

ORDENANZA Nº46 / 95.-

VISTO:

La necesidad de contar con un Reglamento de la Construcción en la Municipalidad de Santo Tomé, y,

CONSIDERANDO:

Que Profesionales de Arquitectura e Ingeniería de nuestro medio han presentado sendos proyectos a este Concejo Deliberante, y,

La tarea realizada loablemente por los mismos en beneficio de la comunidad, debe ser tratada con el respeto que se merece toda persona que trabaja tratando de mejorar la calidad de vida de una población, en este caso la nuestra, y,

Que, contando la Municipalidad de Santo Tomé con un Proyecto de Ordenamiento del Crecimiento Urbano de la ciudad de Santo Tomé realizado por otros profesionales igualmente idóneos en la materia, contratados en este caso por el Municipio en el año 1.987, y,

Que, es necesario que haya coincidencia en ambos trabajos, el mencionado en el considerando anterior y el Reglamento de la Construcción, y,

Que, los profesionales representantes del Reglamento de la Construcción han hecho coincidir ambos proyectos, y,

Que, la Municipalidad de Santo Tomé necesita para crecer y desarrollarse las herramientas que la organicen en todas sus áreas y quehaceres.

Por ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE SANTO  
TOME (CTES), SANCIONA  
FUERZA DE:



CON  
ES COPIA FIEL  
ORD-0541-2017

### ORDENANZA. -

ART. 19:-APROBAR el Reglamento de la Construcción presentado por los Sres. Profesionales: Arquitecto Dario Mastrangelo e Ingeniero Jorge Miguel Lertora que forman parte de la presente, como Anexo I.-

ART. 29:-Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación y publicación en el Boletín Oficial Municipal del Reglamento de la Construcción (Anexo I).-

ART. 39:-COMUNIQUESE, Publíquese, Dése al B.O.M y oportunamente archívese.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Santo Tomé (Ctes), a los Seis días del mes de Diciembre de Mil novecientos noventa y cinco.-



# INDICE:

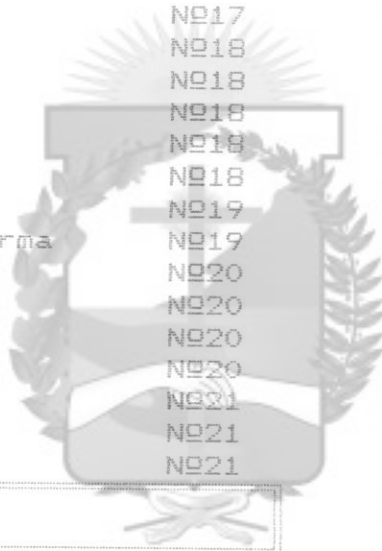
Cap.I:Permisos.Coefic.de resistencia
Inspec.Solicitudes.

Art.1-Solicitudes.	Nº01
2-refacciones	Nº01
3-planos	Nº01
4-carátula	Nº01
5-Indicaciones en planos	Nº02
6-Referencias y acotaciones.	Nº03
7-Cálculo de resistencia	Nº04
8-Medianeras.	Nº04
9-Sobrecargas.	Nº04
10-Coeficientes de trabajo	Nº04
11-Colores Convencionales.	Nº05
12-Firma de los planos.	Nº05
13-Modificación de los planos.	Nº06
14-Aprobación de Planos.	Nº07
14-(bis)Categorización de obras.	Nº07
vivienda multifamiliar/unifamiliar.constructores	
15-Desistimiento de obras.	Nº11
16-Planos aprobados.	Nº11
17-Caducidad.	Nº11
18-Devolución de los derechos.	Nº11
19-Obras paralizadas.	Nº12
20-Planos en las obras.	Nº12
21-Modificaciones y ampliaciones en los planos.	Nº13
22-Cambio de constructor.	Nº13
23-Retiro de constructor.	Nº13
24-Conforme de parciales.	Nº13
25-Casos en que no haya solicitud de inspección.	Nº14
26-Inspección obras inconclusas.	Nº14
27-Inspección final.	Nº14
28-Planillas conforme.	Nº15
29-Conforme no solicitados.	Nº15
30-Entrada a las obras.	Nº15

Cap.II:Ing,Arquitectos,Maestros mayores,constructores.
--

Art.31-Los Ingenieros y Arquitectos.	Nº16
31(Bis)-Prohibiciones	Nº16
32-Los maestros mayores de obras y técnicos construct.	Nº16
33-Constructores.	Nº17
34-Cambio de categoria.	Nº17
35-Responsabilidades.	Nº17
36-Registros de firmas.	Nº18
37- " " " "	Nº18
38-Depósito de garantía.	Nº18
39-Multas.	Nº18
40-Suspensión de obra.	Nº18
41-Impedimentos.	Nº19
42-Suspensión del constructor en el uso de la firma	Nº19
43-Suspensión de firma a profesionales	Nº20
44-Efectos de la suspensión.	Nº20
45-Términos de la suspensión.	Nº20
46-Suspensión reiterada.	Nº20
47-Eliminación.	Nº21
48-Demolición de obras en contravención.	Nº21
49-Tablero en el frente de la obra.	Nº21

Cap.III:Lineas de edificación.	Nº21
Art.50-Lineas Municipal "LM"	Nº21



59	51-Ochavas.	Nº22
60	52-Dimensiones de ochavas.	Nº22
61	53-Ochavas curvas.	Nº23
62	54-Obras de LM hacia adentro.	Nº23
63	55-Edificios fuera de LM o S/ochava.	Nº23
64	Cap.IV:Altura de fachadas y Comisión estética.	
65	Art.56-Altura de fachadas.	Nº23
66	57/58-Comisión estética	Nº24
67	Cap.V:Dimensiones de Patios,Ventilaciones de locales.	
68	Art.59-Medidas de patios.	Nº24
69	60-Planilla de locales,ventilación e iluminación.	Nº24
70	61-Patio en forma irregular.	Nº24
71	62-Clasificación de locales habitables.	Nº24
72	63-Ventilación de locales no habitables.	Nº25
73	64-Patios minimos para dependencias.	Nº25
74	65-Ventilación en locales de trabajo.	Nº25
75	66-Talleres,cocinas, y baños a la calle.	Nº25
76	67-Ventilación de locales no clasificados.	Nº26
77	68-Ventilación de edificios que se amplien o refaccionen.	Nº26
78	69-Rejillas de ventilación.	Nº26
79	70-Vistas.	Nº26
80	Cap.VI:Altura de los locales.	
81	Art.71-Altura de los locales habitables.	Nº27
82	72-Altura de las dependencias.	Nº27
83	73-Altura de los locales no habitables.	Nº27
84	74-Altura de locales de trabajo.	Nº27
85	75-Altura de los subsuelos.	Nº27
86	76-Altura de los locales no especificados.	Nº27
87	Cap.VII:Estructura y Cuerpos fuera de la línea municipal y decoración de fachadas.	
88	Art.77-Generalidades.	Nº28
89	78-Salientes de los balcones.	Nº28
90	79-Balcones cerrados.	Nº28
91	80-Cuerpos salientes en ochavas.	Nº28
92	81-Marquesinas.	Nº28
93	82-Toldos.	Nº29
94	83-Revoque de frentes.	Nº29
95	84-Caños de ventilación.	Nº29
96	85-Línea divisoria de fachadas linderas.	Nº29
97	86-Capa aisladora.	Nº29
98	87-Espesor muros fachadas.	Nº30
99	88-Revestimientos de piedras.	Nº30
100	89-Revoques externos de muros medianeros.	Nº30
101	90-Muros divisorios existentes.	Nº30
102	91-Carga de mamposteria.	Nº31
103	92-Construc,plantas y obras que afecten a muros medianeros "	Nº31
104	93-Desague de techos.	Nº31
105	94-Construcciones incombustibles.	Nº31
106	95-Escaleras.	Nº32
107	Cap.VIII:Hornos,chimeneas,deshonilladores.	
108	Art.96-Construcción de hornos-chimeneas.	Nº32
109	97-Distancia de grandes hornos a muros divisorios.	Nº32
110	98-Chimenea para calefacción.	Nº32
111	99-Altura de los conductos en medianeras.	Nº32
112	100-Chimeneas,y molestias a vecinos.	Nº32
113		



Cap.IX:Cercos en veredas-demoliciones-andamios-construcciones en mal estado

Art.101-Cercos divisorios.	Nº33
102-Demoliciones por bloques.	Nº33
103-Demoliciones de muros divisorios.	Nº33
104-Luces y nombres calles con demoliciones.	Nº33
105-Obras paralizadas.	Nº34
106-Construcciones que amenazan derrumbe.	Nº34
107-Muros de fachadas en peligro.	Nº34
108/109-Muros con cimientos al descubierto.	Nº35
110-Término del apuntalamiento.	Nº35
111/112-Disconformidad del propietario en caso de demolición.	Nº35
Art.113-Trab. de excavación p/ cruce de calzada de cañerías	Nº36

Cap.X:Obras iniciadas antes de la puesta en vigencia del presente reglamento.

Art.114-Plazo.	Nº36
115-Derogación.	Nº36
116-Comunicación.	Nº36

Cap.XI:Veredas.

Art.117-Solicitud.	Nº36
118-Medidas y materiales.	Nº36
119-Escalones.	Nº37
119(Bis)-Rampas en edificios públicos para acceso a discapacitados.	Nº37
Art.120-Entrada de garages.	Nº37
121-Niveles.	Nº37
122-Mantenimiento.	Nº37
123-Multas.	Nº38

**CONTRIBUCIONES Y TASAS:**

Art.1-Base imponible.	Nº38
2-Derechos de construcción.	Nº38
2(bis)-Superficie cubierta.	Nº38
3-Plano de construcción.	Nº39
4-Contribuyentes responsables.	Nº39
5-Momento del pago.	Nº39
6-Desistimiento de la obra.	Nº39
7-Categoría de edificios.	Nº40
8/9/10 y 11-Pagos.	Nº43
12-Recargos.	Nº43
13/14-Reajustes por cambio.	Nº44
15/16-Exenciones.	Nº44
17/18/19-Obligaciones.	Nº45
20/21-Infracciones.	Nº45
22-Refacción	Nº46
23-Derechos de inspección.	Nº46
24-Registro de constructores.,derecho de inscripción.	Nº47
25-Multas por infracción	Nº48
Modelo de caratula que se refiere el Art.4º	Nº49.



# REGLAMENTO DE EDIFICACION PARA LA CIUDAD DE SANTO TOME-CORRIENTES-

## CAPITULO I

Permisos, planos y características, cálculos y coeficientes de resistencia, tramitaciones, caducidad y reiniciación de estos actos, conformes, inspecciones y solicitudes para la construcción.

### SOLICITUDES:

Art.19: Toda persona(s) que haya(n) de construir edificios nuevos, refaccionar, ampliar o modificar lo ya construido, deberá presentar la solicitud, informe de Deuda y solicitud de Permiso de Edificación con el sellado correspondiente, dirigido al Sr. Intendente Municipal en la que consten: la clase de obra que se propone ejecutar, la calle, número de la propiedad, agregando un croquis de ubicación del terreno, con medidas de éste y su distancia referida al punto de esquina más cercano (por duplicado). Luego de abonado el Libre Deuda, se otorgará, el permiso de Edificación transitorio.

### REFACCIONES DE POCA IMPORTANCIA:

Art.29: No están obligados a solicitar permiso los que practiquen refacciones de poca importancia, como ser: remiendos de revoque, pinturas de interiores o exteriores, carpintería, etc, siempre que al juicio de la Dirección de Obras Públicas no afecten el funcionamiento y distribución del edificio.

### DE LOS PLANOS:

Art.39: Al solicitar permiso para la construcción refacción, etc, deben presentarse planos originales y dos copias heliográficas, de igual forma se deben presentar para obras existentes.

Art.49: Carátula Obligatoria: La carátula que llevarán los planos municipales se deberán ajustar estrictamente al Modelo que se adjunta a este Reglamento (Folio 49)

### INDICACIONES DE LOS PLANOS Y ESCALAS:



Art.59: Los planos de plantas, secciones y fachadas y cualquier otro detalle que se adjuntare, deberán presentarse : Uno de papel vegetal transparente y dos copias heliográficas, o bien en hojas tamaño Oficio con dos copias fotográficas.

a)- Las secciones o cortes (mínimos dos) necesarias para dar una idea exacta de la construcción en la Escala de 1: 100 ó 1:50.

b)- Plantas de cada piso en Escala 1: 100 ó 1: 150.

c)- Elevación de fachada o fachadas si las tuviere, varias, en Escala: 1: 100 ó 1: 50 (en esquina dos fachadas como mínimo)

d)- Planos de fundación, ó cargas de las medianeras existentes de tirantería y de toda clase de estructuras de elementos resistentes del edificio, en la escala que como mínimo será: 1:100 y detalles de las fundaciones, un detalle por cada tipo de fundaciones, en escala variable.

e)- Cualquier otro detalle constructivo a pedido de la Dirección de Obras Públicas y en escala que este creyera conveniente.

f)- Planta de techo y estructura de hormigón armado acompañado de planilla de distribución de hierros, dosificación de H<sub>2</sub>O, espesor de losas y queda a criterio de la Secretaria de Obras Públicas solicitar la Memoria de cálculo y/o ensayo de carga en la que deben constar las sobrecargas adoptadas. Escala del dibujo: 1: 100 ó 1: 50.

h)- Instalación Sanitaria: En Escala 1: 100 (sin colores) que incluya:

h.1- Instalación de agua: Diámetro y material de caño desde la línea de edificación municipal, llave de paso y canilla surtidora, dibujar conexión directa en línea llena y bajada de tanque en línea cortada ubicación del tanque de reserva y tanque de bombeo si lo hubiera, con su capacidad y características de las bombas de agua.

H.2- instalación de Cloacas a colectora cloacal externa: Ubicación boca de inspección ó cámara de inspección, pileta de patio, boca de acceso, y ventilaciones con medidas y características del material

h.2.a-Instalación de cloacas con cámara séptica y pozo absorbente:Indicar distancia de pozo absorbente a pozo o perforación de agua potable,dibujar distribución de cañerías,tipos y diámetros,cámaras de inspección,boca de acceso,pileta de patio,ventilaciones cámara de inspección con su capacidad,y pozo absorbente (en caso de aguas primarias que lleven materiales sólidos),para aguas secundarias(productos químicos)desagotar en pozo absorbente que puede ser el mismo que para aguas primarias sin pasar por la cámara séptica sin desagotar en calzadas o terreno aledaños.

h.2.b-Desagues pluviales:En caso de no tener terrenos absorbentes se pueden desaguar en la calzada indicando diámetro y tipo de caño,ubicación de bocas de desagues y bajada de cubiertas.

i)-Instalación eléctrica:Ubicación del medidor,tablero principal y secundario si lo hubiera con tipos de amperajes,toma a tierra distribución de cañerías,bocas ,tomas,sección de los conductores y distribución de instalación de baja tensión si las hubiera.

j)-Instalación de gas:(si hubiere)Ubicación de la casilla para tubos de gas,distribución de cañerías Fe, o el que exige Gas del Estado,galvanizado y ubicación de los artefactos para gas con sus correspondientes llaves de paso,cumplimentando lo establecido por Gas del Estado en cuanto a normas de seguridad.

k)-Planilla de locales:Iluminación y ventilación según modelo adjunto.

Las escalas que en este Artículo se mencionan son las mismas,salvo en caso de plantas de conjunto en que el proyectista deberá consultar con la Dirección de Obras Públicas.

#### REFERENCIAS Y ACOTACIONES EN LOS PLANOS:

Art.69:En lo planos a presentarse deberán indicarse claramente el destino de cada local,acotándolo con las medidas numéricas necesarias para su fácil comprensión como son:dimensiones del terreno,de los locales,perfiles de las vigas,columnas,armadura,etc,y

deberá señalarse con exactitud el nivel del piso bajo con relación de la vereda definitiva, nivel cordón vereda que deberá solicitarse a la Municipalidad.

#### CALCULO DE RESISTENCIA:

Art.79: Cuando la Dirección de Obras Públicas lo juzgue necesario, podrá exigir la presentación de cálculo de resistencia de cualquier parte de la construcción, estos cálculos deberán ser acompañados para toda estructura de hormigón armado, y de más de una planta estarán regidos por lo que estipulan las normas de PRAEH, "Proyecto de Reglamento para hormigón armado" y el CIRSOC.

Para cabriada, columnas y vigas de hierro y madera los cálculos deberán regirse por las normas corrientes en los manuales.

Art.89: Cuando haya "Medianera existente" deberá adjuntarse una sección de dicha pared indicando las cargas que recibe y las que se proyecta cargar y acompañar cálculo de estructura de refuerzo y detalles de distribución.

#### SOBRE-CARGAS ESTABLECIDAS:

Art.99: Para el cálculo de entre-piso y de azotea se tendrá en cuenta el siguiente cuadro de sobre-carga:

Salas para grandes reuniones:	400 Kgrs/m <sup>2</sup> a 500 Kgrs/m <sup>2</sup> .
" " reuniones ordinarias:	350 Kgrs/m <sup>2</sup> .
Almacenes para depósitos:	variable.
Salas, comedores, etc, de casa:.....	150 Kgrs/m <sup>2</sup> a 200 Kgrs/m <sup>2</sup>
Dormitorios, piezas secundarias:....	100 Kgrs/m <sup>2</sup> a 150 Kgrs/m <sup>2</sup>
Azotea de edificios frente a plazas o donde se suponga pueda haber aglomeración de personas.....	300 Kgrs/m <sup>2</sup> a 500 Kgrs/m <sup>2</sup>
Azotea comunes con acceso	150 Kgrs/m <sup>2</sup>
Balcones	300 Kgrs/m <sup>2</sup> .

#### COEFICIENTES DE TRABAJO EN FUNDACIONES Y ESTRUCTURAS:

Art.109: Los cálculos deberán ajustarse a los siguiente coeficientes

de trabajo:

10-1:Para fundaciones directas:Suelo arcilloso,sin piedras,con material orgánico y a cota inferior a la primera napa freática adoptar  $V_e=0.8 \text{ Kgr/cm}^2$ .

Suelo arcilloso sin piedras,color gris,conocido como Ñau,adoptar  $V_t=1 \text{ Kgr/cm}^2$ .

Suelo arcillosos con piedras en abundancia,sin material orgánico y sobre el nivel de la primera napa freática,adoptar  $V_t=1,3 \text{ Kgr/cm}^2$ .

Suelo colorado,mezcla con arcilla y canto rodado abundante sobre la primera napa freática,adoptar  $V_t=2,2 \text{ Kgr/cm}^2$ .

Suelo colorado común (laterítico) adoptar  $V_t=2 \text{ Kgr/cm}^2$ .

Resistencia a adoptar de un ladrillo común  $V_t=7 \text{ Kgr/cm}^2$ .

Resistencia a adoptar de un ladrillo prensado

o semi-prensado  $V_p=15 \text{ Kgr/cm}^2$ .

Para estructura de H9 A9 atenerse a las resistencias establecidas en los reglamentos en función de las tensiones características y tipos de aceros PRAEH y CIRSOC.

10-2:Fundaciones indirectas:Presentar tipos de pilotes,cálculo adoptados para su construcción,método de incado y estructura de cabezales con las resistencias del suelo y materiales a emplear,método y planillas de cálculos,estudio de suelo si se requiere.

#### COLORES CONVENCIONALES:

Art.119:En los planos se indicará:con color negro las partes edificadas que queden existentes,con carmín las que deben construirse,con amarillo ,las partes a demolerse,con siena las que deben construirse de madera,con azul las de hierro y con verde las de hormigón armado(obra nueva,con color carmín)

#### FIRMA DE LOS PLANOS:

Art.120:En el texto de las solicitudes de permiso de construcción se indicará quienes son los autores responsables del proyecto y de los

cálculos y quién es el constructor, si lo hubiere. Los planos, los cálculos, las memorias descriptivas y la solicitud serán firmadas por el Propietario y por los profesionales autores de aquellos, y antes de otorgarse el permiso, por el constructor de la obra.

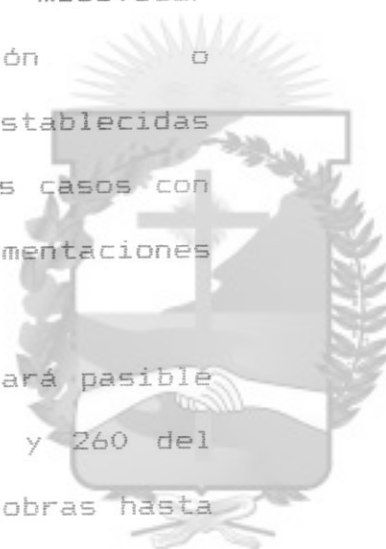
#### MODIFICACION DE PLANOS, MULTAS POR DATOS FALSOS

##### OBRAS SIN PERMISOS:

Art.139: Todo plano que contenga inexactitud o datos falsos respecto a las partes existentes del edificio, o que no se ajusten en un todo a lo establecido en el presente Reglamento, será devuelto al profesional o en su defecto a su propietario para modificarlo o rehacerlo, debiendo ser devuelto en debida forma dentro del plazo de quince (15) días, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra. En tal concepto será archivado el expediente, previa comprobación de la Dirección de Obras Públicas de que los trabajos no han sido comenzados. Igual procedimiento será seguido cuando, a pesar de haber sido citado no se preocupara de retirar los documentos dentro del plazo de quince (15) días. La Dirección de Obras Públicas notificará en cada caso al propietario de los errores así como también de las penalidades en que hubieren incurrido los técnicos que intervienen en las obras.

En caso que los planos o demás requisitos contengan datos falsos que llegaran a modificar ostensiblemente, superficies, ventilación, confort, distribución o seguridad estructural se hará pasible de las sanciones establecidas en el Art.269 Inc.b) del Título del Código Fiscal. En ambos casos con la paralización de la obra hasta presentar nuevas documentaciones respecto a las partes de la obra modificadas.

Toda obra iniciada sin los permisos correspondientes se hará pasible de los recargos y multas establecidas en los Art/s.252 y 260 del Título XXVIII del Código Fiscal y la paralización de las obras hasta dar cumplimiento al Art.39 del presente reglamento.





APROBACION DE LOS PLANOS:Art.149:

a)-Siempre que los planos estén en condiciones y conforme a las Ordenanzas Municipales, la Dirección de Obras Públicas les presentará su aprobación y hará la liquidación de los derechos correspondientes, según Título XXVIII del Código Fiscal en el plazo máximo de quince(15) días. La liquidación se enviará a Contaduría y posteriormente a Tesorería donde los derechos serán abonados en el plazo de treinta(30) días.

b)-El Departamento Ejecutivo queda facultado para reglamentar los trámites a seguir por las solicitudes, etc, dentro de la Dirección de Obras Públicas.

CATEGORIZACION DE OBRAS:Art.14 Bis:

a)-Las construcciones abonarán Derecho de construcción y Derecho de Inspección, de acuerdo con lo que se fije en la Parte Tarifaria, en el caso de obras iniciadas antes de la puesta en vigencia del presente Reglamento, se regirán por lo establecido en el Capítulo XI del presente Reglamento.

b)-Los derechos de construcciones se aplicarán sobre el monto de la obra, determinados por los metros cuadrados cubiertos, semicubiertos y demás trabajos que se realicen, dependiendo también de la categoría de la obra.

c)-Son contribuyentes de los gravámenes a que se refieren en este Título, los propietarios. Estos no podrán librarse de la obligación pertinente alegando haber entregado fondos al profesional responsable de la obra o haber incluido los Derechos de Construcción en el precio de la obra contratada. Son responsables solidarios por cualquier tipo de incumplimiento en las obligaciones contempladas en este Artículo los constructores que tengan a cargo la realización de la obra. De acuerdo a los m<sup>2</sup> (metros cuadrados) de superficie a

construir, se establecen las siguientes categorías de edificios:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

*Primera categoría:* Edificios en planta baja o en altura que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- a)-Que el 50%(cincuenta por ciento) o más de las unidades del edificio supere en superficie cubierta propia los 150 m<sup>2</sup>.
- b)-Que posean aire acondicionado.
- c)-Que posean ascensor con acceso directo al Hall privado de cada departamento.
- d)-Que cada unidad posea doble circulación y doble entrada principal y de servicio.
- e)-Que el 50%(cincuenta por ciento) o más de las unidades posean dependencias de servicios y cocheras.
- f)-Se tendrán en cuenta el tipo de construcción y materiales empleados, calidad de primera.
- g)-Azotea accesible.

*Segunda categoría:* Edificios de planta baja o en altura que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- a)-Que no posean instalaciones de lujo.
- b)-Que posean un solo baño principal y una sola entrada por unidad.
- c)-En cada piso, el palier es compartido por las distintas unidades del mismo.
- d)-La superficie total de cada unidad común y propia, no debe superar los 100 m<sup>2</sup>.
- e)-Techos o losas.

*Tercera categoría:* Edificios de planta baja solamente que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- a)-La superficie total de cada unidad común y propia no debe superar los 75 m<sup>2</sup>, de los cuales no más de 25 m<sup>2</sup>, deben estar destinados a ambientes de recepción.
- b)-Materiales, techo de chapa o fibrocemento, fachada con revoque



común, piso calcáreo ,aberturas de chapas o de maderas de segunda calidad.

#### VIVIENDA UNIFAMILIAR:

##### *Primera categoría:*

- a)-La superficie cubierta de los ambientes no destinados a dormitorios principales ,debe superar los 100 m2.
- b)-Que posean instalaciones de lujo,sea aire acondicionado,agua caliente central,pileta de natación,instalación eléctrica de primera.
- c)-Tipo de construcción y materiales empleados de primera con más de un baño principal y uno de servicio,cochera para un automóvil o más.

##### *Segunda categoría:*

- a)-La superficie cubierta de los ambientes destinados a recepción deben superar los 25 m2.
- b)-No deben poseer instalaciones de lujo,cochera para no más de un automóvil.
- c)-Materiales de primera hasta en un 30%(treinta por ciento) de los rubros que componen la vivienda.

##### *Tercera categoría:*

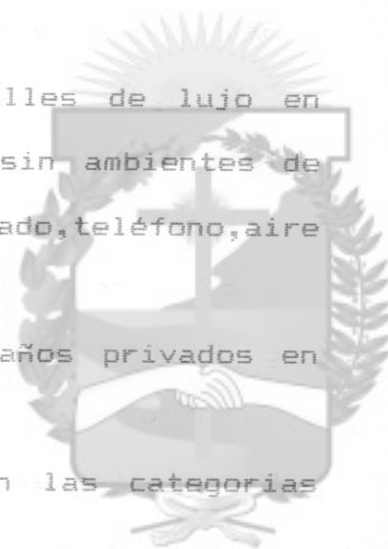
- a)-La superficie cubierta de los ambientes destinados a recepción no deben superar los 25 m2.
- b)-No se admitirán materiales de primera.

#### HOTELES Y SANATORIOS:

*Primera categoría:* Ambientes de recepción con detalles de lujo en materiales ,instalaciones,etc, habitaciones con o sin ambientes de lujo y complementario,pero con baño privado,teléfono,aire acondicionado y calefacción.

*Segunda categoría:* Cuando posean habitaciones con baños privados en el 50 %(cincuenta por ciento) de las mismas.

*Tercera categoría:* Las que no están comprendidas en las categorías anteriores.



ESCRITORIOS Y OFICINAS:

*Primera Categoría:* Los que posean materiales de primera, infraestructura e instalaciones.

*Segunda categoría:* Aquellas que no posean infraestructura, aunque los materiales y demás instalaciones sean de primera.

SALONES DE NEGOCIOS:

*Primera categoría:* Los que posean materiales de primera, instalaciones e infraestructura.

*Segunda categoría:* Aquellos que no posean materiales de primera aunque los materiales y demás instalaciones sean de primera.

GALERIAS, BANCOS, TEATROS Y CINES:

*Primera categoría:* Aquellos que tengan detalles de lujo, grandes ambientes de recepción, aire acondicionado, calefacción, e instalaciones exigidas por las reglamentaciones pertinentes.

*Segunda categoría:* Aquellos edificios y locales destinados a los usos específicos pero sin detalles de lujo (instalaciones de calefacción y mecánicos)

FABRICAS Y GALPONES:

*Primera categoría:* Aquellas que posean estructuras de hormigón armado. También se tendrá en cuenta el nivel de terminación, instalaciones, infraestructura aunque no exista estructura de hormigón.

*Segunda categoría:* Los no comprendidos en las categorías anteriores.

TINGLADOS:

Idem fábricas y galpones.

*Tercera categoría:* Los no comprendidos en las categorías anteriores y con superficie menor de 10 m<sup>2</sup> y con luz menor de 5 metros.

EDIFICIOS PUBLICOS:PANTEONES:

Micropanteones (nichos), como derecho de construcción abonarán lo que establece el Código Tarifario.



## CONSTRUCTORES:

*Primera categoría:* Pasarán a ser constructores de primera categoría los que cumplan con el Artículo 31 del presente Reglamento.

*Segunda categoría:* Los que cumplen con el Artículo 32 del presente Reglamento.

*Tercera categoría:* Los que no posean título.

Serán considerados los albañiles, constructores, pudiendo edificar construcciones de un solo piso y en caso que la Dirección de Obras Públicas requiera cálculos o detalles de la obra, deberán venir firmados por profesionales inscriptos y que cumplan con los Art. 31 y 32 del presente Reglamento.

## DESISTIMIENTO DE OBRAS:

Art. 159: Vencido el plazo indicado sin que se hubiera pagado los derechos se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente. Previa comprobación por la Dirección de Obras Públicas de que no han comenzado los trabajos.

## PLANOS APROBADOS:

Art. 169: Una vez aprobados y pagado todos los derechos, la Dirección de Obras Públicas entregará al constructor o propietario, la copia de los planos y planillas aprobadas quedando el otro ejemplar archivado en la Municipalidad. Igualmente será entregado un tercer juego de planos si se hubiere presentado.

## CADUCIDAD DEL PERMISO:

Art. 179: Se considerará caduco el permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de seis (06) meses a contar de la fecha de pago de los derechos.

## DEVOLUCION DE LOS DERECHOS:

Art. 189: Los propietarios firmantes de los diferentes documentos del expediente podrán solicitar devolución de los derechos pagados para la ejecución de la obra siempre que ésta no se lleve a cabo, con excepción de los correspondientes a revisión de planos.

retribuciones de servicios que no puedan fijarse anualmente en la Ordenanza Impositiva Municipal.

#### OBRAS PARALIZADAS:

Art.199: Si una obra estuviere paralizada en su construcción, durante un año, la Dirección de Obras Públicas mandará archivar el expediente de construcción, previa inspección, dejando constancia del estado en que se encuentran las obras, debiendo solicitarse la reanudación del trámite en el caso de reiniciarse el trabajo paralizado, reponiéndose el sellado que faltare en ese expediente por la tramitación seguida, como así también el correspondiente por los trabajos que faltare realizar, tomando estos como obras nuevas.

#### PLANOS EN LAS OBRAS:

Art.209: No podrá iniciarse construcción alguna sin antes de haber abonado los derechos y haber retirado los planos y planillas aprobados. Dichos planos y planillas aprobados deberán encontrarse en la obra hasta su terminación, a los fines de que los inspectores municipales puedan controlar en cualquier momento la marcha de las obras. Cuando se trate de reparaciones o trabajos para los cuales por su índole se requiera la presentación de los planos por duplicado deberá tenerse en cuenta y en la obra el recibo de pago de los derechos. Una vez iniciado el trabajo y el expediente de construcción y que haya firmado el constructor, este podrá solicitar permiso provisorio a la Dirección de Obras Públicas, que esta otorgará cuando los informes de la Oficina recaudadora sean favorables y este será para poder realizar los siguientes trabajos: demolición de trabajos existentes, excavaciones para cimientos y zócalos, colocación de atajos en la vereda y reconstrucción de muros divisorios que corresponden a edificios linderos sin perjuicio de que la Dirección de Obras Públicas, pueda anular dicho permiso cuando ya por plano o planilla se estuviere en contravención con algunos de los artículos del presente Reglamento.

## MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES A LOS PLANOS:

Art.219:Ni el propietario ni los técnicos de una construcción podrán introducir cambios ,modificaciones y ampliaciones a los planos y planillas aprobados sin permiso,el que solicitará presentando planos o croquis por duplicado según la importancia de aquellos y a requerimientos de la Dirección de Obras Públicas,el que así no lo hiciere se hará pasible a lo establecido en los Artículos 2539 y 2609 del Título XXVIII del Código Fiscal.

## CAMBIO DE CONSTRUCTOR:

Art.229:En cualquier momento del trámite,una vez aprobados los planos ,si el propietario cambia de constructor,presentarán una nueva comunicación,firmada por el mismo y por el nuevo constructor.

## RETIRO DE CONSTRUCTOR:

Art.239:El constructor de la obra podrá desligarse de la misma previa comprobación de que no exista infracción imputable a aquel.En caso de comprobarse vicios de construcción,imputables al constructor saliente,la Dirección de Obras Públicas podrá solicitar las penas correspondientes al caso.La Dirección de Obras Públicas exigirá del propietario la paralización inmediata de la obra hasta tanto sea aceptada la persona que proponga en reemplazo del constructor.

## CONFORMES PARCIALES:

Art.249:Durante la construcción de una obra ,el constructor o Director de obras deberá solicitar las siguientes inspecciones parciales ,que serán verificados por la Dirección de Obras Públicas en presencia del Director de Obras:

- a)-Inspección de cimientos ,una vez excavadas las zanjas o pozos y colocación de armaduras.
- b)-Inspección de las líneas,cuando el muro de fachada o cerco se encuentra a una altura de 50 cm(Cincuenta centímetros) sobre el nivel de la vereda.Cuando la obra coincide con las líneas de edificación Municipal y líneas medianeras,deberá ajustarse



estrictamente al plano ,de deslinde y amojonamiento actualizado.

c)-Inspección de estructura metálica,una vez colocada las columnas y tiranterías.

d)-Inspección de armaduras antes de hormigonearse las bases,losas vigas,columnas o cualquier otra estructura de hormigón armado .Estos pedidos de inspecciones deberán hacerse directamente a la Dirección de Obras Públicas y las inspecciones deben ser realizadas dentro de los tres(03) días hábiles de solicitadas,llenando formulario de solicitud de Inspección de obras,firmada por el Director de Obras o Constructor,y abonando los derechos establecidos en el Artículo 469 del Título XI del Código Tributario.

#### CASOS EN QUE NO HAYA SOLICITADO LA INSPECCION:

Art.259:En caso de no haberse solicitado a la Dirección de Obras Públicas algunas de las inspecciones ,motivo del Artículo anterior esta Oficina podrá exigir demoler las partes que creyera conveniente de la construcción,a fin de practicar la inspección correspondiente,corriendo todos los gastos de los mencionados trabajos por cuenta del contratista y abonará los derechos de Inspección no solicitados oportunamente de acuerdo a lo establecido en el Artículo 249 del Presente Reglamento.

#### INSPECCION DE OBRAS INCONCLUSAS:

Art.269:No podrá solicitarse la inspección final de una obra sin que esta no haya sido completamente terminada.En caso de que se haga constar en el pedido de que la construcción se dá por terminada en el estado en que se encuentra se otorgará un certificado de estado de obra y si hubiera de proseguirse se pedirá un nuevo permiso.Se detallará si la obra no terminada es habitable o no.

#### INSPECCION FINAL:

Art.279:Dentro de los ocho (08) días de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción deberá solicitarse de la Dirección de Obras Públicas la inspección final de los trabajos.

Sin este requisito, cumplido el cual se otorgará al constructor un certificado. La construcción de referencia no podrá ser, por lo cual deberá abonarse por los derechos de Inspección Final lo establecido en el Art. 46 del Título XXVIII del Código Tributario.

#### PLANILLAS DE CONFORME:

Art. 289: A los efectos de poder dar cumplimiento a los diferentes Conformes establecidos en los Artículos 249, 259, 269 y 279; la Dirección de Obras Públicas antes de hacer entrega de los planos y planillas aprobadas, agregará al expediente un ejemplar de formulario Conforme que proveerá el constructor, una vez tramitado por el Constructor o Director de Obras, se entregará un duplicado al mismo llevando ambos documentos la misma numeración correlativa. En dichos formularios deberá dejarse constancia de los deferentes Conformes que se expiden.

#### CONFORMES SOLICITADOS:

Art. 299: Cuando se compruebe que una obra se encuentre en las condiciones establecidas en los Art/s. 269 y 279, no obstante haberse llevado a cabo en condiciones reglamentarias, no se haya solicitado oportunamente los Conformes correspondientes, la Dirección de Obras Públicas dejará en el expediente las constancias del caso, despachando de oficio dichos conformes y solicitará por separado la imposición de las penas que correspondan.

#### ENTRADA A LAS OBRAS:

Art. 309: Los inspectores podrán paralizar inmediatamente las obras en las cuales les sea impedida la entrada durante el trabajo, sin perjuicio de aplicar las multas que correspondan.

### CAPITULO II

INGENIEROS, ARQUITECTOS, MAESTROS MAYORES DE OBRA, CONSTRUCTORES:

ATRIBUCIONES, RESPONSABILIDADES Y PENALIDADES

INGENIEROS CIVILES EN TODAS SUS

ESPECIALIDADES (Hidráulico, constructor, y en vías de Comunicación)



Art.319: Los Ingenieros Civiles de acuerdo a las incumbencias dadas por el Ministerio de Educación de la Nación, diplomados o revalidados por una Universidad de la Nación, podrán proyectar, calcular o construir obras de cualquier clase o importancia sin ningún tipo de limitaciones, siempre que su título haya sido inscripto en el Consejo Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la Provincia de Corrientes.

Los Ingenieros Constructores, Hidráulicos, en vías de Comunicación (Especialidades de Ingeniería Civil) Industriales, Químicos y Arquitectos, de acuerdo a las incumbencias dadas por el Ministerio de Educación de la Nación, Diplomados o Revalidados por una Universidad de la Nación, podrán proyectar, dirigir, calcular o construir obras del tipo para la cual fueron capacitados, según lo establezca el alcance de su título otorgado por la Facultad en la que se han diplomado. El título deberá ser inscripto en el Consejo Profesional que los nuclea de la Provincia de Corrientes y en esta Municipalidad.

Art.319(Bis): Todo Profesional de la Construcción (de cualquier categoría) no podrá ejecutar, dirigir, e inspeccionar simultáneamente más de cinco (05) obras de cualquier índole. Para poder iniciar una nueva, deberán dar de baja una de éstas, solicitando la autorización Municipal a los efectos de evitar la monopolización empresarial.

#### MAESTROS MAYORES DE OBRAS:

Art.320: Los diplomados en las Escuelas de Educación Técnica de la Nación con título de Maestros Mayores de Obras o Técnicos Constructores (título Nacional) podrán proyectar, calcular y construir edificios comunes que no tengan más de un sótano, planta baja y un piso alto. Los Profesionales que menciona este Artículo, para poder ejercer este Municipio, deben haber inscripto su título en los Registros de la Provincia y Municipalidad.

## CONSTRUCTORES:

Art.339:

a)-Podrán ser constructores de 2ª y 3ª categoría toda persona que rinda satisfactoriamente un examen,cuyo programa dará la Dirección de Obras Públicas y Deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo.

b)-La mesa examinadora será compuesta por el Ingeniero o Arquitecto,Director de Obras Públicas o funcionario a cargo de dicha dependencia,un Ingeniero Civil o un Arquitecto,inscripto en los Registros de la Provincia y Municipal y un Técnico constructor en la categoría, que al efecto el Departamento Ejecutivo nombrará al comienzo de cada ejercicio.

c)-Los constructores de 2ª y 3ª categoría para poder ejercer deberán estar inscriptos en el Registro Municipal.

## CAMBIO DE CATEGORIA DE LOS CONSTRUCTORES:

Art.349:Cuando la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad lo crea necesario podrá exigir la intervención de un Profesional especializado.

## RESPONSABILIDADES:

Art.359:El profesional autor de los planos y de los cálculos de la estructura resistente de un proyecto ,es responsable de los errores emergentes de los mismos ,y el Director de Obras de las órdenes dadas al constructor bajo constancia escrita por modificaciones realizadas con los planos o los cálculos. Cuando haya varios profesionales que intervengan en la confección del proyecto y de los cálculos,cada uno será responsable de las partes que haya firmado como autor.

El constructor es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma,como así de la ruína total o parcial de la misma conforme al Art.1647 del Código Civil.

## REGISTRO DE FIRMAS:

Art.369: Los profesionales deberán registrar sus firmas y domicilios legales en un Libro Especial que llevará la Dirección de Obras Públicas. El domicilio deberá estar situado dentro del radio de la ciudad de Santo Tomé (Ctes).

Art.379: Todo Profesional inscripto en la Municipalidad deberá comunicar cualquier cambio de domicilio dentro de los tres(03) días de producido.

## DEPOSITO DE GARANTIA:

Art.389: Como garantía para el cobro de las multas y recargos ,se suspenderán las obras hasta que se haya hecho efectivo el importe de las mismas.

## MULTAS:

Art.399: Las infracciones a las disposiciones del presente Reglamento serán penadas con los recargos y multas establecidas en los Artículos correspondientes del Título XI del Código Fiscal. Para la aplicación de las multas se seguirá este trámite: Para constatar la infracción el Inspector de la Dirección de Obras Públicas recabará la presentación del constructor o persona responsable de la construcción y en su defecto del representante de estos en la obra, formulándose una boleta por duplicado firmado por el inspector y por el responsable de la obra, una de las cuales quedará en poder del constructor y la otra en poder del inspector. En caso de no saber o de negarse a firmar ,el constructor o responsable ,hará constar el hecho por un testigo.

## SUSPENSION DE LA OBRA:

Art.409: La Municipalidad podrá mandar suspender toda obra que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se lleve a cabo de acuerdo a las reglas del arte de la construcción, a los planos aprobados o a las disposiciones establecidas.

El Contratista podrá apelar ante una Comisión Municipal ,compuesta

por el Director de Obras Públicas, un Ingeniero Civil y un Arquitecto con residencia en esta ciudad y que al efecto serán nombradas al empezar cada período o ejercicio por sorteo. Esta Comisión se expedirá aconsejando únicamente (no resolviendo) al Departamento Ejecutivo, quién determinará en forma definitiva al respecto.

#### IMPEDIMENTOS PARA INICIAR NUEVAS OBRAS:

Art. 419: La Dirección de Obras Públicas podrá disponer que los profesionales no puedan iniciar nuevos asuntos bajo la firma cuando se encuentre en los siguientes casos:

- a)- Cuando no haya hecho efectivo el importe de las multas aplicadas.
- b)- Cuando no corrija una infracción dentro del plazo señalado.
- c)- Cuando no haya comunicado el cambio de domicilio, dentro del término señalado en el Art. 379.
- d)- Cuando existiera falta de pago del arancel correspondiente de la matrícula pertinente.

El impedimento será levantado una vez desaparecidas las causas que lo motivaron.

#### SUSPENSION DEL CONSTRUCTOR EN EL USO DE LA FIRMA:

Art. 429: La Dirección de Obras Públicas podrá suspender en el uso de la firma al constructor en los siguientes casos:

- a)- Cuando se produzca un derrumbe u otros accidentes de trabajos debido a la falta de precaución en la ejecución del mismo por parte del constructor, a las modificaciones de los planos, o a la mala calidad de los materiales empleados.
- b)- Cuando se compruebe falsificación de firmas, falseamiento de hechos o cualquier otra falta grave, a juicio de Obras Públicas, estos sin perjuicio de las responsabilidades legales en que pudieran haber incurrido.
- c)- Cuando se compruebe que el constructor firmante de los planos no tuviera a su cargo la construcción de la obra, habiéndose limitado su acción de firmar los documentos necesarios para la tramitación de la

Municipalidad.

#### SUSPENSION DE FIRMA A PROFESIONALES:

Art.439:La Dirección de Obras Públicas podrá suspender en el uso de la firma a los profesionales,ingenieros o arquitectos autores del proyecto o de los cálculos resistentes de una obra.

a)-Cuando se produzca un derrumbe u otro accidente debido a errores de cálculo en las estructuras resistentes o a defectos definitivos de la construcción ejecutada por indicaciones escritas dadas al constructor de la obra.

b)-Por consignar en los planos datos falsos.

#### EFFECTOS DE LA SUSPENSION DE LA OBRA:

Art.449:La suspensión el el uso de la firma establecida en los Art./s 429 y 439 ,significará la prohibición de presentar planos para nuevas obras hasta tanto no haya sido levantado dicha suspensión,pudiendo sin embargo continuarse con los trabajos que se encuentren en ejecución o cuyos expedientes esten presentados bajo su firma.En caso de derrumbe u otros motivos graves el profesional no podrá seguir los trabajos hasta tanto la Dirección de Obras Públicas verifique la causa del accidente y resuelva si por razones de seguridad debe exigirse su reemplazo o se lo permite continuar la obra.

#### TERMINO DE LA SUSPENSION DE LA OBRA:

Art.459:La suspensión de la firmas en los casos de los incisos a) y b) del Art.42;y a)- y b) del Art.439,será aplicado por un plazo variable hasta de dos años,según la importancia de la causa.En los casos del inciso c)- del Art.41 la suspensión de la firma será aplicada por un plazo de tres(03) meses la primera vez,por seis(06) la segunda y por un(01) año cada una de las veces subsiguientes.

#### SUSPENSION REITERADA DE LA FIRMA:

Art.469:Todo Profesional cuya firma haya sido suspendida tres(03) meses quedará inhabilitado para intervenir ante la Municipalidad en



asunto alguno de su profesión, durante un año a contar de la fecha en que se hubiere terminado la última suspensión.

#### ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS:

Art.479: La Dirección de Obras Públicas podrá eliminar definitivamente del Registro de Firmas de Profesionales a todo aquel que hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firmas o en cuya intervención se hubiera constatado mala fé o falta grave.

#### DEMOLICION DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCION:

Art.489: Sin perjuicio de aplicar las penas correspondientes en los Artículos anteriores, la Municipalidad podrá mandar demoler toda construcción o parte de ella que haya contravención a lo dispuesto en el Presente Reglamento. Se notificará al constructor o al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cual se procederá a ello con los elementos de la Municipalidad y por cuenta del infractor.

#### TABLERO EN EL FRENTE DE UNA OBRA:

Art.499: Es obligatorio que en el frente de una obra figure en cartel bien visible, el nombre de los profesionales que en ella intervienen, especificando claramente, la función exacta que cada uno de ellos tiene en la obra y el título o matrícula que le corresponde a cada uno de ellos en el Registro de la Municipalidad. El nombre de la Empresa Comercial contratista de la obra así como también el de los subcontratista, deben ser inscripto en caracteres cuya visibilidad no sea superior a la de los profesionales y número de aprobación del expediente, mínimo 1 m por 0,05 m según detalle adjunto:

### CAPITULO III

#### LINEAS PARA EDIFICIOS Y OCHAVAS.

##### LINEAS DE EDIFICACION:

Art.509: Toda nueva construcción en la vía pública deberá seguir la línea oficial que fijará la Dirección de Obras Públicas cuando sea

necesario. La Dirección de Obras Públicas podrá obligar levantar sobre la línea de edificación muros o cercos de la altura necesaria para impedir que se vean desde la acera de enfrente, estructura de aspecto antiestético como ser: cobertizos, galerías, estibas de materiales, comestibles, etc.

#### OCHAVAS:

Art. 519: Fijase como línea de edificación en las esquinas de las calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Es de utilidad pública la formación ensanche de esas ochavas y la Dirección de Obras Públicas exigirá su ejecución a medida que se soliciten permisos para la construcción de nuevos edificios o cercos, modificaciones internas o externas en la ya existentes.

#### DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS:

Art. 529: La dimensión de las ochavas dependen del ángulo que forman las líneas municipales y se determinará de acuerdo a lo establecido en el cuadro siguiente :

hasta 30 grados.....	2,50 m
de 30 a 35 grados.....	3,00 m
de 35 a 40 grados.....	3,50 m
de 40 a 45 " .....	4,00 m
de 45 a 50 " .....	4,50 m
de 50 a 60 " .....	5,00 m
de 60 a 70 " .....	5,50 m
de 70 a 100 " .....	6,00 m
de 100 a 110 " .....	5,50 m
de 110 a 120 " .....	5,00 m
de 120 a 125 " .....	4,25 m
de 125 a 130 " .....	3,75 m
de 130 a 135 " .....	Sin Ochava.



## OCHAVAS CURVAS:

Art.539:En el caso en que se proyecte redondear los ángulos de los edificios que forman esquina,la parte más saliente de la curva será tangente en su punto medio con la línea de la ochava que corresponda.

Art.549:La Dirección de Obras Públicas podrá siempre que lo crea conveniente permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea Municipal,sin verja de frente ni muro.

## EDIFICIOS FUERA DE LINEA O SIN OCHAVA:

Art.559:Queda terminantemente prohibido hacer refacciones o alteraciones de cualquier orden en el edificio o cerco que se hallen fuera de la línea municipal o que no tengan la ochava correspondiente.En caso de ochavas no menores de 3,00 m.La Dirección de Obras Públicas podrá permitir sin exigir la modificación de la ochava,la ejecución de refacciones de poca importancia que no modifiquen sensiblemente el valor,solidez y duración del edificio. También podrá conceder para abrir,cerrar o modificar aberturas en edificios que no sobresalgan más de 0,30 m de la línea municipal,siempre que dichos trabajos no disminuyan la solidez y duración del edificio.

CAPITULO IV

## ALTURA DE LA FACHADA Y COMISION.

## ESTETICA

## ALTURA DE FACHADAS

Art.569:Dentro del radio comprendido(ambas veredas) entre límites,Mitre,H.Irigoyén,Sarmiento, y Roque Sáenz Peña las obras coincidentes con la línea de edificación no podrán tener altura de fachada inferior a 7 m(siete metros) a los efectos de lograr una imagen continua de fachada y la consolidación del centro comercial e histórico y un mayor aprovechamiento de superficie e infraestructuras ya instaladas ,deberán los sitios baldíos poseer

muros de 2,00 m de altura y vereda de 2,00 m de ancho. En caso de la no colocación de muros y veredas esto será provisto por la Municipalidad a costa del propietario.

Art.579: Toda construcción que supere planta baja y tres pisos superiores serán sometidas a consideración de la Comisión estética, la que aconsejará al Departamento Ejecutivo.

La Dirección de Obras Públicas podrá en cualquier caso rechazar las fachadas y plantas que a su juicio no se hubieran encuadrado dentro de las normas arquitectónicas y el interesado tendrá derecho a hacer reconsiderar dicho proyecto por la Comisión de Estética, cuyo fallo será inapelable.

Art.589: La Comisión de Estética edilicia será la misma que la indicada en el apartado 2 del Art.409.

#### CAPITULO V

DIMENSIONES DE PATIOS-VENTILACIONES DE LOCALES CLARABOYAS Y VISTAS A PATIOS MINIMOS PARA LOCALES HABITABLES:

Art.599: Todos los locales habitables deberán recibir directamente el aire y la luz de un patio cuyo lado mínimo, en ningún caso podrá ser menor de 2,50 m. Si la medida mayor del patio es igual o mayor al doble del lado menor que corresponde, este lado menor puede reducirse en un 20 % (veinte por ciento). En caso de Departamentos, en patio cerrado todas las salientes serán consideradas como superficies cubiertas a los efectos de la dimensión del patio.

Art.609: Planillas de locales, ventilación e iluminación.

PATIO DE FORMA IRREGULAR:

Art.619: Los patios reglamentarios que por cualquier causa no fueran de forma reglamentaria o rectangulares, serán aceptados siendo siempre que dentro de ellos puedan trazarse una circunferencia virtual de un diámetro de 2,50 m.

CLASIFICACION DE LOCALES HABITABLES:

Art.629: A los efectos de lo dispuesto en los Art/s 599 y 619.



considerarán habitables los locales que tengan los siguientes destinos: salas, escritorios, comedores, cuartos de vestir, dormitorios, billares, dormitorios de servicio y cocinas.

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de la ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente hubieran fijado los solicitantes en el permiso de construcción. Las sumas de las superficies de las aberturas y ventilaciones serán como mínimas igual al 08% (ocho por ciento) de la superficie del local que ventilan. La altura de las aberturas de ventilación deben estar al juicio de la Dirección de Obras Públicas en relación con la altura del local.

#### VENTILACION DE LOCALES NO HABITABLES:

Art. 639: Los locales no habitables como ser, depósitos, baños bauleras, ante-cocinas, letrinas, se permitirá la ventilación a través de conductos comunicados con el exterior (no horizontal) y que deberá elevarse sobre la cubierta un (1) metro como mínimo.

#### PATIOS MINIMOS PARA DEPENDENCIAS:

Art. 649: Los lavaderos, cuartos de planchados y ante-comedores se considerarán dependencias que deberán ventilarse a patios de una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup> y cuyo lado mínimo no podrá ser menor de 1,50 m.

#### VENTILACION DE LOCALES DE TRABAJO, ALMACENES, ETC.

Art. 659: La ventilación de los almacenes, de los locales de trabajo de cualquier industria, de los depósitos en que maniobren permanentemente personal de los mercados, de los garages, etc., y de acuerdo a la distribución y proporción deben cumplir con los siguientes coeficientes:

#### TALLERES, COCINAS Y WATER CLOTHES A LA CALLE:

Art. 669: No podrán comunicar directamente a la vía pública por medio de puertas y ventanas los locales donde se ejerza alguna industria donde produzca vapor, malos olores, y gases nocivos para la salud.

Las cocinas instaladas al frente de subsuelos o pisos bajos podrán tener ventanas a la calle siempre que el local esté provisto de una campana y caño de ventilación suficiente y las ventanas dotadas de telas metálicas de mallas finas.

Los Water Clothes no podrán tener ventilación alguna a la calle en planta baja y sobre la línea de edificación.

#### VENTILACION DE LOCALES NO CLASIFICADOS:

Art.67º:A los efectos de dejar la ventilación necesaria la Dirección de Obras Públicas determinará por similitud las clasificación que corresponda asignar a cualquier local que por su destino no se encuentren expresamente comprendidos en los presentes enumerados.

#### VENTILACION DE EDIFICIOS QUE SE AMPLIEN O REFACCIONEN:

Art.68º:La Dirección de Obras Públicas podrá permitir refacciones de poca monta en propiedades donde las dimensiones de los patios sean inferiores a los establecidos en los Art./s 59º y 61º,siempre que ella no modifiquen ni disminuyan las superficies de los mismos,así como también la superficie de ventilación,siempre que esta sea satisfactoria.

Cuando se trate de refacciones o ampliaciones de importancia o se eleve el número de pisos deberá exigirse que el edificio se coloque íntegramente de acuerdo a este reglamento en lo referente a ventilación.

#### REJILLAS DE VENTILACION:

Art.69º:Todo local habitable que no tenga aberturas con banderola libre deberán tener rejilla de 0,05 cm<sup>2</sup>(cinco centímetros cuadrados) por cada metro cuadrado de superficie que tenga el local a ventilar.

#### VISTAS:

Art.70º:Se pueden abrir puertas,ventanas,construir terrazas,balcones,galerías,etc,a menos de tres metros de la propiedad vecina ,siempre que no haya vista directa sobre el vecino

Se evitarán dichas vistas por medios de tapiales,mamparas



persianas fijas que cierren hasta dos metros sobre el nivel del piso.

## CAPITULO VI

ALTURA DE LOS LOCALES:

ALTURA DE LOS LOCALES HABITABLES:

Art.719: Se denominará locales habitables a: salas hall, escritorios, comedores, dormitorios y consultorios en cualquier piso que se encuentren, tendrá una altura mínima libre de 2,40 m.

ALTURA DE LAS DEPENDENCIAS:

Art.720: Se denominan dependencias a: billares particulares, habitaciones de servicios, cocina, ante-cocina, ante-comedor, cuartos de baños, letrinas y despensas, etc.; estos locales tendrán una altura mínima de 2,40 m de luz, siempre que tengan una puerta y una ventana. En caso de tener solamente puertas, estas deberán tener banderolas abribles y la altura mínima permitida para el local será de 2,70 m.

ALTURA DE LOCALES NO HABITABLES:

Art.730: Se denominan locales no habitables a: depósitos, garages, depensas. La altura mínima de estos locales será de 2,00 m.

ALTURA DE LOCALES DE TRABAJO:

Art.740: Los locales de trabajo de cualquier industria y los depósitos de mercaderías en que maniobren el personal deberá tener una altura mínima de 3,50 m.

ALTURA DE SUBSUELOS:

Art.750: Los subsuelos ocupados por locales habitables o dependencias deberán tener el dintel de la abertura de la ventana o boca de ventilación a una altura no mayor de 0,80 m sobre el nivel de la vereda o patio adyacente.

ALTURA DE LOS LOCALES NO ESPECIALIZADOS:

Art.760: La Dirección de Obras Públicas si se le presentase un caso no especificado en el presente Reglamento, está autorizada a resolver



la altura de los locales motivo de este artículo.

#### CAPITULO VII

ESTRUCTURA Y CUERPOS FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL Y DECORACION DE FACHADAS:

Art.779:No se permitirá en las fachadas ninguna estructura fija o movable a menor altura de 2,00 m del nivel de la vereda y que sobresalga de líneas de medianeras hacia terrenos aledaños .

SALIENTES DE LOS BALCONES:

Art.789:Los balcones abiertos de las fachadas no podrá tener una saliente sobre la línea Municipal igual a 1,50 como máximo.Frente a las plazas y paseos públicos regirá la misma máxima saliente ,los balcones deberán separarse de la línea medianera lo necesario para que el saledizo de estos no sobresalgan sobre terrenos aledaños.

BALCONES CERRADOS:

Art.799:El vuelo máximo de los balcones cerrados será igual a la quince ava parte del ancho de la calle,no pudiendo en ningún caso exceder de 1,20 m.Frente a las plazas y paseos públicos los cuerpos avanzados podrán sobresalir siempre hasta 1,20.Para la distancia de la medianera deberán atenerse a lo indicado para los balcones abiertos.

CUERPOS SALIENTES EN OCHAVAS Y CORNISAS:

Art.809:Tanto para las salientes en ochavas como las cornisas están sujetas a las mismas disposiciones que los balcones abiertos.

MARQUESINAS:

Art.819:Las marquesinas colocadas a una altura menor de 3,00 m se regirán como galpones abiertos;colocadas a mayor altura las marquesinas podrán tener una saliente máxima, igual ancho de la vereda menos 0,50 m y la altura de sus ménsulas estará sujeta a lo fijado en el Art.779 para las salientes en los pisos bajos.Las marquesinas que afecten al arbolado de las calles se sujetarán a lo que disponga la Dirección de Obras Públicas,en cada caso.La cubierta

de las marquesinas deberá ser vitruax de cristales o de vidrio, con defensa de vidrio armado. Las marquesinas que tuvieran cualquier otra clase de defensa o cubierta se sujetarán a las disposiciones establecidas para los balcones abiertos.

#### TOLDOS:

Art. 82º: Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura más baja de los mismos y sus salientes podrán alcanzar hasta 0,50 m dentro del cordón de la vereda. Cuando tuvieran soportes estos deberán estar colocadas a la misma distancia, debiendo ser desmontables a fin de que puedan ser retirados cuando se recoge el toldo. Si existen árboles se colocarán sus soportes de forma que no alcance su tronco. No podrán colocarse toldos en las ochavas ni aceras a menos de 2,00 m. Los toldos deberán desmontarse por completo cuando lo exija la Municipalidad.

Art. 83º: El revoque de los frentes sobre la vía pública ya sean del edificio o de cercos de mampostería, es obligatorio en todo el radio pavimentado de la ciudad, salvo que el esquema arquitectónico, la decoración especial, o la naturaleza del material se oponga a ello. En este caso los materiales empleados deberán proteger al muro de fachada eficazmente contra los agentes atmosféricos.

#### CAÑOS DE VENTILACION:

Art. 84º: Los caños de ventilación de la parte externa de las cloacas domiciliarias no podrán en ningún caso colocarse en la parte exterior de los muros de fachadas y no deben ser visibles su terminación desde la vía pública.

#### LINEA DIVISORIA DE FACHADAS LINDERAS:

Art. 85º: En toda fachada se señalará con exactitud la línea divisoria con las propiedades linderas.

#### CAPA AISLADORA DE LA HUMEDAD:

Art. 86º: Es obligatoria la colocación de una capa horizontal aisladora de la humedad al nivel de los pisos en todos los muros y



tabiques,inclusive las paredes cerco.También se colocará una capa aisladora vertical entre la tierra y el paramento de los muros que estén en contacto directo con el terreno.

#### ESPESOR DE LOS MUROS DE FACHADA:

Art.87º:Los espesores mínimos para los muros de fachadas sobre la línea Municipal será de 0,30 m como mínimo con albañilería de ladrillos comunes y de 0,22 m con albañilería de ladrillos prensados o similares aceptados por la Dirección de Obras Públicas.

#### REVESTIMIENTOS DE PIEDRAS:

Art.88º:Los revestimientos de piedras que se dispongan en los basamentos de los edificios no se considerarán parte del espesor mínimo de 0,20 m y no estén trabados de acuerdo a todas las reglas del arte con dichas paredes ,es decir que trabaje simultáneamente con éstas.

#### REVOQUES EXTERIORES DE MUROS:

#### MUROS MEDIANEROS:

Art.89º:Estos muros que separen partes cubiertas de edificios tendrán como mínimo 0,30 m y en este caso no se podrá hacer en ellos ningún rabajo de nichos,deberán ser de albañilería de ladrillos o sillaría de piedra y solo se podrán hacer canales de 0,15 m de profundidad para descargar inodoros pedestal.Para canales de humo,canalizaciones para caños de agua,gas,luz,etc,la profundidad máxima permitira será de 0,70 m.

#### MUROS DIVISORIOS EXISTENTES:

Art.90º:Se permitirá:

- a)-Un muro divisorio existente en barro en buen estado,de 0,45 m o más espesor,siempre y cuando su altura no exceda de los 4,00 m.
- b)-Un muro existente de 0,30 m de espesor ,asentado en barro siempre que se halle en buenas condiciones de estabilidad y no sobre pasen la altura de los 3,00 m.

En cualquiera de los casos el muro de referencia no podrá utilizarse

como pared portante.

#### CARGA PARA MAMPOSTERIA:

Art.919: Los espesores de los muros anteriores estarán en relación con la carga que deben soportar en sus distintos puntos. Para el cálculo del espesor de estos muros se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo de coeficiente de trabajo.

#### CONSTRUCCIONES ,PLANTAS Y OBRAS QUE AFECTEN A MUROS MEDIANEROS:

Art.929: Podrá permitirse arrimar canteros para plantas a un muro divisorio, siempre que se interponga revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impida todo daño al muro.

Los árboles deberán retirarse tres metros como mínimo de los muros medianeros. En caso de colocarse enredaderas estas deberán destacarse del muro divisorio unos veinte centímetros, por lo menos, no se permitirán arrimar a las medianeras materiales que puedan causar humedad u otros perjuicios.

#### DESAGUE DE TECHOS:

Art.939: Queda prohibido:

- a)- Construir canchas de pelota o de bochas en la línea divisoria de las propiedades aunque sean de un mismo dueño.
- b)- Colocar máquinas o aparato , artefacto o instalación que produzca trepidaciones, ruidos , golpes o daños a los muros divisorios, así como instalar contra estos muros tanques automáticos, guías de ascensores o montacargas.
- c)- Todo aquello que este específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones del dominio.

#### CONSTRUCCIONES INCOMBUSTIBLES:

Art.949: A los efectos de lo dispuesto en el Reglamento, se considerará incombustibles las construcciones de hormigón armado los esqueletos metálicos revestidos, las de mamposteria con esqueleto y entrepiso de hormigón armado o metálico revestivo.

#### ESCALERAS:

Art.95º:Todas las escaleras de uso común de un edificio ,que tengan comunciación directa con el exterior se harán de material incombustible pudiendo ser otro material solamente las internas de casas privadas.

### CAPITULO VIII

#### HORNOS-CHIMENEAS-DESHOLLINADORES

##### CONSTRUCCIONES DE HORNOS-CHIMENEAS:

Art.96º:Las construcciones de hornos,chimeneas,conductos de humos,etc,habrán de efectuarse de manera que no causen perjuicios o molestias a los vecinos.

##### DISTANCIAS DE GRANDES HORNOS A MUROS DIVISORIOS:

Art.97º:Los hornos industriales,fraguas y los conductores de humo de grandes hogares estarán separados de los muros divisorios por lo menos 0,16 (Art.2657 del Código Civil)

##### CHIMENEA PARA CALEFACCION:

Art.98º:Las chimeneas para la calefacción o estufas para casas de familias se podrán adosar a los muros divisorios interponiendo un contramuro de 0,16 m de espesor,o bien colocarla en la masa del muro siempre que el hogar y el conducto del humo revista de un material refractorio al calor.

##### ALTURAS DE CONDUCTOS DE HUMO ADOSADOS A MEDIANERAS:

Art.99º:Todo conducto de humo se elevará por lo menos 1,50 m de cada casa a la cual pertenece.Al construirse un edificio de mayor altura que las casas linderas el propietario del nuevo edificio deberá elevar los conductos de humo que hallara en las medianeras adosadas a ellas hasta una altura mínima de 1,50 m del nivel de su propio techo.

Art.100º:La Dirección de Obras Públicas exigirá que los hogares de cocina,estufas o chimeneas de calefacción de casas de familias que ocasionan molestias a los vecinos ,deberán ser modificados.

### CAPITULO IX

CERCOS EN LAS VEREDAS - DEMOLICIONES

ANDAMIOS

CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO

CERCOS DIVISORIOS:

Art.1019:Al iniciar todo trabajo de demolición o construcción frente a las calles ,se colocará un cerco provisorio de madera de 2,00 m de alto pudiendo reemplazar las maderas con cualquier otro material y a una distancia de 0,70 m de la línea de edificación y como máximo de la mitad del ancho de la vereda,cuando este ancho exceda de 1,50 m ,este cerco deberá ser retirado.Si fuera necesario ,al llegar el muro de fachada al nivel del primer piso .En caso de ser necesario ocupar una pasarella de 0,50 m de ancho con barandas y piso sobre calzada.

DEMOLICIONES POR BLOQUES:

Art.1029:Se prohíbe en las demoliciones arrojar materiales y escombros desde una altura mayor de 4,00 m.La demolición de los muros se realizará paulatinamente y no por bloque o por volteo,a excepción de los edificios que no den frente a la calle y que se encuentran a suficiente distancia de las casas linderas para no ocasionar perjuicios.

DEMOLICION DE MUROS DIVISORIOS:

Art.1039:Para demoler una pared divisoria se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared y 0,30 m un tabique de madera machimbrada y empapelada en toda la extensión de los locales techados apuntalando los techos cuyos cálculos deberán aprobarse previamente por la Dirección de Obras Públicas y solo de 2,00 de altura en los patios.

LUCES Y NOMBRES DE CALLES EN DEMOLICION:

Art.1049:Los soportes de lámparas y de teléfonos o chapas de nomenclatura o numeración de que hubiere en todo edificio a demolerse ,se conservará aproximadamente en su sitio por medio de

soporte provisorio ,dando cuenta de inmediato a las oficinas o empresas correspondientes.

#### OBRAS PARALIZADAS:

Art.105º:Cuando una obra haya quedado suspendida más de dos meses se reemplazará los puntales de los pilares o muros definitivos que correspondan para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación.Cuando una obra lleve seis meses de paralización la Dirección de Obras Públicas exigirá el cumplimiento inmediato de las disposiciones referentes a cercos y aceras definitivas.

#### CONSTRUCCIONES QUE AMENAZAN DERRUMBARSE:

Art.106º:El Departamento Ejecutivo por intermedio de la Dirección de Obras Públicas podrá demoler todo edificio o parte del mismo,construcciones o andamios que amenacen desplomarse previa notificación al propietario del plazo fijado ,vencido el cual se procederá con personal municipal a la demolición por cuanta del propietario ,sin perjuicio de la multa que se aplique al mismo por no proceder de conformidad a lo dispuesto al respecto por el Departamento Ejecutivo.

#### MUROS DE FACHADAS EN PELIGRO:

Art.107º:Será considerado un peligro y se ordenará su demolición de: cerco,muro de fachada en la calle que se encuentre en las siguiente condiciones:

- a)-Cuando se presente grietas verticales o dislocamiento .
- b)-Cuando este vencido y fuera de plomo.
- c)-Cuando presente grietas horizontales de aplastamiento .
- d)- "        haya escurrimiento de una parte del muro sobre lo inferior.
- e)-Cuando por otras razones no puntualizadas ofrezcan serio peligro de derrumbarse.

#### MUROS CON CIMIENTOS AL DESCUBIERTO:





Art.1089: Cuando los cimientos de un muro quedarán al descubierto o con una profundidad insuficiente deberá ser recalzado hasta el terreno firme con una profundidad mínima de 1,00 m debajo del nivel de la vereda. Se mandará demoler o reforzar toda estructura horizontal cuyas partes resistentes hayan sobrepasado el límite de flexión (flecha máxima).

Art.1099: Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio sea inminente la Dirección de Obras Públicas podrá disponer de inmediato el apuntalamiento, si este no fuere suficiente, ya sea la demolición, efectuando el trabajo por administración y cuenta del propietario. Para ello deberá levantar un Acta previamente firmada por el Director de Obras Públicas, un testigo o empleado policial.

#### TERMINO DEL APUNTALAMIENTO:

Art.1109: El apuntalamiento es considerado como medida de emergencia. En los casos de los Art/s 107 y 109 se fijará un plazo que nunca excederá de treinta días para el retiro de los mismos efectuando los trabajos necesarios.

Vencido este plazo, sin el cumplimiento de lo dispuesto en este Art., la Dirección de Obras Públicas efectuará los trabajos por administración y cuenta del propietario.

#### DISCONFORMIDAD DEL PROPIETARIO EN CASO DE DEMOLICION:

Art.1119: Dentro de los tres (03) días de notificado la orden de demolición o refacción, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección de la Dirección de Obras Públicas acompañándose de otro ingeniero, arquitecto u otro profesional inscripto que nombrare el propietario. En caso de no estar de acuerdo ambos peritos, dictaminará al respecto el Departamento Ejecutivo, cuyo fallo será inapelable.

Art.1129: Queda terminantemente prohibido so pena de exoneración a los empleados públicos dependientes de la Dirección de Obras Públicas tomar o dirigir obras que no estén sujetas a dictamen de

dicha Dirección o del Departamento Ejecutivo.

TRABAJOS DE EXCAVACION PARA CRUCE EN CALZADA

DE CAMERIAS DE AGUA U OTRAS INSTALACIONES:

Art.1139:El usuario deberá solicitar y abonar en tesorería el derecho al cierre de la calle,la cual deberá cerrarse con vallas parcialmente sin interrumpir el tránsito y con señalización adecuada,colocada por el propietario de la obra afectada,de tal forma de evitar posibles accidentes.El relleno y compactación de la excavación quedará a cargo del propietario de la obra y en caso de existir pavimento,la reposición del mismo.

#### CAPITULO X

OBRAS INICIADAS ANTES DE LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE REGLAMENTO:

Art.1149:Toda obra iniciada antes de la puesta en marcha o vigencia del presente Reglamento deberá ajustarse en un todo a lo establecido en este Reglamento para lo cual tendrán un plazo de 90 días.

Art.1159:Derógase toda Ordenanza o disposición que se oponga al presente Reglamento.

Art.1169:Comuníquese,Publíquese,Dése al R.M y archívese.

#### CAPITULO XI

VEREDAS:

Art.1179:Solicitud:La vereda es de construcción obligatoria a cargo del propietario frentista,quien deberá presentar una solicitud y ajustarse a las disposiciones de este Reglamento.

Art.1189:Medidas y materiales:Toda vereda tendrá un ancho mínimo de 2,00 m .Estará asentada en un contrapiso de hormigón pobre de 8cm de espesor mínimo. Tendrá una pendiente hacia el cordón de 5% al 2%.

La vereda debe acompañar la pendiente de la calle(cordón) y puede estar en su mismo nivel o más alta.En este último caso terminará con un talud hacia el cordón ,que podrá estar recubierto de césped o también con escalones de mampostería revestidos.El solado será

mosaico vainilla colores:gris,amarilo,blanco ,negro,rojo y sus combinaciones.Sí se usa otro material deberá ser antideslizante y queda librado a la aprobación de la autoridad municipal,que hará cumplir estrictamente estas exigencia.

Art.119º:Escalones:Queda absolutamente prohibido hacer escalones en las veredas ,por pequeños que sean .Esto significa que la inspección hará demoler toda vereda que este en contravención con este principio.Los únicos escalones permitidos son los que conducen hacia el cordón.En las esquinas deben tener también una rampa alizada para la circulación de sillas de ruedas.

Art.119.º(Bis):Los edificios Públicos,sin excepción,tendrán una rampa en la entrada,para circulación de sillas de ruedas.Ancho mínimo de la misma:0,80 m.Pendiente:15 %.

Art.120º:Entradas de Garage:La entrada de garage pueden tener una rampa en el tramo que excede a los 2,00 m de vereda,la cual bajo ningún tipo concepto podrá acompañar la pendiente de la rampa.Las veredas de esta ciudad tienen 3,464 m de ancho (4 varas),es decir que queda para la rampa 1,46 m ,medida esta que en caso de necesidad podrá extenderse hasta 1,764 m.

Art.121º:Niveles:Toda diferencia de nivel entre la vereda y el piso de entrada de un edificio tendrá escalones hacia adentro.No puede construirse escalones fuera de la línea Municipal.

Toda vereda o talud deberá rematar en el cordón sin sobrepasar su nivel.El nivel de cordón vereda debe respetarse siempre,de lo contrario será demolido por la Municipalidad el excedente que se construya contraviniendo esta disposición.En tal caso las costas estarán a cargo del propietario.

El nivel cordón vereda lo fija la Municipalidad.

Art.122º:Mantenimiento:El mantenimiento de la vereda estará a cargo del propietario frentista ,quien está obligado a reparar los desperfectos que se produzcan en la misma,siempre que no hayan sido

producidos por arreglos efectuados por la Municipalidad o por las obras sanitarias.

Art.1239:Multa:Los propietarios que no cumplan las disposiciones relativas a veredas del presente reglamento,se harán pasibles de una multa por cada metro cuadrado de la vereda correspondiente.La multa que se fija en 10%(diez por ciento)del consto de la misma por año.

#### CONTRIBUCIONES Y TASAS:

El presente título comprende los gravámenes que fije la Ordenanza Tarifaria en relación con la construcción de edificios,sus ampliaciones,demoliciones y demás obras o instalaciones edilicias.

#### BASE IMPONIBLE:

Las construcciones abonarán Derechos de Construcción y Derechos de Inspección,de acuerdo con lo que fije en la parte Tarifaria.

Art.19:Para la determinación del gravámen se aplicarán las disposiciones vigentes en el momento que se solicite en forma reglamentaria al permiso correspondiente y/o se autorice la reanudación del trámite.

Art.29:Los Derechos de Construcción se aplicarán sobre el monto de las obras,determinadas en metros cuadrados cubiertos semicubiertos y demás obras que se realicen ,en las que no se pueda determinar superficies,dependientes a su vez de la categoría de la obra.

Art.29:(bis)Superficie cubierta total:Es la superficie que se considera más aproximada a los efectos de la evaluación global del precio del edificio.Se hace necesario por lo tanto ,definir las partes que integran la misma,a saber:19-Superficie cubierta:Es el área comprendida dentro de los muros perimetrales del edificio,medida entre la LM(Línea Municipal),los ejes de las paredes medianeras y el paramento exterior de los muros a patios exteriores,terrazas o balcones y computada en todos y cada uno de los pisos.Incluye sótanos ,sala de máquinas,depósitos,dependencias accesorias de la azotea,no debe incluir el área ocupada por tanque

elevados por encima de la construcción.

**Superficie semi-cubierta:** Entiéndese por tal la que no tiene cerramiento en todo o en parte de su perímetro, por ejemplo: las galerías, cocheras, balcones, aleros de más de 30 cm, marquesinas y veladizos.

**Superficie cubierta total:** Es la suma de la superficie cubierta más la mitad de la superficie semi-cubierta.

**Art.39:** Toda solicitud de construcción, ampliación o refacción deberá estar acompañada del plano respectivo y cuya ejecución será responsable el constructor hasta el momento de la recepción de la obra.

#### CONTRIBUYENTES Y RESPONSABLES:

**Art.49:** Son contribuyentes de los gravámenes a que se refiere este Título, los propietarios. Estos no podrán librarse de la obligación pertinente, alegando haber entregado el fondo al profesional responsable de la obra o haber incluido los Derecho de Construcción en el precio de la obra contratada. Son responsables solidarios por cualquier tipo de incumplimiento en las obligaciones contempladas en este Título, los constructores que tengan a cargo la realización de la obra.

**Art.59:** El pago de este Derecho se efectuará una vez que el recurrente cumpla con todas las Ordenanza y disposiciones vigentes en este Municipio y que rige la actividad, para lo cual deberá contar con la aprobación de la Oficina Técnica que corresponda.

**Art.69:** La documentación a presentar ante la Municipalidad, será confeccionada totalmente de acuerdo con las disposiciones que fija el Reglamento de la Construcción, vigentes al momento de presentación de la documentación respectiva. La falta de pago de los derechos fijados en este Título en los términos indicados, será considerado como desistimiento de la obra. La documentación será enviada a Archivo General y el interesado deberá iniciar nuevo trámite en su

caso.

Art.79:De acuerdo a los metros cuadrados de superficie a construir se establecen las siguientes categorías de edificios:

A-Vivienda Multifamiliar:

*Primera categoría:*Edificios de planta baja o en altura aunque ellas solo estén previstas en este Título que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- a)-Que el 50% o más de las unidades del edificio supere en superficie cubierta propia los 150 m<sup>2</sup>.
- b)-Que posean aire acondicionado.
- c)-Que posean ascensores con acceso directo al Hall privado de cada departamento.
- d)-Que cada unidad posea doble circulación y/o doble entrada(principal y servicio).
- e)-Que el 50% o más de las unidades posean dependencias de servicio cocheras.
- f)-Se tendrá en cuenta el tipo de construcción y los materiales empleados(calidad de primera).

*Segunda categoría:*Edificios de planta baja o en alturas que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- a)-Que no posean instalaciones de lujo.
- b)-Que posean un solo baño principal y una sola entrada por unidad.
- c)-En cada piso ,debe haber un palier compartido entre las distintas unidades del mismo.
- d)-La superficie total de cada unidad (común y propia)no debe superar los 100 m<sup>2</sup>.

*Tercera categoría:*Edificios en planta baja solamente, que cumplan las siguientes condiciones:

- a)-La superficie total de cada unidad(común y propia)no debe superar los 75 m<sup>2</sup>,de los cuales no más de 25 m<sup>2</sup> deben estar destinadas a ambientes de recepción.



b)-Materiales:Techos de tejas de losa,frente con revoque común zócalos de piedra,granulado,vítreo o pétreo.

B-Vivienda Unifamiliar:

*Primera categoría:*

a)-La superficie cubierta de los ambientes no destinados a dormitorios principales,debe superar los 100 ms.

b)-Que posea instalaciones de lujo:aire acondicionado,agua caliente central,pileta de natación,instalación eléctrica de primera,etc.

c)-Tipo de construcción y materiales empleados de primera.

*Segunda categoría:*

a)-La superficie cubierta de los ambientes destinados a recepción debe superar 25 m2.

b)-No debe poseer instalaciones de lujo,cochera para más de un automóvil,etc.

c)-Material de primera admisible solo hasta en un 30% de los rubros que componen la vivienda.

*Tercera categoría:*

a)-La superficie cubierta de los ambientes destinados a recepción no debe superar los 25 m2.

b)-No serán admitidos materiales de primera.

C-Hoteles y Sanatorios:

*Primera categoría:*Programa:Ambientes de recepción con detalles de lujo en sus materiales,instalaciones,etc,habitaciones con o sin ambientes de recepción complementarios,pero con baño privado,teléfono ,etc.

*Segunda categoría:*Cuando posean habitaciones con baños privados entre el 50% del número de habitaciones.

*Tercera categoría:*Los que no estén comprendidos en las categorías anteriores.

D-Escritorios y Oficinas:

*Primera categoría:*Los que posean materiales,instalaciones, e



infraestructura de primera.

*Segunda categoría:* Se tendrá en cuenta fundamentalmente que no posean infraestructura de primera aunque los materiales y demás instalaciones sean de primera.

E-Salones de Negocio:

*Primera categoría:* Los que posean materiales ,instalaciones e infraestructura de primera.

*Segunda categoría:* Se tendrá en cuenta fundamentalmente que no posean infraestructura de primera aunque los materiales y demás instalaciones sean de primera.

F-Galerías,Bancos,Teatros y Cines:

*Primera categoría:* Aquellos quereuninendo las características de la Segunda categoría ,tengan su construcción complementada con detalles de lujo,grandes ambientes de recepción,aire acondicionado o instalaciones exigidas por las reglamentaciones pertinentes.

*Segunda categoría:* Se incluye en esta clase de edificios y locales destinados a los usos especificos pero sin detalles de lujo,instalaciones de calefacción y/o instalaciones mecánicas.

G-Fábricas y Galpones:

*Primera categoría:* Comprende todos aquellos que posean estructura de hormigón armado.También se tendrán en cuenta el nivel de terminación,instalaciones e infraestructuras a los efectos de clasificación,aunque no exista estructura de hormigón.

*Segunda categoría:* Los no comprendidos en la categoría anterior.

H-Tinglados:

*Primera categoría:* Comprende todos aquellos que posean estructura de hormigón armado.También se tendrá en cuenta el nivel de terminación,instalaciones e infraestructura a los efectos de clasificación,aunque no exista estructura de hormigón.

*Segunda categoría:* Los no comprendidos en la categoría anterior.

*Tercera categoría:* Los no comprendidos en las anteriores categorías.

con luz menor de 5 metros.

I-Edificios Públicos.

J-Panteones y Micropanteones:

PAGOS:

Art.8º: Los derechos deberán abonarse al retirarse la documentación aprobada, sin perjuicio del pago de las diferencias que resulten por reajustes que se practiquen al finalizar la obra. Cuando el monto de los derechos correspondientes, supere un máximo del valor que se fijará en la parte Tarifaria, el contribuyente está facultado a abonar el mismo hasta en tres cuotas. Las primeras de ellas será pagadera dentro del término y en las condiciones establecidas en la primera parte de este artículo y las restantes de igual valor cada una, deben ser satisfechas por mes vencido a contar de la fecha del primer pago, sufriendo un recargo de 18% mensual sobre saldos. La falta de pago de cualquiera de las cuotas establecidas implicará la suspensión automática del permiso de edificación y autoriza, por lo tanto a la paralización de obra.

Art.9º: En los casos de presentación de anteproyectos a los efectos de visación Municipal o aprobación provisorio, el pago del gravamen deberá efectuarse al presentar dicho legajo a la Municipalidad, como condición para ser considerado.

Art.10º: En ningún caso el pago de los derechos de anteproyectos acuerda la validez al mismo después de noventa (90) días de aprobación, si nuevas disposiciones legales requieren su modificación.

Art.11º: Se tendrá por desistida la obra si se abonaran los derechos establecidos para tal eventualidad, cuando el responsable no devuelva, con las rectificaciones del caso la documentación pertinente (dentro de los 20 días)

RECARGOS:

Art.12º: Cuando se compruebe la ejecución de obras o trabajos sin

haber obtenido el permiso y abonado los derechos correspondientes, estos sufrirán los recargos que resulten de aplicación de los siguientes porcentajes sobre derecho de construcción, según el estado alcanzado de la obra:

a)-Hasta el llenado de cimientos inclusive: 20%

b)-Desde los cimientos hasta el techo inclusive: 60%

c)-Desde el techado hasta la obra terminada: 100%

d)-A partir de la primera planta, el 10% sobre el Inc.a), por cada planta.

Art.139: Cuando se comprueba que la obra no concuerda con la categoría o clase denunciada, se reajustarán los derechos al finalizar la mismas con el recargo del 40% sobre la diferencia omitida. Iguales recargos se aplicarán cuando por incumplimiento de recaudos exigidos, se desvirtúase la finalidad que motiva la degravación.

Art.149: No efectuándose el pago de los derechos que correspondiese en virtud de lo establecido en el presente Capítulo, dentro de los plazos y formas determinados para cada caso, devengarán además, los recargos del Art.252 sin perjuicio de proseguirse su cobro por vía de apremio y de aplicarse toda otra sanción contemplada por las disposiciones vigentes.

#### EXENCIONES:

Art.159: Declaranse exentas de gravámen a las obras en general realizadas directamente por administración por parte del Estado Nacional y/o Provincial.

Art.169: Las exenciones que pudiera otorgar el D.E.M ante solicitudes expresas por circunstancias especiales que las justifiquen debidamente, dichas solicitudes no eximen la obligatoriedad de presentación y aprobación de la documentación técnica correspondiente.

#### OBLIGACIONES:



Art.179:Obras Públicas no dará curso a ningún expediente que se inicie a los efectos de su posterior aprobación ,información de obra ,visación,etc,referente a cualquier tipo de obra sin que acredite el solicitante su inscripción actualizada en el Registro de constructores de la Municipalidad.

Art.189:Todo Profesional de la construcción matriculado en el Registro de Constructores de la Municipalidad,deberá cumplir al desempeñarse como tal ,con lo dispuesto en el Código de Edificación :Reglamento de Construcción.

Art.199:Los profesionales matriculados en el Registro de Constructores que intenten eludir el pago de los Derechos comprendidos en este Capítulo,serán pasibles de suspensión temporaria o definitiva de sus matriculas ajuicio del Departamento Ejecutivo.

#### INFRACCIONES:

Art.209:Constituyen infracciones a las normas establecidas en el presente título:

a)-La ejecución de obras sin permiso previo y pago del tributo correspondiente.

b)-Haber suministrado información incompleta o falsa de las obras a ejecutarse que determine un tributo inferior al que deberá corresponder.La comprobación de tales infracciones crea a favor de la Municipalidad el derecho de exigir la diferencia tributaria sin perjuicio de las multas que correspondan en el término perentorio de 48 horas.

c)-En todo el éjido urbano es obligatoria la ochava toda edificación .La falta de la misma ,transcurridos 90 dias de la intimación de su consctrucción dará lugar a la aplicación de una multa cuyo monto se fijará en la parte Tarifaria.

#### CONSTRUCCIONES:

Art.219:De conformidad con lo dispuesto en el Art.239 ,fíjense los

siguientes derechos actualizables a la fecha de cobro:

- a)-Primera categoría por m2 a construir: \$ 1
- b)-Segunda categoría por m2 a construir: \$0,60
- c)-Tercera categoría por m2 a construir: \$0,40
- d)-Edificios públicos 5 por mil sobre el monto actualizable a la fecha de pago de los derechos.
- e)-Panteones y micropanteones: por cada nicho se considerará el valor de 8(OCHO) m2 de construcción de primera categoría. Toda otra superficie cubierta y semicubierta, el m2 a construir corresponde al valor de 5 (CINCO) m2 de construcción de primera categoría.

REFACCION O REFECCION:

TASAS:

Art.229: Fijanse los siguientes derechos actualizables:

a)-Siendo la superficie a refaccionar o refeccionar menor del 50% de la superficie pre-existente:

- 1-Primera categoría: por metro cuadrado.....\$0,60
- 2-Segunda categoría: " " " \$0,40
- 3-Tercera categoría: " " " \$0,25

b)-Siendo la superficie mayor del 50 % de la superficie cubierta pre-existente:

- 1-Primera categoría: por metro cuadrado: \$0,65
- 2-Segunda categoría: " " " \$0,45
- 3 Tercera categoría: " " " \$0,30

En caso de no poder volcar la refacción o refección por medida de superficie, la tasa ascenderá al 2 por mil del presupuesto total de la obra.

DERECHOS DE INSPECCION:

TASAS:

Art.239: Por inspección de cimientos, estructuras, techos, final de obras se cobrará de acuerdo a la siguiente escala:

Superficie de la obra hasta 50 m2

"	"	"	"	"	70 m2	\$ 18
"	"	"	"	"	90 m2	\$ 20
"	"	"	"	"	120 m2	\$ 29

Cuando el valor de la obra supere los 120 m2, se cobrará la tasa de \$32 actualizables, más el 20% por cada 50 m2 sobre el excedente de 120 m2 a la fecha de cobro.

#### HOTELES Y SANATORIOS:

1-Primera categoría:	el metro cuadrado	\$0,60
2-Segunda categoría:	" "	\$0,05
3-Tercera categoría:	" "	\$0,02

#### ESCRITORIOS, SALONES DE NEGOCIO, GALERIAS TEATROS Y CINES:

1-Primera categoría:	el metro cuadrado	\$0,10
2-Segunda categoría:	" "	\$0,05

#### FABRICAS Y GALPONES:

1-Primera categoría:	el metro cuadrado	\$0,07
2-Segunda categoría:	" "	\$0,06

#### TINGLADOS:

1-Primera Categoría:	el metro cuadrado:	\$0,07
2-Segunda categoría:	" "	\$0,06
3-Tercera categoría:	" "	\$0,05

#### EDIFICIOS PUBLICOS: Exentos.

#### REGISTRO DE CONSTRUCTORES: DERECHOS DE INSCRIPCION.

Art. 249: Los constructores de Obras, abonarán por año en tal concepto:

1-Primera categoría:	Arquitectos, Ingenieros Civiles y sus especialidades	: Ing. en construcciones, Electromecánicos, Eléctricistas, Mecánicos, Industriales, Químicos y Agrimensores	\$ 40
2-Segunda categoría:	Técnicos en construcción y Maestros Mayores de Obras		\$ 30
3-Tercera categoría:	Los inscriptos sin título		\$ 20



Estos serán actualizables a la fecha del pago.

MULTAS POR INFRACCION:

Art.259: Las infracciones contempladas en el Art.209 serán pasibles de una multa de 3(tres) veces el derecho que le hubiere correspondido abonar, sin perjuicio del pago del derecho adeudado y sus accesorios, actualizables a la fecha de pago.







MUNICIPALIDAD de SANTO TOME (CTES.)  
SAN MARTIN y A.S.BLANCO -3340 - TEL.FAX (0756) 20246

R E S O L U C I O N      N° 362 /95.-

VISTO:

LA Ordenanza N° 46/95, sancionada por el Concejo Deliberante de Santo Tomé (Ctes.); y ,

CONSIDERANDO:

QUE, no teniendo observación que formular este Departamento Ejecutivo, de conformidad al Art.26-Inc.2 de la Carta/ Orgánica Municipal;

QUE, por todo ello;

LA SEÑORA INTENDENTE MUNICIPAL DE SANTO TOME (CTES.):

R E S U E L V E

ART.1º.- PROMULGAR en todas sus partes la Ordenanza N° 46/95, sancionada por el Concejo Deliberante de esta Ciudad de fecha 6/12/95.-


ART.2º.- COMUNIQUESE, publíquese, dése al R.M. y archívese.-

SANTO TOME (CTES.), 26 de Diciembre de 1995.-

tsc.-

  
Omar Alvarez  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Santo Tomé (Ctes.)



  
Beatriz Alicia Pazano Artigas  
de Esquivel Obregon  
INTENDENTE MUNICIPAL



ES COPIA FIEL  
ORD-0541-2017