaciones y criterios de control y mantenimiento periódicos que se rigen por la ordenanza específica.

## **SECCION XXI - ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO**

### **ARTÍCULO 273° - Acceso y/o egreso vehicular en parcelas.**

No podrán realizarse más de dos bocas de ingreso y/o egreso a los espacios de estacionamiento por cada frente de parcela. En caso de parcelas pasantes, el máximo referido se aplicará a cada calle.

El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40m por cada uno de los mismos.

La D.O.P. podrá solicitar planos complementarios -cuando así lo crea necesario- con indicación de elementos estructurales y todo otro detalle que haga a la comprensión de las condiciones de movilidad y estacionamiento de los vehículos dentro de las parcelas incluyendo forma de estacionamiento, sistema de circulación interna, ubicación, dimensiones etc.

Queda prohibido el acceso vehicular a través de la ochava.

### **ARTÍCULO 274° - Movilidad y estacionamiento de vehículos automotores.**

Para la movilidad y el estacionamiento de los vehículos automotores se deberá tener en cuenta:

- a. La distribución de los vehículos dentro del predio se hará dejando calzadas de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, ubicadas de modo que permanentemente quede libre el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la que deberá accederse con el vehículo en marcha hacia adelante.

b. En el solado del estacionamiento deberá demarcarse el espacio a ocupar por cada vehículo automotor. Dichos espacios serán de 2,50 m de ancho por 5,00 m de largo. Estas medidas podrán ser modificadas en caso que la estructura del edificio u otro impedimento así lo requiera; en esos casos las medidas mínimas serán de 2,00 m. y 4,50 m. respectivamente.

c. Cuando el estacionamiento se resuelva a cielo abierto, deberá preverse, además de lo antes establecido, un elemento divisorio (límite material) entre dicho espacio y el remanente libre general, a efectos de determinar la zona de estacionamiento e impedir el acceso de vehículos a sectores no específicos, asegurando la no interferencia entre los movimientos vehiculares y peatonales.

### **ARTÍCULO 275° - Medios de entrada y/o salida de vehículos.**

A los efectos de la resolución de los medios de entrada y/o salida deberán contemplarse los siguientes aspectos:

a. El ancho mínimo de la calzada será de 2,20 m para edificaciones destinadas a viviendas, oficinas u otros destinos análogos y de 2,40 m para edificaciones destinadas a comercio o cualquier otro uso distinto a los primeros y del cual se compruebe o presuma ingreso de camionetas, utilitarios, camiones u otros vehículos similares.

b. A ambos lados de la calzada deberá preverse veredas de ancho mínimo de 0,60 m. sobreelevadas 0,12 m. En accesos y/o egresos contiguos a muros medianeros podrá construirse una sola de las veredas, debiendo ser la opuesta a dicho muro.

Cuando el medio de salida sea una rampa, el ancho deberá ampliarse en las curvas que esta tuviera, permitiendo un correcto y seguro desplazamiento del vehículo.

c. La pendiente máxima de las rampas será de 20%. Cuando la diferencia de nivel entre los distintos pisos y la vereda sea mayor a 1,00 m, la rampa que los une deberá dejar un tramo de 5,00 m de longitud como mínimo inmediatamente anterior a la Línea Municipal con una pendiente máxima de 7.5%.

### **ARTÍCULO 276° - Alturas mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos automotores.**

Se establecen las siguientes alturas mínimas para los locales de estacionamiento individual o colectivo.

- a. local hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie: 2,10 m.
- b. local hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie: 2,40 m.
- c. local hasta 1.000 m<sup>2</sup> de superficie: 2,80 m.
- d. local mayor de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie: 3,30 m.

En el caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso hasta el cual deben medirse las alturas mínimas establecidas en el párrafo anterior ocuparan una superficie no menor a los dos tercios del área del local y las vigas dejarán una altura libre igual o mayor de 2,10m.

## **ARTÍCULO 277° - Iluminación y ventilación de los lugares de estacionamiento.**

Los lugares de estacionamiento y circulación de vehículos no requieren de iluminación natural.

La ventilación de los lugares de estacionamiento cubiertos debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones que para tal fin deben cumplir los locales de tercera clase.

Como alternativa, la ventilación natural puede ser reemplazada por una artificial mecanizada, con la condición de producir cuatro renovaciones horarias.

## **ARTÍCULO 278° - Precauciones contra incendios en lugares de estacionamiento.**

Para este tipo de espacios y actividades se aplicarán las disposiciones del Decreto 351/79 reglamentario de la Ley 19587 y toda otra normativa de carácter general que se complemente o amplíe respecto de ellas.

## **SECCION XXII - CONSTRUCCIONES EN EL CEMENTERIO EN GENERAL**

### **ARTÍCULO 279°- Disposiciones generales.**

- a. Para la construcción de panteones, bóvedas, sepulcros individuales y monumentos sobre los mismos, regirá lo dispuesto en este Capítulo en cuanto sea pertinente.
- b. La D.O.P. rechazará los planos e impedirá la ejecución de obras que contengan alegorías inadecuadas y cuya forma artística no responda a la seriedad y al estilo requeridos.
- c. La profundidad máxima a que se permite excavar el terreno en el Cementerio, es de cinco metros, pudiendo además excavar un osario no mayor de un metro cúbico.
- d. 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.
- e. Queda terminantemente prohibido depositar tierra o escombros, los que deberán ser extraídos inmediatamente por el Const. o Monumentista y depositados donde lo indique la Administración del Cementerio, bajo pena de la multa que correspondiera.
- f. Dentro de las 24 horas hábiles de terminada la construcción de un panteón, bóveda o sepulcro, deberán sacarse del Cementerio todos los materiales que hubieran sobrado. En caso de incumplimiento de esta disposición, la D.O.P. procederá a retirarlos debiendo utilizarlos en obras de utilidad pública sin que el propietario tenga derecho alguno a reclamar resarcimiento por el costo de los mismos o por supuestos perjuicios ocasionados.

## **ARTÍCULO 280° - Definición de panteones, bóvedas y sepulcros individuales.**

- a. Se definirá como Panteón toda construcción funeraria, destinada a guardar los restos de varias personas, que se realicen en lotes que sobrepasen los 9 m<sup>2</sup>. y cuyas superficies serán siempre múltiplos de éste.
- b. Se definirá como Bóveda toda construcción funeraria destinada a guardar los restos de varias personas que se realicen en lotes de 9 m<sup>2</sup>. exclusivamente. El D.E. determinará y reglamentará su capacidad.
- c. Se definirá como Sepulcro Individual a toda construcción funeraria, destinada a guardar los restos de una sola persona, que se realice en lotes de 1,30 por 2,50 m. En las sepulturas a perpetuidad, que se consideran sepulcros individuales por su superficie, se permitirá levantar de acuerdo con un modelo tipo que proporcionará el D.E., nichos para 5 cadáveres como máximo.

La D.O.P. está facultada para interpretar los cálculos y características del panteón o bóvedas que se construya y establecer los alcances del Artículo 53 para exigir la categoría del D.T. de acuerdo a la importancia de la obra.

## **ARTÍCULO 281° - Características de los panteones y bóvedas**

- a. **Altura:** Los panteones y bóvedas podrán tener las alturas máximas siguientes según el ancho de las calles en sus frentes:
  - o En las calles hasta tres metros de ancho, altura 5,00 m.
  - o En las calles hasta cinco metros de ancho, altura 6,00 m.
  - o En las calles hasta diez metros de ancho, altura 8,00 m.
  - o Estas alturas serán medidas desde el nivel de las veredas hasta el miembro superior de la cornisa, no comprendiendo en ellas los frontis, columnas, estatuas, cruces, etc.
- b. **Panteones y Bóvedas en las esquinas:** Los panteones y bóvedas que se construyan en terrenos que forman esquina podrán tener la calle estrecha, la misma altura que la permitida en la calle mas ancha y se desarrollará en sus frentes a las calles laterales la misma arquitectura. En los casos de construcciones de monumental, la Intendencia podrá autorizar alturas mayores que las indicadas.
- c. **Saliente de las fachadas:** En las fachadas de los panteones o bóvedas no podrá salir de la línea de la calle ningún escalón, ni adorno, ni ménsula o cornisa hasta la altura de dos metros del nivel de la vereda. Arriba de esa altura, podrá permitirse las salientes, siempre que su vuelo no exceda los 0,40 m.
- d. **Muros divisorios:** Los muros divisorios de panteones o bóvedas se asentarán en el eje de las mismas, rigiendo para el caso las disposiciones del Código Civil sobre medianeras. El espesor de los mismos en elevación será de 0,30 m.; cuando se hicieran de ladrillos comunes y de 0,22 m. cuando se empleen ladrillos prensados.
- e. **Profundidad máxima del subsuelo:** Rigen las disposiciones generales indicadas en el Artículo 227 de este C.
- f. **Ocupación del subsuelo de la vereda:** El D.E. podrá autorizar el uso del subsuelo de la vereda con el objeto de ensanchar las construcciones hasta la mitad de su ancho, solicitándolo especialmente.
- g. **Ventilación del subsuelo:** El subsuelo será ventilado con un caño que se comunique con el exterior, con una rejilla colocada en la parte más alta del sepulcro.

h. Pisos y contrapisos: Los pisos de Panteones y Bóvedas serán de material impermeable, quedando excluido de toda construcción el uso de madera.

El contrapiso del subsuelo de una bóveda o panteón estará constituido por una losa de hormigón de 0,15 m. de espesor.

Antes de colocarse el piso del subsuelo se impermeabilizará este contrapiso con betún o emulsión asfáltica, identificando esta aislación con la capa aisladora vertical.

i. Escalinatas exteriores: Las escalinatas exteriores serán de mármol, piedra o de hormigón revocado con concreto.

j. La construcción de las veredas deberá atenderse al nivel y línea que dará la D.O.P. y tendrán los siguientes anchos:

- o En las calles cuyo ancho no exceda de cinco metros, la vereda llegará hasta el eje de la misma.
- o 2,50 m. en las calles de más de cinco metros.
- o El tipo de baldosas para estas veredas será del denominado “a bastón”, de color amarillo, ocre, de 0,20 por 0,20 m., con guarda negra.

### **ARTÍCULO 282° - Características de los sepulcros individuales.**

Los sepulcros individuales y las secciones de nichos múltiples construidos en lotes destinados a sepulcros individuales tendrán las siguientes características:

- a. Altura: No podrán ser mayor de 4,00 m.
- b. Saliente: No pueden sobresalir de los límites del terreno correspondiente.
- c. Profundidad máxima: Rigen las disposiciones generales indicadas en el Artículo 227 de este C.
- d. Veredas:
  - o Las veredas frente al lote de deben tener un ancho de 1,50 metros.
  - o Entre dos veredas contiguas debe preverse juntas de dilatación.
  - o El tipo de baldosa a utilizar es el mismo que el indicado para los Panteones y Bóvedas.

### **ARTÍCULO 283° - Plazo para la construcción de panteones, bóvedas o sepulcros individuales.**

El adquirente de terreno para panteón, bóveda o sepulcro individual está obligado a presentar los planos de la concesión y a comenzar las obras dentro de los treinta (30) días de aprobados los planos respectivos.

Quedará caduca la concesión, sin derecho a reclamación alguna por los pagos efectuados, en los siguientes casos:

1. Si transcurridos sesenta (60) días no se han presentado los planos para su aprobación.
2. Si no han comenzado las obras dentro de los noventa (90) días, previa aprobación de los planos.

Los plazos indicados comenzarán a transcurrir a partir de la fecha de acordado el título.

Las obras deberán terminarse dentro de los ciento ochenta (180) días de comenzadas, entendiéndose como plazo máximo para comenzar los trabajos noventa (90) días transcurridos desde el acuerdo del título de la concesión. Pasado ese término de ciento ochenta (180) días, la Intendencia intimará su conclusión dentro de un plazo improrrogable de noventa (90) días, bajo apercibimiento de aplicar multas equivalentes al cinco por ciento (5%) del valor de la obra por cada treinta (30) días de mora en terminar los trabajos, si se han cumplido los noventa (90) días.

## **SECCION XXIII - ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS**

### **CAPITULO I - ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA**

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones emergentes del artículo 99, inciso 2 de la Constitución Nacional.

#### **ARTÍCULO 284° - Generalidades.**

Establécese la prioridad de la supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos y arquitectónicos que se realicen o en los existentes que remodelen o sustituyan en forma total o parcial sus elementos constitutivos con el fin de lograr la accesibilidad para las personas con movilidad reducida y mediante la aplicación de las normas contenidas en el presente capítulo.

Entiéndese por barreras físicas urbanas las existentes en las vías y espacios libres públicos a cuya supresión se tenderá por el cumplimiento de los siguientes criterios:

- a. Elementos de Urbanización.
- b. Mobiliario Urbano.
- c. Itinerarios peatonales.
- d. Escaleras y rampas.
- e. Parques, jardines, plazas y espacios libres.
- f. Estacionamientos.
- g. Obras en la vía pública.

#### **ARTÍCULO 285° - Definición de barreras arquitectónicas, adaptabilidad, practicabilidad y visitabilidad.**

- a. **Barreras arquitectónicas:** las existentes en los edificios de uso público sea su propiedad pública o privada y en los edificios de vivienda a cuya supresión tenderá por la observancia de los criterios contenidos en el presente artículo.
- b. **Adaptabilidad:** la posibilidad de modificar en el tiempo el medio físico con el fin de hacerlo completa y fácilmente accesible a las personas con movilidad reducida.
- c. **Practicabilidad:** la adaptación limitada a condiciones mínimas de los ámbitos básicos para ser utilizados por las personas con movilidad reducida.

- d. **Visitabilidad:** la accesibilidad estrictamente limitada al ingreso y uso de los espacios comunes y un local sanitario que permita la vida de relación de las personas con movilidad reducida.

#### **ARTÍCULO 286° - Ámbito de aplicación.**

Las prioridades y plazos de las adecuaciones establecidas en los artículos precedentes relativas a barreras urbanas y en edificios de uso público serán determinadas por la reglamentación, pero su ejecución total no podrá exceder un plazo de tres (3) años desde la fecha de sanción de la presente.

- a. **Edificios de uso público:** deberán observar en general la accesibilidad y posibilidad de uso en todas sus partes por personas de movilidad reducida y en particular la existencia de estacionamientos reservados y señalizados para vehículos que transporten a dichas personas cercanos a los accesos peatonales. Tendrán por lo menos un acceso al interior del edificio desprovisto de barreras arquitectónicas, espacios de circulación horizontal que permitan el desplazamiento y maniobra de dichas personas al igual que comunicación vertical accesible y utilizable por las mismas mediante elementos constructivos o mecánicos y servicios sanitarios adaptados.

Los edificios destinados a espectáculos deberán tener zonas reservadas, señalizadas y adaptadas al uso por personas con sillas de ruedas.

Las áreas sin acceso de público o las correspondientes a edificios industriales y comerciales tendrán los grados de adaptabilidad necesarios para permitir el empleo de personas con movilidad reducida.

- b. **Edificios de viviendas:** las viviendas colectivas con ascensor deberán contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Asimismo deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación la adaptabilidad y practicabilidad para las personas con movilidad reducida.

#### **ARTÍCULO 287° - Obra nueva o remodelación de edificios.**

En toda obra nueva o de remodelación de edificios, la aprobación de los planos requerirá imprescindiblemente la inclusión en los mismos de las condiciones normadas en la Ley 24.314, su Decreto Reglamentario 914/97 y toda otra normativa de carácter general que se complemente o amplíe respecto de ellas.

#### **ARTÍCULO 288° - De la Reglamentación para la construcción de accesos, medios de circulación interna e instalaciones de servicio para personas discapacitadas.**

1. - **Accesos**
  - a. Todo acceso a edificio de organismos públicos o privados, edificios de vivienda y ámbitos destinados a espectáculos públicos deberá permitir el ingreso de personas discapacitadas. A tal efecto la dimensión mínima de las puertas se establece en 0,90 m. de ancho. En caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera que permita la apertura por medio de manijas ubicadas a 0,80 m. desde el

nivel de piso, con una faja protectora ubicada en la parte inferior de la misma, de 0,55 m. de altura, ejecutada en material rígido.

Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de acceso, o cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal, deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima del ocho por ciento (8%) de 1,30 m. de ancho mínimo. El piso de la rampa debe ser resistente y antideslizante, con zócalos – bordes guía- de 0,05 m. de altura y 0,075 de ancho, en ambos lados y en todo su desarrollo. Se deberá prever pasamanos en caño de 0,04 m. o 0,05 de diámetro, ubicados a 0,90 m. desde el nivel de piso, en toda su extensión. El sector de vereda inmediatamente anterior al inicio de la rampa deberá ejecutarse con material distinto o con otra textura, que servirá de advertencia para discapacitados no videntes.

Cuando la longitud de la rampa supere los 5,00 m. y su pendiente sea pronunciada, deberán realizarse descansos de 1,80 m. de largo mínimo.

- b. En los edificios de organismos públicos o privados y en los edificios de vivienda deberá preverse que los medios de circulación interna posibiliten el normal desplazamiento de discapacitados.

2. - **Circulaciones verticales.**

Ascensores para discapacitados: (mínimo uno)

Dimensión mínima de cabina: 1,10 m. x 1,45 m.

Pasamanos separados 0,05 m. de las paredes de los tres (3) lados libres: a 0,80 m. desde el nivel de piso.

La puerta será de fácil apertura con una luz mínima de 0,90 m. de ancho recomendándose las puertas telescópicas. La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel del ascenso o descenso tendrá una tolerancia máxima de 0,02 m.

En caso de no contar con ascensoristas la botonera de control permitirá que la selección de las paradas sea efectuada por discapacitados no videntes. La misma se ubicará a 0,50 m. de la puerta y a 1,20 m. desde el nivel de piso de la cabina. Si el edificio supera las siete (7) plantas, la botonera se ubicará en forma horizontal.

3. - **Circulaciones horizontales.**

Los pasillos de circulación pública deberán tener un ancho mínimo de 1,50 para permitir el giro completo de una silla de ruedas. Las puertas de acceso a oficinas, sanitarios y a todo otro local que suponga el ingreso de público deberán tener un ancho mínimo de 0,90 m.

4. - **Servicios Sanitarios.**

Todo edificio que para su habilitación deba disponer de instalaciones sanitarias de uso público deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados.

La puerta de acceso, con ancho mínimo 0,90 m. deberá colocarse a un costado y abrirá hacia fuera o en su defecto ser corrediza.

Dentro del local se debe prever un espacio mínimo libre de 1,52 m. x 1,52 m.

Equipamiento mínimo: inodoro, lavatorio, mingitorio, espejo, grifería y accesorios especiales.

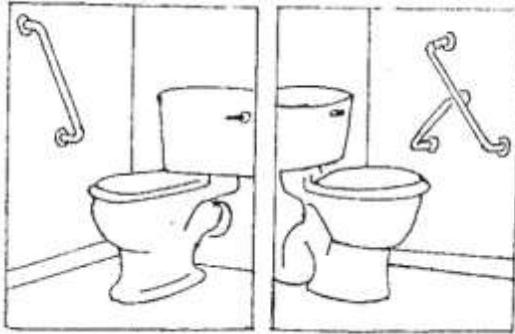
Los cuartos de baño para hombres deben tener al menos un mingitorio adosado a la pared, cuya altura estará a 0,48 m. desde el nivel de piso.

El lavatorio se ubicará a 0,85 m. desde el nivel de piso y permitirá el

desplazamiento por debajo del mismo de la parte delantera de una silla de ruedas. Las cañerías de agua deberán estar aisladas térmicamente.

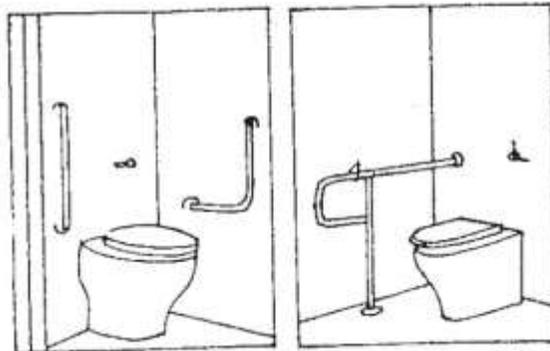
Sobre el lavatorio y a una altura de 0,95 m. desde el nivel de piso se ubicará un espejo ligeramente inclinado hacia delante, pero sin exceder los diez (10) grados. La grifería indicada será la de tipo cruceta o palanca. Todo cuarto de baño deberá tener como mínimo un cubículo que cumplirá los siguientes requisitos:

- El cubículo deberá tener un ancho mínimo de 1,07 m.
- 1,70 m. de largo cuando el inodoro esté adosado a la pared, y 1,82 m. de largo cuando se use un inodoro al piso.
- Las puertas deberán tener una apertura mínima de 0,85 m., abrir hacia fuera o ser corredizas.
- El asiento del inodoro deberá estar a 0,50 m. desde el nivel de piso.
- Los agarraderos laterales se colocarán de acuerdo al diseño de cada cuarto de baño; se ejecutarán en caño, separados 0,04 m. de la pared. Tomando como referencia el siguiente gráfico:



Los accesorios no deberán estar a más de 1,00 m. de altura desde el nivel de piso, no debiendo sobresalir más de 0,07 m. de la pared.

#### 5. – Varios.



En los edificios destinados a organismos públicos o privados deberán contar con sectores de atención al público con mostradores que permitan el desplazamiento de la parte delantera de la silla de ruedas.

La altura libre desde el nivel de piso será de 0,70 m. y la altura del plano superior del mostrador no superará los 0,85 m.

6. – **Adecuación.**

Todo edificio de organismo público o privado existente deberá adecuar sus accesos, medios de circulación interna e instalaciones de servicio a fin de permitir su utilización por personas discapacitadas. Cuando por complejidad del diseño del edificio o por probables alteraciones en el patrimonio arquitectónico y urbanístico, no sea factible desarrollar estas adecuaciones, la autoridad a cargo del edificio podrá solicitar tratamiento especial ante la Municipalidad de La Plata, cuyos organismos competentes procederán a efectuar un estudio particularizado a efectos de resolver la misma con la eventual intervención de la Comisión Honoraria asesora o del CUOT. Cuando la complejidad del caso lo amerite y la solución propuesta se aparte sustantivamente de lo aquí normado, la D.O.P. deberá elaborar un informe técnico que será girado al Concejo Deliberante para su posterior tratamiento y sanción de una norma particularizada al caso.

7. - **Señalización.**

En todo edificio que se construya encuadrado en las disposiciones que anteceden, deberá colocarse en el frente del mismo, a una altura de 1,30 m. desde el nivel de piso, el símbolo internacional de acceso, aprobado en la Asamblea de Rehabilitación, Internacional de Dublín de 1970.

## **TITULO 5 - PREVENCION CONTRA INCENDIO**

### **ARTÍCULO 289° - Normas a aplicar en materia de prevenciones contra incendio.**

Las condiciones de diseño, construcción y equipamiento a cumplir en edificios públicos y privados en materia de prevenciones contra incendios, se ajustarán a lo normado por el Decreto Nacional 351/79 reglamentario de la Ley 19.589 sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo - Anexo VII - Capítulo 18 el que queda integrado al presente código. Por tanto, las especificaciones que se detallan en los artículos subsiguientes no resultan limitaciones a su aplicación general. Igualmente, serán de aplicación las nuevas leyes nacionales y/o provinciales u ordenanzas específicas que sobre el tema se dicten en el futuro.

### **ARTÍCULO 290° - Responsabilidades de los Profesionales, Constructores y Propietarios en materia de prevenciones contra incendio.**

A los efectos de este Código se consideran responsables:

- I. Por el proyecto y cálculo de las instalaciones contra incendio al proyectista profesional con incumbencia de la obra o de sus instalaciones.
- II. Por la ejecución de las obras, instalaciones y equipamiento contra incendio, de acuerdo al proyecto aprobado por la Dirección de Obras Particulares al Director Técnico y al Constructor.
- III. A partir de la ocupación y uso público del edificio y/o sus instalaciones contra incendio y/o con la constancia de Final de Obra Técnico regulado por este C. al

propietario solicitante del Permiso de Obra. Una vez ocupado y en uso el edificio y sus instalaciones contra incendio, el mantenimiento de las mismas será responsabilidad del propietario.

**ARTÍCULO 291°** - Exigencias en materia de prevenciones contra incendio en edificios en altura según la cantidad de niveles.

Tanto en vivienda multifamiliar como en servicios centrales, regirán las siguientes exigencias en relación a su altura y número de pisos:

- Todos los edificios con los destinos antes mencionados, cualquiera sea su altura llevarán:  
Señalización s/ norma IRAM 10.005 -partes 1 y 2-; matafuegos -equivalente a 1A y 5BC- a razón de uno por cada piso, cada 200 m<sup>2</sup> o fracción; escaleras de 1,10 m. de ancho de paso mínimo, siendo los tramos rectos de hasta 21 alzadas como máximo.
  - Las escaleras propias de la/s unidad/es funciona/es que no sirvan de medio de escape a áreas comunes, no estarán obligadas al cumplimiento de las condiciones antes mencionadas.
  - La alzada máxima será de 0,18 m. y la pedada mínima de 0,26 m. Ambas deberán remitirse a la siguiente fórmula:  $2 a + p = 0,60$  a  $0,63$
  - En caso que las escaleras fueran compensadas o circulares el ancho mínimo de peldaño será de 0,15 m.
  - Los edificios de PB más tres pisos altos llevarán matafuegos y señalización conforme lo reglamentado por el Decreto Reglamentario 351/79. No será exigible la caja de escalera.
  - Los edificios de PB más cinco pisos altos y altura máxima de 18,00 m. hasta la cubierta y sus parapetos, llevarán caja de escalera con antecámara y doble puerta según lo establece el inciso 3.3.3 del Decreto Reglamentario 351/79.
  - Los edificios de PB más seis o siete pisos altos y alturas máximas de 24,00 m. a 30,00 m. hasta la cubierta y sus parapetos -medidos de idéntica manera- llevarán adicionalmente equipo de presurización en la caja de escalera antes mencionada.
  - Podrá no exigirse la presurización en escaleras abiertas correspondientes a edificios donde sea posible lograr una adecuada ventilación cruzada, teniendo en ese caso la escalera las siguientes pautas básicas:
    - Deberá estar construida con materiales incombustibles.
    - Deberá tener como mínimo dos lados abiertos.
    - No se permitirá esta solución cuando enfrenten bloques de edificios.
    - Deberá contar con antecámara de las características antes mencionadas.
    - No se permitirá cuando hubiere ventanas del edificio que abran directamente a ella.
  - Los edificios de PB más ocho pisos altos llevarán equipo de presurización en la caja de escalera antes mencionada e instalaciones contra incendios fijas de 63,5 mm. s/ inc. 7.1.6 del Decreto Reglamentario 351/79.
  - Los edificios de uso administrativo de PB y más de dos pisos altos y que además tengan una superficie de piso que sumada exceda los 900,00 m<sup>2</sup>. contarán con Avisadores Automáticos y/o Detectores de incendio.
  - A partir de los 180 días corridos de la fecha de sanción de la presente ordenanza,

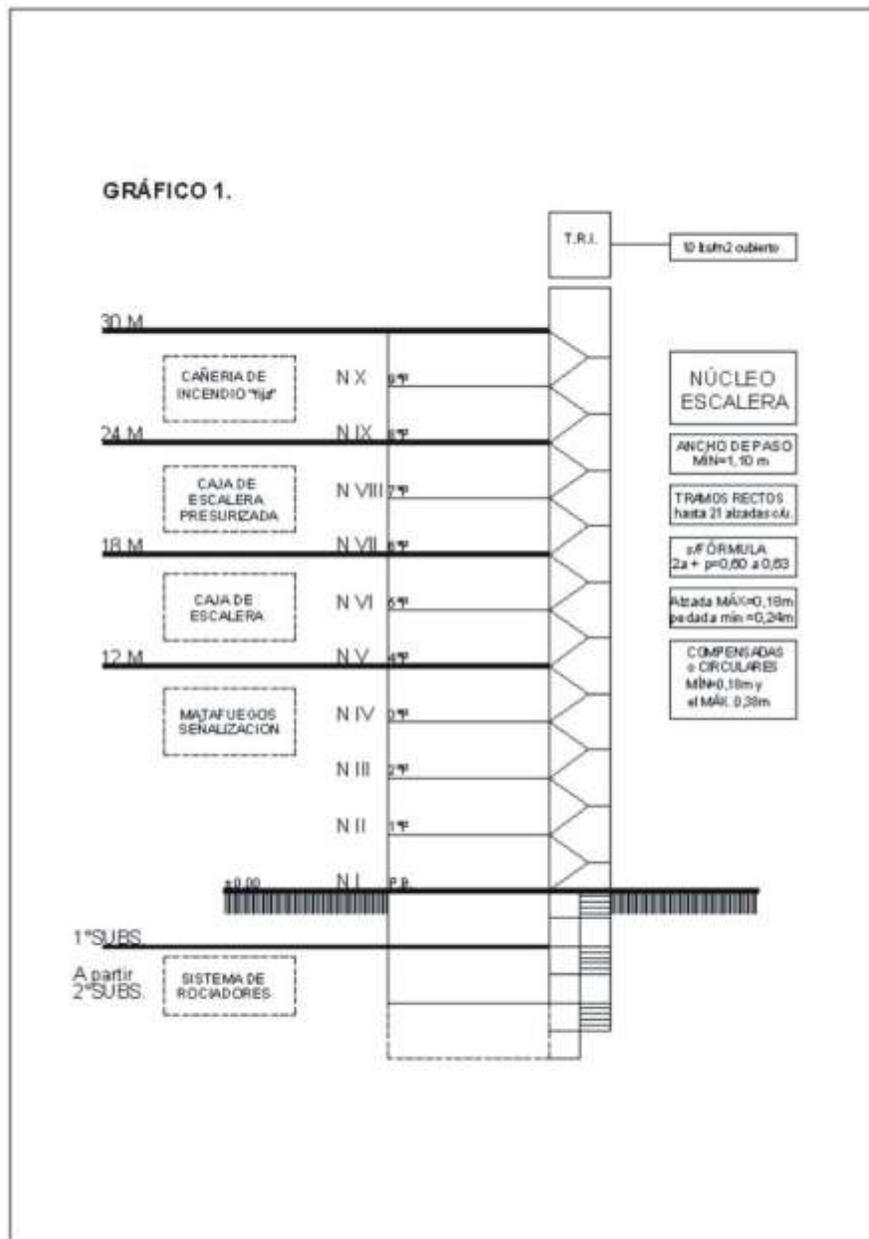
se exigirá que cada unidad de vivienda unifamiliar que se construya o refaccione esté provista obligatoriamente de al menos un matafuego para resolver emergencias domésticas, cuya ubicación definirá el proyectista y constará en el plano municipal. Este elemento no exime al proyecto de contar con las demás instalaciones generales previstas en los espacios comunes. Igualmente, cada unidad deberá contar con al menos una luz de emergencia debidamente asentada e instalada para su respuesta automática, en caso de corte energético.

**VER CUADRO Y GRÁFICO**

**CUADRO-**

**USO RESIDENCIAL Y SERVICIOS CENTRALES : PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO SEGUN ALTIMA DEL EDIFICIO Y NIVELES**

INTERPRETACION DECRETO 351/79						
REFERENCIA DE ZONAS SI ACTUAL ZONIFICACION	VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y SERVICIOS CENTRALES	SEÑALIZACION	1 MATAFUEGO equivalente a 1 A Y 5 BC en CADA PISO o mazo de 1 cada 200 m2	MEDIOS DE ESCAPE ESCALERA con ANCHO DE PASO MIN=1,10 m FRAMOS RECTOS hasta 21 azadas ó a. FORMULA 2a + p=0,80 a 0,83 Azada MAX=0,18m y Profada min =0,24 m En escaleras COMPENSADAS o CIRCULARES el ancho Min=0,18m y el MÁX. 0,30m	CAJA DE ESCALERA con ANTECAMARA DOBLE PUERTACION PRESURIZACION	CAJERIA DE INCENDIO Tipo SDECRETO 351/79 Art. 7.1.6
UC5b UR1 UR2a UR2b	VOLUMEN P.B. + 2 NIV. EDIFICADO 9 metros	●	●	●	X	X
UC5b UR1 UR2a UR2b	VOLUMEN P.B. + 3 NIV. EDIFICADO 12 metros	●	●	●	X	X
UC1b UC4b UC5a	VOLUMEN P.B.+4/5 NIV. EDIFICADO 18 metros	●	●	●	●	X
UC2a UC2b	VOLUMEN P.B.+6/7 NIV. EDIFICADO 24 metros	●	●	●	X	X
UC3 UC1a	VOLUMEN P.B.+8/9 NIV. EDIFICADO 30 metros	●	●	●	X	●
	1° SUBSUELO	●	●	●	Si llega al ascensor levanta ANTECAMARA con puertos de DOBLE CONTACTO En superficies mayores o iguales a 65 m 2 (sin ABERTURAS DE ATADUE circulares de 0,25m de Diámetro c/65 m 2	
	A PARTIR DEL 2° SUBSUELO	●	●	●	SISTEMA DE ROCIADORES AUTOMÁTICOS	



**ARTÍCULO 292° - Documentación a presentar en materia de prevención contra incendio en los trámites de Aprobación de Proyectos, Permiso de Obra y Final de Obra.**

- a. Documentación mínima a presentar en el trámite de Aprobación de Proyecto y Permiso de Construcción:  
Para todo lo edificio de uso residencial, comercial o administrativo mayor a planta baja y seis pisos altos, como así también para edificios de usos especiales tales como: hospitales, clínicas, teatros, cines, hoteles y para todo otro edificio que

recomiende la Dirección de Obras Particulares por su magnitud, uso o características se deberá presentar:

1. Plano municipal firmado por el proyectista en escala 1:100 (o la conveniente a juicio de la Dirección de Obras Particulares a fin de facilitar la lectura en los casos que se justifique) conteniendo en plantas y/o cortes los siguientes datos o grafismos:
    - I. . Anchos de pasillos.
    - II. . Caja de escaleras, puertas con su sentido de abrir, medios de escapes u otro tipo de escaleras o rampas si las hubiere.
    - III. . Equipos de presurización con sus respectivos conductos de impulsión y rejillas, en los casos que corresponda.
    - IV. . Sistemas de detectores de humo, rociadores, avisadores o indicadores de salida, en los casos que corresponda.
    - V. . Instalación de agua contra incendio: cañería de alimentación y distribución, tanque de reserva, bocas de impulsión, llaves de incendio y toda otra instalación que corresponda.
    - VI. . Ubicación y tipo de matafuegos.
    - VII. . Muros corta fuego, puertas cortallamas.
    - VIII. . Toda otra instalación o equipamiento requerido -según el tipo de edificio- en lo relativo a Condiciones de construcción y/o Condiciones de extinción del Decreto Nacional 351/79 reglamentario de la Ley 19589 sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo - Anexo VII.
  2. Memoria descriptiva firmada por el proyectista conteniendo los siguientes datos y cálculos resultantes de la aplicación de la norma antes referida:
    - I. . Tipo de riesgo y resistencia al fuego.
    - II. . Anchos de salida
    - III. . Factor de ocupación.
    - IV. . Condición de situación.
    - V. . Número de medios de escape y escaleras.
    - VI. . Cantidad de pisos, sectores de incendios, cantidad de personas a evacuar.
- b. Trámite de Final de Obra.

### **ARTÍCULO 293° - Revisación e inspección de las condiciones de diseño por parte de la Dirección de Obras Particulares en los trámites de Aprobación de proyecto, Permiso de Obra y Final de Obra.**

La Dirección de Obras Particulares revisará en la etapa de aprobación de planos y del trámite de Permiso de Obra las condiciones de diseño exigidas en el Decreto Nacional 351/79 reglamentario de la Ley 19589 sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo Anexo VII Capítulo 18, a saber:

- I. . Ancho de pasillos.
- II. . Situación de los medios de escape.
- III. . Caja de escaleras.
- IV. . Escaleras.
- V. . Condiciones de situación.

- VI. . Aberturas de tanque en sótanos y distancia máxima a caja de escalera.
- VII. . Antecámaras en subsuelos.
- VIII. . Las condiciones de construcción que hagan al diseño arquitectónico.

Los proyectistas y la Dirección de Obras Particulares podrá requerir del Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia de Buenos Aires u otra autoridad competente en la materia, un informe y/o asesoramiento en aquellos edificios que -dadas su magnitud y complejidad- a su juicio así lo requieran.

#### **ARTÍCULO 294° - Obligación de adecuación.**

Todo propietario de inmuebles preexistentes a esta normativa, estará obligado a adecuar el edificio a las exigencias de este Código en materia antisiniestral, dotándolo de los elementos y recaudos necesarios a fin de garantizar la seguridad del mismo. Deberá ser asesorado por un profesional con incumbencias en el tema y presentar la propuesta de adecuación ante la Dirección de Obras Particulares, la cual -en caso de ser necesario- lo evaluará técnicamente, pudiendo eventualmente contar con el asesoramiento de la Comisión de Interpretación y Actualización del Código y del Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia de Buenos Aires.

En cajas de escalera preexistentes, donde no sea posible la presurización del volumen total, se procurará -en la medida de lo posible- materializar antecámaras presurizadas individualmente o dotadas de sistemas de ventilación homólogos.

#### **ARTÍCULO 295°- Obligación de mantener y conservar las instalaciones contra incendio.**

Todo propietario está obligado al mantenimiento y conservación de las instalaciones y elementos antisiniestrales en perfecto estado a fin de garantizar su correcta respuesta y funcionamiento en el transcurso del tiempo. Para ello deberá adjuntar ante la D.O.P. un informe técnico suscrito por profesional con incumbencia en la materia. Este informe será exigido a partir de los 5 años de emitido el certificado final de obras y revalidado anualmente luego de este término.

La Dirección de Obras Particulares podrá efectuar inspecciones de fiscalización en cualquier momento y requerir los servicios del Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia de Buenos Aires a fin de corroborar el adecuado mantenimiento de los elementos inherentes a la prevención contra incendios. Cuando por inspecciones periódicas que se practiquen, se comprobara que las instalaciones no reunieran los requisitos para los cuales fue aprobada, la D.O.P., intimará al propietario para dejarla en condiciones dentro de un plazo de treinta días bajo pena de clausura en caso de incumplimiento.

### **TITULO 6 - DISPOSICIONES VARIAS**

## **CAPITULO I - CONSERVACIÓN**

### **SECCION I - GENERALIDADES**

#### **ARTÍCULO 296° - Obligación de los propietarios relativa a la conservación de los edificios y sus instalaciones complementarias.**

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio y sus instalaciones complementarias en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad de sus habitantes o de terceros. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura. En caso de limpieza de fachadas principales se protegerá a la vía pública contra la caída de materiales, con medidas adecuadas, a juicio de la D.O.P. el mantenimiento y cuidado de los árboles ubicados en las aceras correspondientes a cada predio estarán a cargo del propietario frentista.

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este artículo, el Departamento Ejecutivo dispondrá con cargo a aquél, la ejecución de los trabajos por administración, concretables por parte de la Municipalidad o mediante terceros, a través de licitación o contratación de obra según las Ordenanzas Vigentes.

#### **ARTÍCULO 297° - Denuncia de linderos.**

Las molestias o perjuicios que alegue un propietario o inquilino de un edificio, como provenientes de una finca lindera, solo serán objeto de atención para restablecer la seguridad e higiene del edificio y sus instalaciones complementarias de acuerdo con lo contemplado en el presente C. en cuanto afecten -exclusivamente- a la comunidad en general y en los casos que mencione la ley como de atribución municipal.

### **SECCION II - REGIMEN DE VERIFICACION, MANTENIMIENTO Y CERTIFICACION DE CUMPLIMIENTO**

#### **ARTÍCULO 298° - Creación del Régimen de Verificación, Mantenimiento y Certificación de Cumplimiento.**

La D.O.P. llevará un registro actualizado de los edificios sometidos a este régimen y otorgará - en caso que corresponda- el “Certificado de cumplimiento de la Verificación Técnica de Edificios”.

#### **ARTÍCULO 299° - Clasificación de las edificaciones y elementos a verificar.**

Están alcanzados por este régimen en edificios públicos o privados:

- a. En coincidencia con la línea municipal o volando sobre la vía pública:
  - Balcones

- Cuerpos salientes y cerramientos
  - Cornisas, muretes y antepechos de azoteas
  - Marquesinas, toldos, carteles y letreros
  - Revestimientos aplicados
  - Cualquier ornamento, revoque, instalación o artefacto adosada a la fachada o parte del edificio que linde con la vía pública factible de desprendimiento y caída.
- b. En accesos, palieres y lugares comunes en edificios de viviendas multifamiliares y administración central:
- Pisos y desniveles.
  - Escaleras, rampas y barandas.
  - Cielorrasos y todo otro ornamento, revoque, instalación o artefacto adosado en los mismos.
  - Los elementos de prevención contra incendio.
- c. Cuando además la edificación tenga una antigüedad de diez (10) años contados a partir de la firma del Certificado de Final de Obra Profesional o Administrativo o de su incorporación voluntaria o de oficio al Catastro Municipal o desde la fecha de expedición del Certificado de Mensura en Propiedad Horizontal cuando corresponda o desde su alta para el pago de las contribuciones que los gravan.
- d. Todos los edificios destinados al comercio, la industria, la recreación, el deporte, la educación y el culto o que por su actividad reciban afluencia de público con más de cinco (5) años de antigüedad contados a partir de la firma del Certificado de Final de Obra Profesional o Administrativo, o de su incorporación voluntaria o de oficio al Catastro Municipal, o desde la fecha de expedición del Certificado de Mensura en Propiedad Horizontal cuando corresponda, o desde su alta para el pago de las contribuciones que los gravan. En tales casos, además de lo expresado en el apartado a), se verificarán las instalaciones complementarias que puedan resultar peligrosas o dañinas al medio ambiente.
- e. Así también la D.O.P. podrá incluir de oficio cualquier otra edificación construida con una antigüedad menor a los diez (10) años si se verificase situaciones que puedan entrañar peligro en las mismas.

### **ARTÍCULO 300° - Intervención Profesional.**

El propietario de los inmuebles o sus apoderados autorizados, o en los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, el administrador en su carácter de representante legal del consorcio ante las autoridades administrativas, estará obligado a realizar una inspección técnica con intervención de un profesional según las condiciones establecidas en esta ordenanza y por este régimen. Quien se designe, presentará ante la Dirección de Obras Particulares un informe sobre el estado de mantenimiento de las partes del edificio.

### **ARTÍCULO 301° - Informe de Verificación Técnica Edilicia.**

La inspección técnica obligatoria estará acompañada por un “Informe de Verificación Técnica Edilicia” (V.T.E.) que tendrá por objeto:

- I. - Verificar o hacer verificar bajo supervisión y responsabilidad profesional el estado de conservación y estabilidad de los elementos constructivos detallados precedentemente.
- II. - Proveer al propietario para su ejecución y a la D.O.P. para su control, las recomendaciones o listado de trabajos que debieran llevarse a cabo -en caso de ser necesarios- para garantizar la estabilidad de los elementos constructivos antes mencionados. En este caso el propietario estará obligado a la ejecución de tales obras y/o tomar las medidas de seguridad que correspondan.  
El informe deberá contener una categorización de los daños, el tipo de acciones a tomar, los plazos para concretarlas y la tecnología a aplicar para resolverlas.  
La falta de cumplimiento de lo antes dispuesto facultará a la D.O.P. al labrado de un acta de constatación y elevación de la respectiva causa contravencional a la Justicia de Faltas, sin perjuicio de lo que disponga este C. en casos de peligro de derrumbes o daño ambiental severo.
- III. - Determinar el plazo estimativo para una nueva inspección e informe en función del estado de conservación de los elementos a verificar una vez reparados o sin reparar, cuando las condiciones de conservación garanticen su estabilidad en la primera inspección.

#### **ARTÍCULO 302° - Registro de inmuebles sujetos al régimen de Verificación, Mantenimiento y Certificación.**

La D.O.P. habilitará un registro donde quedarán asentados los inmuebles sujetos a verificación. La registración de éstos inmuebles podrá ser por iniciativa del interesado o de oficio cuando -vencido el plazo para su registro- el mismo no se haya presentado.

En este Registro se volcarán los datos más significativos del edificio, los elementos a verificar, la intervención profesional y otra información de interés. La D.O.P. implementará dicho Registro de acuerdo a la modalidad administrativa que estime conveniente con arreglo a su finalidad y legalidad.

#### **ARTÍCULO 303° - Plazo para la presentación del primer Informe de Verificación Técnica Edilicia.**

El propietario alcanzado por lo dispuesto en este Régimen estará obligado a presentar el primer Informe de Verificación Técnica Edilicia ante la D.O.P. dentro de los 12 meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente C.

Su incumplimiento dará lugar a la intervención de la Justicia de Faltas quien entenderá en la causa y dispondrá la eventual aplicación de las multas que correspondan de acuerdo a lo establecido en el Código Contravencional vigente.

#### **ARTÍCULO 304° - Extensión del Certificado.**

Una vez presentado el Informe de VTE y registrado el mismo según lo enunciado precedentemente, la D.O.P. extenderá un certificado de cumplimiento el cual deberá exhibirse obligatoriamente en lugar visible del edificio.

### **ARTÍCULO 305° - Periodicidad del Informe de Verificación Técnica Edilicia.**

El Profesional actuante debe determinar el plazo estimativo para una nueva inspección e informe en función del estado de conservación de los elementos verificados. En todos los casos no podrá ser superior a los cinco (5) años y en los casos de edificios destinados al comercio, la industria, la recreación, el deporte, la educación y el culto o que por su actividad reciban afluencia masiva de público con más de cinco (5) años de antigüedad en edad o desde el último informe o del Final de Obra, deberá emitirse en un plazo no superior a los dos (2) años.

### **ARTÍCULO 306° - Mantenimiento de ascensores.**

En materia de mantenimiento de ascensores rige la [Ordenanza N° 8769](#) y su [Decreto Reglamentario N° 197/98](#).

## **SECCION III - INMUEBLES ABANDONADOS**

### **ARTÍCULO 307° - Obligación de mantenimiento.**

Los terrenos baldíos, los inmuebles derruidos o semiderruidos, las construcciones que se encuentran paralizadas y los edificios abandonados, deben mantenerse limpios y libres de malezas, basuras, residuos y de cualquier materia que signifique riesgo o peligro para la salud o seguridad pública, asimismo deberán contar con cercos, veredas y fachadas adecuadas a lo que establece este C.

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este art., el Departamento Ejecutivo dispondrá con cargo a aquél, la ejecución de los trabajos por administración a cargo de la Municipalidad o mediante terceros a través de licitación o contratación de obra según las ordenanzas vigentes.

### **ARTÍCULO 308° - Convenios para el uso comunitario.**

El D.E. mediante convenio con los titulares del dominio, podrá afectar terrenos baldíos ubicados en el radio del Partido, para destinarlos al emplazamiento de espacios verdes, juegos infantiles o puestos comunitarios. En estos casos los terrenos afectados quedarán exentos del pago de todo impuesto, tasa o contribución municipal durante el tiempo que dure el citado convenio, computándose dicho lapso desde el momento que formalmente se pongan a disposición de la Municipalidad de La Plata y hasta el día del vencimiento del plazo acordado.

### **ARTÍCULO 309° - Uso por parte de entidades de bien público.**

El D.E. podrá destinar los terrenos afectados, al uso por entidades de bien público, que cuenten con personería jurídica y que así lo requieran, para la consecución de sus fines comunitarios.

## **ARTÍCULO 310° - Incorporación al Patrimonio Municipal.**

El D.E. deberá efectuar el estudio de los inmuebles en estado de abandono que se detecten. En el supuesto de verificar que se encuentran en situación de vacancia, deberá proceder a su incorporación al Patrimonio Municipal por aplicación del art. 2343 inciso 3° del Código Civil y art. 4° de la Ley 9533.

## **SECCION IV - CONSTRUCCIONES EN PELIGRO DE DERRUMBE**

### **ARTÍCULO 311° - Construcciones en peligro de derrumbe.**

Un edificio será considerado en peligro de derrumbe cuando sus muros, techos o estructuras estén comprendidos en los siguientes casos:

- a. Cuando un muro esté vencido, alcanzando su desplome al tercio de espesor o cuando presenten grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.
- b. Cuando un muro tuviere cimientos al descubierto.
- c. Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan sobrepasado los límites admisibles de trabajo.
- d. Cuando aún sin contener las condiciones establecidas en a), b) y c) la D.O.P. así lo considere mediante inspección e informe fundado.

En todos los casos se ordenará su refuerzo o demolición según resulte de las apreciaciones analíticas y de la inspección que se realice.

### **ARTÍCULO 312° - Procedimientos a seguir en el caso de construcciones en peligro de derrumbe.**

El D.E., por intermedio de la D.O.P., podrá ordenar la demolición de todo edificio o parte del mismo, que amenace desplomarse. Igualmente podrá decretar el desmantelamiento de toda nueva construcción que no se ajuste a las reglas del arte del buen construir y al plano aprobado.

Cuando un edificio o parte del mismo, fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que deben quedar terminados. Si se ignorase el domicilio del propietario, se notificará al inquilino, si lo hubiere. De no ser ello posible se publicará la notificación en los diarios de la ciudad durante ocho días consecutivos y si vencido ese plazo no se hubieran iniciado los trabajos ordenados, la D.O.P. procederá por cuenta del propietario al apuntamiento o la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.

Cuando el peligro de derrumbe de un edificio fuera inminente la D.O.P. podrá disponer de inmediato su apuntalamiento o si eso no fuera suficiente, su demolición efectuando el trabajo

por administración y por cuenta del propietario. Para ello deberá levantarse previamente un acta firmada por el inspector de la D.O.P. responsable de zona y su jefe de División pudiendo incorporar a la misma a peritos en representación del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito I y del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires Distrito V.

Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado anteriormente son considerados de carácter transitorios y deberán ser retirados en el plazo máximo de un mes, una vez ejecutados en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios. Vencido ese término la D.O.P. procederá a efectuar por administración y por cuenta del propietario, la demolición de las partes en peligro, previo al desalojo que fuera necesario.

Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refacción, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección que será realizada por el Jefe de Departamento de Inspectores de la DOP pudiendo ser acompañado por dos nuevos peritos en representación del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito I y del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires Distrito V.

## **CAPITULO II - EVACUACION DE RESIDUOS DOMICILIARIOS**

### **PREVISIONES RESPECTO DE LOS RESIDUOS DOMICILIARIOS**

#### **ARTÍCULO 313° - Alcance de la presente norma según la clasificación de los residuos.**

La Municipalidad de La Plata clasifica a los residuos según su calidad, condición de origen y volumen. La presente norma establece previsiones constructivas respecto de los generadores de Residuos Domiciliarios, correspondiendo a otras categorías las correspondientes normativas creadas por sus ordenanzas específicas. En el caso que la Municipalidad estableciera la separación de los mismos en su lugar de origen, los propietarios y ocupantes estarán obligados a efectivizar este requerimiento, para lo cual deberán equiparse los edificios con espacios mínimos para tal diseño, dentro de los predios generadores y en la vía pública

#### **ARTÍCULO 314° - Necesidad de contar con previsiones respecto de los residuos dentro de los predios generadores.**

Todo generador de Residuos Domiciliarios, tendrá obligación de prever dentro de los límites de su predio, de uno o más lugar/es apropiado/s donde pueda almacenar hasta cinco (5) veces su generación diaria.

Dichas previsiones serán compatibles con la escala de los edificios, con su ubicación, con su/s destino/s, con la calidad de los residuos producidos y con la modalidad de recolección por parte de la empresa prestataria del servicio.

#### **ARTÍCULO 315° - Clasificación de los generadores de residuos domiciliarios.**

Los generadores de residuos domiciliarios se clasifican en Generadores individuales: Los que no precisan de programas particulares de gestión y Generadores especiales: Los que producen residuos domiciliarios en cantidad, calidad y condiciones tales que, a criterio del D.E. requieran programas particulares de gestión. Los Generadores Especiales, a su vez, se dividirán en dos subclases 1.- Edificios multifamiliares de viviendas y/u oficinas de más de cinco (5) unidades, y 2.- Otros destinos y escalas.

#### **ARTÍCULO 316° - Generadores individuales.**

Estos Generadores no serán objeto de provisiones edilicias especiales. Serán considerados generadores individuales:

1. .- Las viviendas unifamiliares.
2. .- Las viviendas unifamiliares agrupadas.
3. .- Los conjuntos de viviendas multifamiliares y/u oficinas que conjuntamente no superen las cinco unidades.
4. .- Los locales comerciales que a juicio del D.E. posean generación de residuos domiciliarios análoga a los anteriores en cantidad y calidad.
5. .- Otros destinos análogos en cantidad y características.

#### **ARTÍCULO 317° - Capacidad de almacenamiento los Generadores Especiales de residuos domiciliarios.**

b) 1.- **Edificios multifamiliares de viviendas y/u oficinas de más de cinco (5) unidades:** Estos generadores dispondrán de al menos un recinto, local o armario para depósito de los residuos que deberá ser de fácil acceso, vinculado con la vía pública a través de espacios comunes, con revestimiento impermeable, ventilado independientemente por ventana o reja en puerta, a patio o a los cuatro vientos mediante COVE o caño de sección adecuada estableciéndose un mínimo de 0,10 m. de diámetro o 100 cm<sup>2</sup> en caso de no ser circular. Tendrá un volumen de almacenamiento mínimo de 5 m<sup>3</sup>. Referencialmente contará con una superficie mínima de 0,35 m<sup>2</sup> -en caso de ser recinto- y 0,50 m. de lado mínimo. Debe permitir alojar en su interior canastos o estantes para depósito transitorio de bolsas o cualquier otro dispositivo acorde a la necesidad. Adicionalmente, cuando la cantidad de viviendas y/u oficinas servidas, tomadas en conjunto, exceda las diez (10) se lo incrementará en 0,15 m<sup>3</sup> por cada vivienda y 0,1m<sup>3</sup> por cada oficina que exceda las diez (10). Se admitirá el acceso al recinto, local o armario desde las escaleras cuando el edificio no exija la construcción de “caja de escaleras”, de acuerdo a las normas de prevención y combate contra incendios.

#### **ARTÍCULO 318° - Equipamiento para depósitos transitorios por nivel.**

En edificios de Planta Baja y más de 3 pisos altos, se proveerá de un equipamiento (recinto, armario, mueble, etc.) capaz de contener eventual y transitoriamente los residuos generados en cada una de las unidades de todas las plantas altas. Este equipamiento será de fácil acceso a los usuarios y estará ubicado en el espacio común de cada nivel. Sus medidas mínimas deberán satisfacer los requerimientos de depósito que demande el número de las unidades servidas, pudiendo la D.O.P. rechazar aquellas soluciones que no cumplimenten este recaudo dimensional.

b) 2.- **Otros destinos:** Cada Generador de Residuos Especiales que encuadre en esta categoría, presentará y someterá a aprobación del D.E. su propio cálculo diario de generación de residuos, basado en valores fundados y adjuntando memoria con detalle de su composición. Dicho cálculo acompañará la presentación de planos para solicitud de permiso de obra. Si en tal oportunidad no se acompañara el cálculo citado, el D.E. determinará de oficio la capacidad y característica del almacenamiento obligatorio a suministrar.

### **ARTÍCULO 319° - Autorización de efectuar cestos para depósito de los residuos en la vía pública frente a los predios generadores.**

Todo productor de Residuos Domiciliarios con origen en destinos unifamiliares o multifamiliares, podrá solicitar al D.E. a través del área de incumbencia, la autorización para realizar a su propio costo, canastos de almacenamiento diario en los que podrá acumular las bolsas de residuos desde una hora antes de su recolección. Estos serán construidos con materiales resistentes al fuego, de fácil mantenimiento e higiene permitiendo la clasificación de los residuos emitidos, los que deberán poseer dos receptáculos diferenciados por su color, uno para residuos secos de color verde y otro para residuos húmedos de color blanco, cumpliendo con características estéticas del diseño de equipamiento urbano de la ciudad de La Plata. Sus dimensiones variarán de manera tal que permitan alojar la cantidad de residuos de acuerdo a la cantidad de unidades que contenga el edificio, sin superar un rectángulo de 2,00 m. por 1,00 m. en planta. Su altura y ubicación serán de + 1.50 m. sobre nivel de vereda y a 0,50 m. de distancia del cordón de la misma y a no menos de 0,60 m. del eje medianero, sin que esto perjudique accesos vehiculares, peatonales y rampas.

## **SECCION V - DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS**

### **CAPITULO I - DEL ESTIMULO A LA EDIFICACION PRIVADA**

#### **ARTÍCULO 320° - Premios a la edificación privada:**

Créanse premios a la edificación privada, como estímulo a la misma. Estos premios se adjudicarán anualmente, para cada una de las categorías establecidas en el presente C., a las mejores obras arquitectónicas en las que, expresándose el espíritu de la época, se integren armónicamente sus valores estéticos, funcionales tecnológicos y constructivos.

Establécense los siguientes premios:

#### **PRIMER PREMIO:**

- a. Al Profesional proyectista: medalla y diploma.
- b. Al Propietario: exención de los impuestos municipales correspondientes a la propiedad premiada durante el término de dos años.

#### **SEGUNDO PREMIO**

- a. Al Profesional proyectista: medalla y diploma.
- b. Al propietario: exención de los impuestos municipales durante un año.

La comisión especial encargada de discernir los premios a la edificación de acuerdo a lo establecido en el presente C. Podrá otorgar, además de los premios ya mencionados, menciones honoríficas a los profesionales proyectistas y propietarios de edificios que acrediten mérito suficiente.

Los premios pueden ser declarados desiertos con el voto de los 2/3 de los miembros de la comisión especial.

La Intendencia Municipal deberá entregar los premios en acto público y fijará en el frente de los edificios premiados una placa, con las siguientes leyendas:

- c. “Premio Municipalidad de La Plata”.
- d. Categoría del edificio premiado.
- e. Premio otorgado.
- f. Año.

### **ARTÍCULO 321° - Categoría de los edificios a premiar.**

Establécense las siguientes categorías de edificios a los efectos del otorgamiento de premios:

Cat. A: Viviendas individuales de superficie cubierta no mayor de 120 m<sup>2</sup>.

Cat. B: Viviendas individuales de superficie cubierta mayor de 120 m<sup>2</sup>.

Cat. C: Viviendas colectivas en sus diversos tipos.

Cat. D: Edificio para el trabajo: edificios comerciales, de escritorios, bancos, mercados, fábricas, etc.

Cat. E: Edificios para el cultivo del cuerpo y del espíritu: colegios, teatros, cines, clubes, etc.

### **ARTÍCULO 322° - Participación en los concursos anuales de estímulo a la edificación privada.**

Pueden participar en los concursos todos los edificios cuyo certificado de final de obras fuera otorgado a partir del año inmediato anterior y hasta cinco años de emitido.

Para participar en los concursos deberá presentarse en la D.O.P. una solicitud de inscripción firmada por el P. Proyectista y por el propietario.

Los premios serán otorgados en el mes de noviembre de cada año, formando parte de los actos celebratorios del aniversario de la fundación de la ciudad.

Los participantes del concurso deberán entregar juntamente con la solicitud, los siguientes documentos:

1. Planos de fachadas.
2. Planos de plantas y cortes
3. Fotografías del edificio.
4. La inscripción en los concursos deberá efectuarse del 1 al 31 de julio de cada año.

La Intendencia Municipal dará amplia publicidad a estos concursos.

### **ARTÍCULO 323° - Comisión especial encargada de adjudicar los premios a la edificación privada.**

Los premios a la edificación privada serán adjudicados por una comisión especial, ad honorem, constituida por:

1. Director de Obras Particulares.
2. Director de Planeamiento Urbano.
3. Dos representantes del Distrito local del Colegio de Ingenieros de la provincia de Bs. As.
4. Dos representantes del Distrito local del Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires.
5. Dos representantes del Distrito local del Colegio de Técnicos Arquitectos de la provincia de Buenos Aires.
6. Dos representantes de Centros de Fomento y Entidades del Bien Público.

La Comisión Especial deberá llevar constancias escritas de sus actuaciones en un libro de actas donde se indicará el voto de cada miembro.

El quórum será de seis miembros como mínimo y las decisiones se tomarán por simple mayoría. En caso de empate, corresponderá la decisión final al señor Intendente Municipal.

La Comisión designará de entre sus miembros a aquél que actuará de secretario. La Comisión deberá expedirse antes del 20 de Octubre de cada año.

## **CAPITULO II - DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

### **ARTÍCULO 324° - Interpretación de este código.**

La interpretación de las disposiciones de este C. corresponde a la D.O.P., con apelación ante el D.E, sin perjuicio de someter las situaciones planteadas ante la Comisión de Interpretación y Actualización del Código.

### **ARTÍCULO 325° -Casos no previstos en este código.**

Los casos no previstos en este C. y cuya solución no importe modificar o transgredir su espíritu, serán resueltos directamente por la D.O.P., con apelación ante la Comisión de Interpretación y Actualización del Código.

### **ARTÍCULO 326° - Aplicación de las disposiciones del Código Civil y Leyes Provinciales vigentes.**

Son aplicables las disposiciones del Código Civil -especialmente en el capítulo referente a las restricciones al dominio y medianería- y de lo establecido en las Leyes Provinciales vigentes, en todo aquello que no esté expresamente indicado en este C.

#### **ARTÍCULO 327° - Publicación de este Código.**

El D.E. dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este C. en forma de Libro, Folleto y/o en soporte digital. Los distintos formatos estarán a disposición del público en general y los Colegio profesionales en particular y serán vendidos al precio que se establezca en la ordenanza fiscal e impositiva vigente. La M. incorporará a su página de Internet el texto completo de la presente norma.

#### **ARTÍCULO 328° - Actualización de este Código.**

El D.E. deberá publicar anualmente en forma de folleto y/o soporte digital las modificaciones que se hubieran dispuesto en el articulado de este C.

#### **ARTÍCULO 329° - Vigencia de este Código.**

Las disposiciones de este C. comenzarán a regir a los tres meses de su promulgación. Sin embargo, las mismas podrán aplicarse inmediatamente a su sanción, en caso que así lo soliciten los interesados.

Toda tramitación en la que se justifique posesión o titularidad, y se peticionare Factibilidad y/o Permiso Provisorio Especial y/o Permiso de Obra y se hubieren alcanzado etapas de gestión en las que se acreditaran actuaciones con intervención de la Dirección de Catastro, contrato profesional debidamente Visado por el Colegio profesional correspondiente y actuaciones ante las Direcciones de Planeamiento y Obras Particulares, fechados hasta la promulgación de la presente harán uso de los indicadores y condiciones establecidas en las normas vigentes hasta dicho plazo.

#### **ARTÍCULO 330° - Anulación de Ordenanzas anteriores.**

Derógase la Ordenanza N° 3001, sus modificatorias y toda otra norma de orden Municipal que se oponga a la presente Ordenanza.

#### **ARTÍCULO 331°: De forma.**