

Visto:

El proyecto de Reglamento de Edificación presentado a este Departamento Ejecutivo por Señor Asesor de Obras Públicas, y;

Considerando:

Que, es imprescindible en toda buena organización, contar con los Reglamentos necesario para su normal desenvolvimiento; que es de vital importancia, que la Municipalidad cuente con un Reglamento de Edificación, a fin de asegurar que las características y condiciones técnicas sean cumplidas por parte de las personas encargadas de ellas;

Por tanto:

El Comisionado Municipal, sanciona la siguiente ordenanza:

ORDENANZA Nro. 5

Art. 1º) Apruébase el Reglamento General de Construcciones, proyectado por el Departamento de Obras Públicas, y que cuenta con 169 artículos, que regirá en el distrito de San Justo, a partir del 01 Enero de 1960.

Art. 2º) Solicítese la pertinente aprobación del P. E. de la Provincia, inscribábase, hágase saber, publíquese, etc.

REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES
CONSTRUCCIÓN DE POZOS CIEGOS

Art. 1º) Es obligatorio para todo propietario comprendido del ejido Municipal, la construcción de pozos negros y sus respectivas cámaras sépticas.

Art. 2º) Si estas son prefabricadas serán aprobadas por Obras Públicas de la Nación y si son construidas en obras, su construcción debe ser aprobada por la Oficina Técnica y su capacidad 10(diez) veces la cantidad de agua que diariamente reciba calculada a razón de 200(doscientos) litros. Estos trabajos serán severamente controlados por la Oficina Técnica, no pudiendo tapar sin la inspección respectiva.

Art. 3º) Autorización de Pozos en Veredas. Se autoriza la construcción de pozos en la vereda únicamente en los casos en que el terreno sea muy reducido y que no puedan distanciarse hasta 8(ocho) metros de cualquier pozo de captación de agua para consumo, siempre y cuando se ajusten a las indicaciones técnicas que a continuación se especifican:

Deberán construirse a una distancia de 1.50 metros como mínimo de la línea de edificación y de 1.50 del eje medianero. Para las veredas de 4 metros de ancho, los pozos serán de un diámetro de 1.60 y de una profundidad no mayor de 6 metros.

Será calzado desde abajo con una mampostería de 0.15 metros de espesor, con ladrillos colocados en forma de nido de abejas, ladrillos y mezcla reforzada. Al iniciar el calce se construirá un anillo consistente en tres hiladas asentadas en concreto (1 de cemento y 3 de arena) y un hierro de 8(ocho) milímetros en cada hilada, este procedimiento deberá efectuarse cada 1.50 metros aproximadamente, y de uno de estos refuerzos arrancará la bóveda con que será tapado el pozo. Esta bóveda deberá de ser de 30 cm de espesor, ladrillos de primera y mezcla reforzada. Para las veredas de 2(dos) metros de ancho, los pozos serán en forma rectangular de 0.90 mts. de ancho, el largo que se desee y de una profundidad no mayor de 6(seis) metros. Calzado con el mismo sistema e indicaciones técnicas para los pozos en veredas de 4(cuatro) metros de ancho, agregando pequeñas vigas transversales cada 1.50 mts aproximadamente, empotradas en los anillos de refuerzos evitando así el desplazamiento hacia adentro. La tapa será de loza de hormigón arenado calculado en 600 kg/m². En todos los casos deben tener el caño de ventilación de reglamento.

Art. 4°) En los pozos a construirse en las zonas urbana y suburbana no podrá exceder de 6 (seis) metros y serán cubiertos por una bóveda de mampostería cuyos cimientos se asentaran sobre suelo firme.

Art. 5°) Los pozos deberán tener la correspondiente ventilación con un caño no menor de 3(tres) metros sobre el nivel del suelo.

Art. 6°) Deberán ubicarse a una distancia mínima de 1.50 mts lineares del lindero, y ocho metros del pozo de agua mas próximo.

Art. 7°) Todo propietario ubicado dentro del radio que determina el Art. 1 de la presente Ordenanza, relacionado con la siguiente construcción de cámaras sépticas deberá cumplir con lo dispuesto por el Dec. 0063 de 1956.

Art. 8°) Para la construcción de pozos ciegos, deberá solicitarse permiso a la Municipalidad, no pudiendo procederse al cierre de los mismos sin que el Inspector Municipal constate previamente si se ha cumplido con los requisitos indicados precedentemente.

Art. 9°) Los pozos ciegos que en la actualidad no se encuentren en las condiciones que fija esta Ordenanza deberán ser colocados en condiciones dentro de un plazo no mayor a noventa días, contando de la fecha de promulgación de la presente.

Art. 10°) Toda infracción de los artículos precedentemente serán penados con una multa de m/n 200(doscientos pesos m/n) además de las medidas que la Municipalidad crea necesario imponer. Si se comprobara que la profundidad de algún pozo ciega llegará a ser la misma que lo de un pozo de agua, el propietario se hará posible de una multa de m/n 800(ochocientos pesos m/n) sin perjuicio de la clausura del pozo en infracción.

Cercos, Veredas, Tapiales, Puentes y Cunetas

Art. 11°) Dentro del radio urbano es obligación de todo propietario construir la vereda tipo uniforme y el cordón al frente de su propiedad cercando la parte no edificada, con verjas tapiales tejidos de alambre, sobre una base mínima de 0.40 mts de mampostería debiendo solicitar previamente al D. Ejecutivo, el correspondiente permiso para su ejecución y abonar los impuestos que establece la Ordenanza General de Impuestos.

En la zona comprendida entre 9 de Julio, desde las vías del ferrocarril hasta la ruta N° 11, y calle Iriondo desde el ferrocarril hasta recreo Las Colonias, calle Gobernador Cabal desde el ferrocarril hasta Boulevard Pellegrini, Batalla de Tucumán e Independencia desde el ferrocarril hasta ruta N° 11. Los frentes de las propiedades no edificadas deberán cercarse con tapiales de mampostería o artísticos de 1.80 mts de alto como mínimo y revocados.

Art. 12°) La Municipalidad fijará la línea de edificación.

Art. 13°) Las veredas se construirán con mosaicos nuevos, comprimidos de un espesor de 3(tres) centímetros.

Art. 14°) El ancho de las veredas serán de 6(seis) metros para las calles Gdor. Iriondo y 9 de Julio. Las demás serán de 2(dos)metros.

Si en las veredas existieran arboles se formarán las respectivas cazuelas de las dimensiones que fija la Dirección de Obras Sanitarias.

Art. 15°) Los mosaicos a utilizarse por la construcción de veredas se fabricarán con mezcla de cemento porland y arena en las proporciones mínimas siguientes:

- a) Para las capas de superficie vista tendrá 3 mn de espesor, cuatro partes de cemento porland y una parte de arena.
- b) Para la segunda capa se tendrá 7 mn de espesor, una parte de cemento porland y una parte de arena gruesa.
- c) Para la tercera capa se tendrá 2 mn de espesor, una parte de cemento porland y cinco partes de arena gruesa. El cemento porland será aprobadas por Obras Sanitarias de la Nación y la arena completamente limpia de materiales extraños. Los mosaicos tendrán al

dorso relieves a fin de facilitar la unión con el hormigón de la base. No podrán usarse mosaicos hasta treinta días después de su fabricación.

Art. 16°) Los propietarios, encargados, etc, están obligados a reponer o hacer asentar en el termino de diez días de notificados por el inspector municipal, las piedras, baldosas, ladrillos, mosaicos y cordones que estén flojos o falten en las veredas componiendo los pozos que existan bajo pena de una multa de m/n 25(veinticinco pesos m/n) por cada diez días que transcurren sin darse cumplimiento a la intimación.

Art. 17°) Cuando los propietarios no dieran cumplimiento a lo dispuesto a la presente ordenanza reconstrucción de veredas etc. se harán posibles a una multa de m/n 50 a m/n 100 y la Municipalidad procederá a todos los casos por intermedio del Departamento de Obras Públicas a realizar los trabajos por cuenta del o de los propietarios y exigirá la reintegración de los importes gastados conforme a lo determinado en el Inc. 7 Art. 42 de la Ley 9 Municipal (cap. 4) Ley 2756.

Art. 18°) La limpieza de las veredas, corte de yuyos sobre la misma es obligatoria para los propietarios ocupantes de las fincas. Los infractores lo dispuesto en este Art. sufrirá una multa de m/n 10 a m/n 20.

Art. 19°) Las personas que obstruyan una cuneta o puente, serán multados con m/n 15. La primera vez y con m/n 50 la segunda sin perjuicio de ser sometidos a la Justicia Ordinaria por el perjuicio público que tal acto pudiera ocasionar.

Servicios Públicos, Alumbrado, Limpieza, Riego, Barrido y Sobretasa al Valor Rentístico

Art. 20°) Están sujeto al pago de estos impuestos todos los inmuebles, edificios o baldíos, que están ocupados o no y que reciban los beneficios estando obligados los propietarios o inquilinos a hacer efectivo el pago de los mismos en la Municipalidad del 1 al 10 de cada mes vencido.

Art. 21°) A los efectos de alumbrado público se consideran beneficiados todo inmueble que se halla situado a 70 mts del ultimo foco en cualquier dirección que se encuentre.

Art. 22°) En lo referente al riego no podrán eludirse su pago por ningún concepto, ni aun cuando el exceso de lluvia hiciera innecesario este servicio.

Art. 23°) En lo que se concierne a la limpieza es obligación de todo ocupante del inmueble entregar diariamente al encargado de este servicio todos los residuos o efectos barridos debiendo utilizarse para este fin recipientes de cinc galvanizados o material afines con su correspondiente tapa.

Los barridos de las veredas y en especial las calles céntricas, no podrán hacerse hacia la calle, sino colocándose los efectos barridos en un recipiente debiendo practicarse esta tarea antes de las 8 hr. en que será recogido diariamente por el carro recolector de residuos.

Toda infracción a esta disposición será multada con m/n 10.

Art. 24°) A estos servicios retributivos gravan diariamente a los inmuebles y por lo tanto al pago de los mismos deberá hacerlo el propietario contra los que se deducirán las correspondientes acciones legales en el caso de ser considerados morosos al dejar de pagar 6 meses consecutivos. En este caso le corresponderá una multa igual al 30% de lo adeudado, además de los impuestos y atrás sanciones que las leyes tengan establecidas a este efecto.

Art. 25°) A los efectos de la construcción de mejoras, se entenderá por tales el alonchado, zanjeo, corte de yuyos, quedando afectada las propiedades edificadas o no en los términos determinados en la Ordenanza General de Impuestos

Cascajo, Pedregullo, Resaca, Etc.

Art. 26°) Todo cascajo, pedregullo, resaca, arena, mosaicos, ladrillos, etc, que se introduzcan para cualquier destino dentro de esta jurisdicción deberá pagar el impuesto

correspondiente antes de ser colocados en la obra. Los que infligieran esta disposición serán conducidos por el Inspector Municipal al corralón de la Municipalidad con la colaboración de las fuerzas públicas si fueran necesarios haciéndose pasible de una multa de m/n 10 a m/n 50.

Art. 27°) Los carros camiones que se dediquen al transporte de arena, cascajo, pedregullo, cantos rodados, resacas, etc. serán previamente ubicados en la Municipalidad, siendo este servicio gratuito. La Municipalidad hará marcar su interior y exterior con una raya de distinto color cada metro cúbico.

Art. 28°) Las infracciones al artículo que antecede serán penadas con una multa de m/n 25.

Art. 29°) Todo conductor que fuere sorprendido con el carro o camión cargado sin haber abonado los impuestos que le corresponda serán considerados infractores y se procederá de inmediato al traslado de la carga que será conducido por el mismo al depósito municipal abonando una multa de m/n 25, la primera vez y m/n 50 la segunda pudiendo duplicarse según el grado de reincidencia.

Art. 30°) Los proveedores remitirán a la oficina central de la Municipalidad las cartas de porte de los ferrocarriles o remitos de camiones correspondiente a pedregullo, resaca, etc, destinado al consumo del Municipio, con el recibo de flete con el cual la oficina receptora hará las liquidaciones para el cobro de los impuestos. Así mismo deberá ser denunciada toda introducción de ladrillos, mosaicos, etc.

Los que no cumplan con estas disposiciones se harán pasible de una multa de m/n50.

Art. 31°) A los efectos del mejor control establecido en el presente Capítulo quedan obligados propietarios y contratistas de cualquier tipo de edificación a suministrar los datos que solicite la Municipalidad.

Art. 32°) Los extractores de arena deberán solicitar ser inscriptos antes del 28 de Febrero de cada año, la que se acordará previa presentación de los siguientes documentos:

- a) copia legalizada del permiso de extracción acordada por el Gobierno de la Nación
- b) copia legalizada del permiso de descarga y depósito acordado por el Ministerio de Obras Públicas de la Nación.

Art. 33°) El incumplimiento del artículo anterior hará posible una multa de m/n 500, y la clausura del negocio después de los 10 días si no se cumpliera y hasta tanto presente los documentos respectivos.

Art. 34°) Los proveedores de arena quedan obligados a entregar diariamente al controlador respectivo, los talones correspondientes a los vales de los materiales vendidos debiendo estamparse en los mismos el número de la chapa Municipal del carro o camión encargado del transporte y municipio al que corresponde.

Art. 35°) Las infracciones al artículo anterior serán penadas con una multa de m/n 25 que será duplicada en caso de reincidencia..

Edificación, Delineados y Refacción

Art. 36°) Permiso, planos, cálculos, y coeficientes de resistencia, tramitación, reiniciaciones, conformes inspecciones y solicitudes. Toda persona que ha de construir edificios nuevos y refaccionar, ampliar o modificar lo ya construido deberá presentar una solicitud con el sellado correspondiente dirigida al señor Intendente Municipal, declarando la clase de obra que se propone ejecutar, la calle y número de propiedad y en caso de que no hubiera número acompañar al certificado de la oficina correspondiente donde conste haberlo solicitado, agregando además un croquis de ubicación y la distancia al punto esquina más próximo, la ficha o boleta de catastro y la boleta de impuestos Municipales y contribuciones directas.

Art. 37°) Refacciones de poca importancia: no están obligadas a solicitar permiso los que practiquen refacciones de interiores de poca importancia, como son remiendos de revoques,

pinturas interiores y exteriores, carpintería, etc siempre que a juicio del Departamento de Obras Públicas no afecte la distribución o construcción del edificio.

Art. 38°) Planos y Planillas: al solicitar permiso para construcciones y refacciones, deberán presentarse planos y planillas por duplicado, las planillas se harán en formularios que estime el Departamento de Obras Públicas. Este podrá eximir de la presentación de las planillas y del duplicado del plano cuando se trata de refacciones de escasa importancia y cuya tramitación del permiso pueda ser hecha bajo la sola firma del propietario. En cada documentación deberá agregar el plano del convenio y plano de medianera.

Art. 39°) Indicaciones de los planos escala: las plantas secciones y fachadas que se presentan serán una en tela de calcar o heliografica transparente y otro en una copia heliografica.

Los planos contendrán:

- a) Planta de cada piso del edificio y del terreno indicando medidas y los ángulos de estos.
- b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción.
- c) Elevación de la fachada o de las fachadas si tuviera varias.
- d) Los planos de fundación de cargas en las medianeras existentes de tiranterías y de toda clase de estructura de elementos resistentes del edificio.

Si el interesado lo desea podrá agregar un triplicado de todos los planos acompañando el sellado correspondiente. Este triplicado se entregará al solicitante conjuntamente con el duplicado y la constancia de su aprobación.

Art. 40°) Escalas métricas: los planos de planta, secciones de estructura de edificios podrán ser presentados en escalas de 1 cm a 2 cm por metro. La fachada en cada escala de dos centímetros por metro y escala menor y en caso excepcionales a Juicio del Departamento de Obras Públicas. El plano de situación del edificio podrá presentarse en escala menor. En cada caso el Departamento de Obras Públicas podrá exigir la presentación de los planos de detalles que fuera necesario para la mejor declaración del proyecto.

Art. 41°) Destino de los locales: Acotaciones: los planos indicaran el destino de cada local acotándolo con las medidas numéricas para su fácil comprensión como son: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesor de los muros, altura de los locales y perfiles de las vigas columnas armadas, etc. En los planos se señalarán con exactitud el nivel del piso bajo en relación al cordón de las aceras definitivas.

Art. 42°) Cuando el Departamento lo juzgue necesario podrá exigir la presentación de calculo de resistencia de cualquier parte de la construcción. Estos deberán ser acompañados para toda estructura de hormigón y paracaídas columnas de vigas de hierro o de madera.

Art. 43°) Carga de Medianeras: cuando haya medianeras existentes debe ajustarse una sección de dicha pared indicando las cargas que recibe, las que proyectan cargar. Además se especificará la clase y el estado de la mampostería y el trabajo de las mismas en el punto mas desfavorable.

Art. 44°) Sobrecargas: para el calculo de entrespiso y azoteas se tendrá en cuenta el siguiente cuadro de sobrecargas:

Sala para grandes reuniones.....	400 kg m ²
Sala reuniones ordinarias	250 kg m ²
Almacenes para depósitos.....	150 kg m ²
Sala, comedores, etc de casa habitaciones.....	150 kg m ²
Dormitorios y piezas secundarias.....	100 kg m ²
Azoteas de edificio frente a plazas o donde se suponga que pueda haber aglomeración de gente.....	500 kg m ²
Azoteas comunes con acceso.....	150 kg m ²

Art. 45°) Cargas totales o mínimas: que se admitirán para el calculo de azoteas y entrespiso serán:

Techos no accesibles en declive, con techado simple.....320 kg m²

Entrepisos accesibles con piso de madera	400 kg m ²
Entrepisos accesibles con piso de mosaicos.....	450 kg m ²
Azoteas con o sin acceso	520 kg m ²
Patios interiores.....	700 kg m ²

Art. 46°) Coefficientes de trabajo: los cálculos deberán ajustarse a los coeficientes de trabajo:

Tierra colorada común	1,50 kg cm ²
Mampostería de ladrillos comunes asentados en mezcla de cal, arena y _ porland.....	15,00 kg cm ²
Mampostería de ladrillos comunes asentados en mezcla de cal y arena	10,00 kg cm ²
En la proporción de 1:3	7,00 kg cm ²
Hierro común para construcción.....	1200,00 kg cm ²

Para construcción de hormigón armado atenerse a lo establecido en el reglamento de la ciudad de Buenos Aires.

Art. 47°) En los planos se indicará con tinta negra la parte edificada que quedan subsistentes en bermellón las que deben construirse ; y con amarillo las que deben demolerse; con siena las que deban construirse de madera; con azul las de hierro; con gris las de hormigón armado.

Art. 48°) Firma de plano: el texto de la solicitud de permiso de construcción se indicará quienes son los autores responsables del proyecto de los cálculos las memorias descriptivas y las solicitudes serán firmadas por el propietario y los profesionales autores de aquellas y antes de otorgarse el permiso al constructor de la obra.

Los planos deberán presentarse en forma de legajo y directamente por los constructores.

Art. 49°) Modificación de planos y planillas: Multa por datos falsos : todo plano o planilla que tenga inexactitudes o datos falsos respecto a las partes existentes del edificio o que no se ejecuten en un todo de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento será devuelto al profesional y a la falta de este, al propietario para modificarlo y rehacerlo debiendo ser devuelto en el plazo de 15 días, vencido el cuál se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra. En tal concepto se archivará previa comprobación por el Departamento de Obras Públicas notificará en cada caso al señor propietario los errores así como las penalidades en que hubieran recurrido los técnicos que intervinieran en la obra.

En el caso de que los planos o planillas contengan datos falsos de cualquier índole sean las obras existentes o en las partes nuevas el que firma como autor será penado con una multa de m/n 50, la primera vez, m/n 100 la segunda y en caso de reincidencia con la suspensión del uso de la firma por un plazo de tres meses.

La reanudación de los tramites de un expediente archivado de acuerdo a lo dispuesto en este articulo podrá hacerse en cualquier momento solicitándolo por escrito el propietario de la finca y acompañando la solicitud el sellado correspondiente.

Art. 50°) Aprobación de planos: siempre que los planos y planillas estén conformes con la Ordenanza, el Departamento de Obras Públicas le prestará su aprobación y hará la liquidación de los derechos correspondientes en el plazo máximo de 15 días. La liquidación se enviará a la rectoría donde los derechos deberán abonarse dentro del plazo de treinta días. Cuando para edificar sea necesario ceder o vender los terrenos de la Municipalidad, el Departamento de Obras Públicas concederá el permiso de edificación una vez que los títulos hallan sido entregados al Escribano Público designado por la Municipalidad.

Art. 51°) Desistimiento de Obras: vencido el plazo iniciado sin que se hubiera pagado los derechos quedará por desistido el propósito de ejecutar la obra y se procederá a archivar el expediente, previa comprobación por el Departamento de Obras Públicas de que no se ha comenzado los trabajos.

Art. 52°) Planos aprobados: una vez pagado los derechos el Departamento de Obras Públicas entregará al conductor y a falta de éste al propietario las copias de planos y planillas

aprobadas quedando el otro ejemplar, archivado en la Municipalidad. También será agregado un ejemplar de planillas del conforme al que deberá ajustarse la construcción, igualmente será entregado el tercer juego de plano si se hubiera presentado.

Art. 53°) Caducidad del permiso: se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieran comenzado dentro del plazo de un año a contar de la fecha del pago de los derechos.

Art. 54°) Planos en las Obras: no podrá iniciarse construcción alguna antes de haber abonado los derechos y retirados los planos y planillas aprobadas. El plano y las planillas deberán encontrarse en la obra hasta la terminación.

Cuando se trate de reparaciones de trabajo para los cuales por su índole no se requiera la presentación de planos por duplicado, deberá tener en la obra el recibo de pago de los derechos. Una vez iniciado los expedientes de edificación y que haya firmado el constructor antes de otorgarse el permiso, se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios: demolición del edificio existente, colocación de atajos en las veredas.

Art. 55°) Modificaciones y Ampliaciones: el propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir modificaciones ni ampliaciones en los planos y planillas aprobados sin previo permiso, el que se solicitará presentando croquis o plano por duplicado, según la constancia de aquellos.

Art. 56°) Cambio de constructor: en cualquier momento del trámite una vez aprobado los planos, si el propietario cambia de constructor. El Departamento de Obras Públicas notificará al saliente su reemplazo.

Art. 57°)

- a) Inspección de cimiento una vez excavadas las zanjas o pozos.
- b) Inspección de la línea, cuando el muro de fachada o cerco se encuentre a una altura de 0.50 metros sobre el nivel de la vereda.
- c) Inspección del hormigón antes de hormigonarse la losa, columnas, vigas o cualquiera otra estructura de hormigón armado.
- d) Inspección de contrapisos antes de colocarse los pisos de maderas, baldosas o mosaicos en el patio o piso.
- e) Inspección de obras cloacales, cámaras sépticas, pozos, etc.
- f) Estos pedidos de inspección deben hacerse directamente en la Mesa de Entrada del Departamento de Obras Públicas y las inspecciones deben ser realizadas dentro de los tres días hábiles de solicitadas.

Durante la construcción de una obra el constructor deberá solicitar las inspecciones parciales citadas, que serán verificadas por el Departamento de Obras Públicas.

Art. 58°) Retiro del constructor: el constructor de la obra podrá desligarse de la misma previa comprobación de que en esta no existen infracciones imputables al constructor saliente, el Departamento de Obras Públicas exigirá al propietario la paralización inmediata de los trabajos hasta tanto sea aceptada la persona que propagan en reemplazarlo del constructor.

Art. 59°) Inspección final: dentro de los ocho días de terminada la construcción de un edificio o cualquier refacción deberá solicitar en el Departamento de Obras Públicas la inspección final de los trabajos, las casas no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de inspección final.

Art. 60°) Inspección de Obras inconclusas: no podrá solicitarse la inspección final de una obra sin que esta haya sido completamente terminada. En el caso de que se haga constar en el pedido del constructor que se da por terminadas en el estado en que se encuentra se otorgará un certificado de estado de obra y si hubiera que proseguirse un nuevo permiso.

Art. 61°) Planilla de conforme: a los efectos de las solicitudes de los diferentes conformes establecidos en los artículos anteriores la Mesa de Entrada del Departamento de Obras Públicas antes de hacer entrega de los planos y planillas agregará un duplicado al constructor

llevando ambos documentos la misma numeración correlativa. En dichas planillas deberá dejar oportunamente constancia de los diferentes conformes que se expidan.

Art. 62°) Conformes no solicitados: cuando se compruebe que una se encuentre en las condiciones establecidas en el Art. 55 no obstante haberse llevado a cabo en condiciones reglamentarias y no se hayan solicitado los conformes correspondientes al Departamento de Obras Públicas dejará en el expediente las constancias del caso despachando los oficios dichos conformes y solicitará por separado la imposición de las penas que correspondiera.

Art. 63°) Entradas a las obras: los inspectores podrán paralizar inmediatamente toda obra en la cual le sea impedida la entrada durante el trabajo, sin perjuicio de aplicar las multas que correspondieran.

Art. 64°) El Departamento de Obras Públicas no dará el visto bueno para la aprobación de las obras en construcción, refacción o ampliación de edificios sin que en los contratos que se celebren en estuviere incluida la construcción de veredas de acuerdo al Art. 10 de la presente reglamentación.

Art. 65°) Los propietarios que estuviere edificando sin permiso municipal y deban gestionarlo a requerimiento de ésta abonaran los derechos indicados con un recargo del 100% sin perjuicios de las penalidades que les correspondieran.

Ingenieros, Arquitectos, Maestros de Obras, Constructores, Atribuciones, Responsabilidades y Penalidades

Art. 66°) Ingenieros civiles y arquitectos: los ingenieros civiles diplomados o rivalidades por Universidad Nacional, podrán proyectar, calcular y construir obras de cualquier importancia.

Art. 67°) Técnicos constructores: los diplomados en las escuelas Industriales de la Nación con títulos de Técnicos Constructores y Maestros Mayores de Obras, podrán proyectar, calcular y construir edificios, que no tengan mas del sótano, planta baja y un piso alto y dependencia en la azotea.

Los Técnicos Constructores y Maestros Mayores de Obras, que tengan dos años de practicas efectiva, podrán ejecutar construcciones compuestas de: un sótano, piso bajo, pisos altos y dependencias de servicios en la azotea.

Art. 68°) Los constructores idóneos inscriptos en el Concejo de Ingenieros, leyes 2429 y 4114, podrán proyectar, calcular y construir edificios de un sótano, planta baja y un piso alto.

Art. 69°) Contratistas de obras: los constructores sin títulos que actualmente se encuentran Inscriptos en la Dirección General de Rentas y R. Municipal y que por la importancia de los trabajos realizados y capacidad demostrada, se hayan hecho acreedores de esta clasificación en esta categoría y que se encuentren capacitados para ello, solicitarán su ingreso. A tal efecto se establecerá un Tribunal de Construcciones formado por el Jefe de la Oficina Técnica Municipal y dos delegados constructores, designado por el Centro de Constructores, presidirá el mencionado Tribunal el Jefe de la Oficina Técnica Municipal para el examen de competencia en los casos que el Centro de Construcciones(designado por el Centro de Constructores) no designe dentro de los cinco días de notificados sus constructores la Municipalidad se guarda el derecho de designarlos. Se consideraran contratistas de tercer categoría a los albañiles no clasificados en la categoría anterior y que actualmente estén inscriptos en la Dirección General de Rentas y R. Municipal y podrán efectuarse reparaciones y obras de poco monto y que a juicio de la Oficina Técnica puedan realizar.

Art. 70°) Cambio de Categoría del constructor: cuando el Departamento de Obras Públicas lo crea necesario, podrá exigir la intervención de un profesional de categoría superior o de un profesional especializado.

Art. 71°) Responsabilidad: el profesional autor de los planos y de los cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto es responsable de los errores emergentes de los mismos y de las ordenes dadas al constructor bajo constancia escrita por modificaciones relacionada con los planos o con los cálculos. Cuando haya varios profesionales que intervengan en la confección del proyecto y de los cálculos cada uno será responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.

Art. 72°) Registro de Firmas: los profesionales y constructores deberán registrar sus firmas en la Municipalidad.

Art. 73°) Registro de domicilios: los constructores deberán registrar sus domicilios legales en un libro especial que llevará conjuntamente con el libro de firmas el Departamento de Obras Públicas.

Art. 74°) Cambio de domicilio: todo profesional o constructor inscripto en la Municipalidad deberá comunicar cualquier cambio de domicilio dentro de los ocho días de producido.

Art. 75°) Suspensión de obras: 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 de arte de la construcción y los planos aprobados con las disposiciones establecidas.

Art. 76°) Impedimentos para realizar nuevas obras: el Departamento de Obras Públicas podrá disponer que los profesionales no puedan iniciar nuevos asuntos bajo su firma, cuando se encuentren en los siguientes casos:

- a) Cuando habiéndose hecho efectiva una multa, no haya reintegrado su importe al depósito de garantía.
- b) Cuando no corrija una infracción dentro del plazo señalado.
- c) Cuando no haya comunicado un cambio de domicilio dentro del temido señalado por el Art. 74. El impedimento será levantado una vez desaparecidas las causas que lo motivarán.

Art. 77°) Suspensión del constructor en el uso de la firma: el Departamento de Obras Públicas podrá suspender en el uso de la firma al constructor en los siguientes casos:

- a) Cuando se produzca un derrumbe u otro accidente debido a la falta de precaución en la ejecución del trabajo, a las modificaciones de los planos y especificaciones técnicas o a la mala calidad de los materiales empleados.
- b) Cuando se compruebe que el constructor firmante de los planos de dirección de obras no tuviera a su cargo la dirección de la obra, habiéndose limitado su acción a firmar los documentos necesarios para la tramitación en la Municipalidad.
- c) Cuando se comprueben falsificaciones de firmas, falseamiento de hechos o cualquiera otra falta grave a juicio del Departamento de Obras Públicas. Esta sin perjuicio de las responsabilidades legales en que pudieran haber incurrido.

Art. 78°) Suspensión de la firma a profesionales: el Departamento de Obras Públicas podrá suspender en el uso de la firma del proyecto de los cálculos de una obra.

- a) Cuando se produzca un derrumbe u otro accidente por errores de cálculos en las estructuras resistentes o a defectuosos dispositivos de la construcción ejecutados por indicaciones escritas dadas al constructor de la obra.

Art. 79°) Efectos de suspensión de firmas: la suspensión en el uso de la firma establecida en los Art. 74, significara la prohibición de presentar planos para nuevas obras hasta tanto no haya sido levantada dicha suspensión, pudiendo sin embargo continuar con los trabajos que se encuentran en ejecución o cuyo expedientes estén ya presentados bajo su firma en caso de derrumbe u otros motivos graves, el profesional no podrá seguir los trabajos hasta tanto el Departamento de Obras Públicas verifique las causas del accidente y resuelva si por razones de seguridad debe exigir su reemplazo o le permita continuar con la obra.

Art. 80°) Término de suspensión de firmas: la suspensión de firmas en los casos del inciso a) del Art. 78 y a) y b) del Art. 79, será aplicada por un plazo variable hasta dos años según

la importancia de la causa. En los casos del inciso c) del Art. 77, la suspensión en el uso de la firma será aplicada por un plazo de tres meses la primera vez, un año la segunda vez y por cinco años cada una de las veces subsiguientes.

Art. 81°) Suspensión reiteradas de firmas: todo profesional cuya firma haya sido suspendida tres veces, quedará inhabilitado para intervenir ante la Municipalidad, en algunos asuntos de su rama durante un año a contar de la fecha que hubiera terminado la última suspensión.

Art. 82°) Eliminación definitiva del registro de firmas: el Departamento de Obras Públicas podrá eliminar definitivamente del registro de profesionales a todo aquel que hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firmas o en cuya intervención se hubiera constatado mala fe o falta grave.

Art. 83°) Demolición de las obras en contravención: sin perjuicio de aplicar las penas establecidas en los artículos anteriores la Intendencia podrá mandar a demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente reglamento, se notificará al constructor, si no lo hubiere al propietario acordando para la demolición, vencido el cual sin haberse dado cumplimiento se procederá a ella con los elementos de la Municipalidad por cuenta del infractor.

Art. 84°) Tableros en el frente de una obra: es obligatorio en el frente de una obra figuren en caracteres bien visibles el nombre de los profesionales que en ella intervengan, especificando claramente la función exacta que cada uno de ellos tienen en la misma y el título que le corresponde a cada uno de en el registro Municipal. El nombre de la empresa comercial, contratistas de obras así mismo el de los subcontratista, deberán ser inscriptos con caracteres cuya visibilidad no sea superior a la de los profesionales.

Art. 85°) El Departamento de Obras Públicas llevará un legajo personal de los constructores, en forma de expediente, en el que se anotarán todas las faltas en que incurran suspensiones que se le aplicaran y demás documentación.

Líneas para Edificar Ochavas

Art. 86°) Toda nueva construcción en la vía pública deberá seguir la línea oficial que fijará el Departamento de Obras Públicas, podrá obligar a levantar cuando lo crea necesario sobre la línea de edificación, muros de la altura necesaria para impedir que se vea desde la acera de enfrente, estructura de aspecto antiestético como ser: cobertizos, galerías, estrías de materiales, etc.

Art. 87°) Ochavas: en toda construcción que forme esquina a dos calles el ángulo será ochavado de manera que su frente tenga cuatro metros en esquina de noventa grados y de cinco metros en las esquinas de cuarenta grados que dan sobre las diagonales. Si fuera redondeada la parte más saliente de la curva deberá ser tangente a dicho frente, no pudiendo exceder de él bajo pretexto alguno. La obligación de ochavar seguirá también para los edificios ya construidos y que deban refaccionar sus frentes.

Art. 88°) Edificios fuera de la línea y sin ochavas: queda terminantemente prohibido hacer reflexiones o alteraciones de cualquier clase de edificios o cercos que se hallen fuera de la línea Municipal o que no tengan la ochava correspondiente. En el caso de la ochava no menores de cuatro metros, el Departamento de Obras Públicas podrá permitir sin exigir la modificación de la ochava, la ejecución de reflexiones de poca importancia que no modifiquen sensiblemente el valor, solidez y duración del edificio, también podrá conceder permiso para abrir, cerrar y modificar aberturas en el edificio o cercos más de 0.30 mts de la línea Municipal siempre que dicho trabajo no aumente la solidez y la duración del edificio.

Dimensiones de Patios, Ventilaciones de Locales, Claraboyas y Vistas

Art. 89°) Patios mínimos para locales habitantes 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 mts. Toda saliente con vuelo de 0.50 mts será considerada como superficie semi-cubierta.

Art. 90°) Patios de forma irregular Los patios reglamentarios que no fueran de forma regular deberán mantener una distancia media igual a la dimensión menor que le correspondiese de acuerdo a lo explicado en el Art. 87.

Art. 91°) Clasificación de locales habitables A los efectos de lo dispuesto en el Art. 87 se consideran habitables los locales que tengan los siguientes destinos: sala, escritorio, comedores, cuartos de vestir, dormitorios, villares, dormitorios de servicios y cocinas. La determinación del destino de cada local será lógicamente la que resulte de la ubicación y dimensiones y no arbitrariamente las que pudieran fijar los solicitantes en el permiso de construcción. La suma de las superficies de las aberturas de ventilación serán como mínimo igual al 8% de la superficie cubierta del local que ventilan. La altura de las aberturas de ventilación debe estar a juicio del Departamento de Obras Públicas en relación con la altura del local.

Art. 92°) Ventilación de locales no habitables Se consideran locales no habitables y que podrán ventilarse por medio de chimeneas de aireación, de superficie alisadas y de una sección no menor de 0.50 mts, 2 baños, letrinas, cuartos de roperos, antecocina y dependencias utilizables. Las chimeneas de aireación deben elevarse a una altura mínima de 1 mts sobre el nivel del techo que esta a menos de 5 mts de distancia. La superficie mínima de la abertura libre que comunique dichos locales con la chimenea de aireación será de 0.15 m². Todos los locales correspondido en este artículo podrán ventilarse también por medio de claraboyas. Los locales ventilados por chimeneas de aireación pueden ser ventilados por chimeneas horizontales de una sección mínima de 0.25 m² que comuniquen con los patios.

Art. 93°) Patios mínimos para dependencias Los lavaderos, cuartos de planchar y antecocinas se consideran "Dependencias" que deberán ventilarse a patios de una superficie mínima de 4 m² y cuyo lado mínimo no podrá ser menor de 1.50, la superficie será igual a la cuarta parte que resultaría aplicando lo establecido para patios de locales habitables.

Art. 94°) Ventilación de locales de trabajo, almacenes, etc. La ventilación de los almacenes, de los locales de trabajo, de cualquier industria, de los depósitos en que maniobre personal de los mercados, de los garajes, etc podrá ser directa a patios, mecánica o lateral, etc y de acuerdo a la distribución y proporción que el Departamento de Obras Públicas crea necesario con un mínimo de 10% del área de dicha dependencia.

Art. 95°) Talleres, Water Closets a la calle. No podrán comunicarse directamente a la vía pública o por medio de puertas o ventanas los locales donde ejercen una industria que produzca vapor, malos olores o gases nocivos para la salud. Las cocinas instaladas al frente en subsuelo o picos bajos podrán tener una ventana a la calle, siempre que el local este previsto de una campana caño de ventilación suficiente y las ventanas dotadas de telas metálicas de malla fina. Los Water Closets no podrán tener aberturas alguna a la calle en planta baja.

Art. 96°) Locales ventilados a galerías. La ventilación de los locales debe ser efectuada en la forma mas directa posible o cuando entre ellos y los patios respectivos medien galerías que no podrán tener mas de 2 mts de ancho.

Estas estructuras no deben impedir el paso y acceso del aire y de la luz quedando terminantemente prohibido cerrar lateralmente galerías con mamparas de vidrios que dejan un espacio libre equivalente al 10% de la superficie del local ventilado.

Art. 97°) Ventilación de locales no clasificados. A los efectos de dejar una ventilación necesaria, el Departamento de Obras Públicas determinara por similitud la clasificación que corresponda asignar a cualquier local que por su destino no se encuentren expresamente comprendidos entre los precedentes enumerados.

Art. 98°) Ventilación de edificios que amplíen o refaccionen. El Departamento de Obras Públicas podrá permitir la refacción o reparación de poca importancia en edificios existentes

cuyos patios no se ajusten exteriormente a las disposiciones de esta Ordenanza, pero que a su juicio, siempre las condiciones de ventilación de los locales sea satisfactoriamente y no se disminuya la superficie de los patios existentes.

Cuando se trate de refacciones u ampliaciones de importancia y se eleven en números de pisos, deberá exigir que el edificio se coloque íntegramente a este reglamento en lo referente a ventilación.

Art. 99°) Rejillas de ventilación. Todos los locales que no tengan aberturas con banderolas abribles deberán tener rejillas de ventilación de una mínima sección de 0.05 m² por cada 2 mts que tenga la superficie del local a ventilarse. Esta disposición se refiere a locales habitables.

Art. 100°) Vistas. Se puede construir puertas o ventanas o construir balcones, terrazas o galerías a una distancia menor a 3 mts de la propiedad vecina siempre que no haya vista directa sobre el vecino. Se taparan las vistas directas por medio de tapiales mamparas a persianas fijas que cierren hasta 2 mts sobre el nivel del piso.

Altura de los Locales

Art. 101°) Altura de los locales habitables: se denominaran “Locales habitables” salas, hall, escritorios, comedores, dormitorios y consultorios. En cualquier piso que se encuentren estos locales tendrán una altura mínima libre de 2.70 mts.

Art. 102°) Altura de las Dependencias: se denominara “Dependencia” billares particulares, habitaciones y servicios cocinas, antecocina, antecomedor, cuarto de baño, letrinas, cuarto de roperos, lavaderos y cuarto de planchar. Estos locales podrán tener una altura mínima de 2.50 mts siempre que tengan una puerta y una ventana. En caso de tener una sola banderola abrible y la altura mínima permitida para el local será de 2.70 mts.

Art. 103°) Altura de los locales no habitables: se denominara “No habitables” depósitos, garages, privados, despensas, la altura mínima será de

Art. 104°) Altura de Locales de trabajo: los locales de trabajo de cualquier industria y los depósitos de mercaderías en que maniobre personal deberá tener una altura mínima de 3.50 mts.

Art. 105°) Altura de subsuelos: los subsuelos ocupados por locales habitables o dependencias deberán tener el dintel de la abertura de ventilación a una altura no menor de 1 m sobre el nivel de la ventana o patio adyacente.

Art. 106°) Altura de los locales no especificados: el Departamento de Obras Públicas queda autorizado para resolver que altura les corresponde a los locales discriminados en este reglamento.

Estructuras y Cuerpos Fuera de la Línea Municipal y Decoración de Fachadas

Art. 107°) Saliente de los pisos bajos: no se le permitirá en las fachadas ninguna estructura fija o movable a menor altura de 2 mts del nivel de la vereda y que sobresalga del perfil indicado en el presente.

Art. 108°) Salientes de los balcones: los balcones abiertos de la fachada podrán tener una saliente sobre la línea municipal, igual a la duodécima parte del ancho de la calle no pudiendo en ningún caso exceder a 1.50 mts.

Frente a las plazas y paseos públicos cualquiera sea el ancho de la calle, esa saliente podrá llegar siempre a 1.50 mts. Los balcones deberán separarse de la línea medianera lo necesario para que saledizo de partes no sobresalgan.

Art. 109°) Balcones cerrados: el vuelo máximo de los balcones cerrados será igual a la decimaquinta parte del ancho de la calle no pudiendo en ningún caso exceder de 1.20 mts frente a las plazas y paseos públicos. Los cuerpos avanzados podrán salir hasta 1.20 mts.

Para la distancia de la medianera atenerse a lo indicado para los balcones abiertos. Los balcones cerrados tendrán una superficie máxima equivalente al producto del tercio del ancho del frente por el saliente máximo autorizado para la calle.

Art. 110°) Balcones con columnas: los balcones abiertos con columnas de mampostería se consideran equipados a los balcones cerrados.

Art. 111°) Cuerpos salientes en ochavas: el máximo saliente en el cuerpo avanzado en la ochava no deberá sobresalir del perfil indicado. En ningún caso la altura del perfil de la estructura saliente, la silueta establecida en la figura establecida.

Art. 112°) Marquesinas: las marquesinas colocadas a una altura de 3 mts se consideraran como balcones abiertos, colocadas a mayor altura las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la ventana menor de 0.50mts. La altura de las mensuras se ajustara a lo fijado al Art. 101 para la saliente de los pisos bajos; las marquesinas que efectúen el arbolado de las calles se ajustaran a lo que disponga el Departamento de Obras Publicas en cada caso.

Las cubiertas de las marquesinas deberá ser de vitraux de cristales o de vidrio con defensa de vidrios armados. Las marquesinas que tengan cualquier otra clave de cubiertas se sujetaran a las dimensiones establecidas para los balcones abiertos.

Art. 113°) Toldos: los toldos de los edificios tendrán una altura mínima de 2.50 mts sobre el nivel de la vereda en la parte mas baja del mismo y sus salientes podrán alcanzar hasta 0.50mts dentro del cordón de la vereda.

Cuando tuviera soporte estos serán colocados a la misma distancia, debiendo ser desmontable a fin de que puedan ser retirados cuando se recapa el toldo. Si existe arbolado los toldos se colocaran en forma que no alcancen a los troncos.

Los toldos que se coloquen en la vía publica permitirán que las tablillas indicadoras del nombre de las calles sean visibles desde la misma.

Art. 114°) Revoque de los frentes: el revoque de los frentes sobre la vía publica ya sea estos edificios o de cercos de mampostería, es obligatorio en el radio, comprendido entre las calles Gdor. Iriondo y 9 de Julio ambas aceras salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial a la naturaleza del material de las fachadas se oponga a ellos. En este caso los materiales empleados deberán proteger el muro de fachada eficazmente contra los agentes atmosféricos.

Art. 115°) Revoques exteriores de muros divisorios visibles desde la vía publica: las partes de paredes divisorias de edificios que quedaran aparentes al retirar la nueva construcción de la línea municipal de acuerdo a lo establecido en el Art. 88 deberá revocarse con los mismos materiales y el mismo estilo empleado para el revoque de las fachadas.

Art. 116°) Caños de ventilación: los caños de ventilación de la parte externa de las cloacas domiciliarias no podrán en ningún caso colocar en la parte exterior de los muros de fachadas y no debe ser su terminación desde la vía publica.

Art. 117°) Línea divisoria de fachada lindera: en toda fachada se señalara con exactitud la línea divisoria con las propiedades linderas permitiéndose perfilar las cornisas siempre que el miembro inferior de estas se encuentre a 2 mts de altura sobre el nivel de las azoteas vecinas.

Cimentación, Muros y Construcciones de Barro y Madera

Art. 118°) Dimensiones del cimiento Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc tendrán las zarpas necesarias para que la presión de ellos transmitidas a la base de fundación no exceda a 2 kgf./cm². La inclinación de las zarpas será de 30° para la mampostería y de 45° para hormigón armado.

Art. 119°) Se prohíbe establecer base alguna de fundación en la tierra vegetal, en los terrenos rellanados, en los barros blandos o negros, salvo que se adopten las disposiciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de esa base.

Art. 120°) Cimentaciones especiales Los fundamentos especiales que se ajusten para terrenos comprensibles deberán en cada caso sostenerse a la aprobación del Departamento de Obras Publicas. Las obras de maderas empleadas en estos fundamentos deberán hallarse en una profundidad tal que siempre resulten emergidas 0.30mts bajo el nivel piezometrico. Por excepción no se aplicara otra medida a la obra de quebracho colorado, mora, lapacho y laurel.

Art. 121°) Mínima profundidad de los cimientos Toda base de fundamento se protegerá de la infiltración de las aguas y distara de 0.60mts menos de la superficie del suelo. En los muros medianeros y en las fachadas esa profundidad será por lo menos de 0.80mts.

Art. 122°) Chapa aisladoras de la humedad Es obligatoria la colocación de una chapa aisladora de la humedad al nivel de los pisos en todos los muros y tabiques, incluso las paredes de cercos cuando tengan un espesor de 0.15 mts.

También se colocara una capa aisladora vertical entre la tierra y el paramento de los muros que están en contacto directo con el terreno.

Art. 123°) Espesor de los muros y fachadas Los espesores mínimos para los muros de fachada sobre la línea municipal será de 0.30mts albañilería de ladrillos comunes de 0.20mts con albañilería de ladrillos prensados similares y especiales asentadas por el Departamento de Obras Publicas.

Art. 124°) Los revestimientos de piedras Los revestimientos de piedras que se dispongan en los basamentos de los edificios no se consideraran parte del espesor de las paredes a que se aplique mientras no tengan un espesor mínimo de 0.20mts y no se trata según las reglas del arte con dichas paredes colocándose simultáneamente a la construcción de estas.

Art. 125°) Revoques exteriores de muros Es obligatorio el revoque de los muros divisorios o de todos los patios en toda la construcción que se ejecute dentro de la zona comprendida entre el radio que demarquen las siguientes calles 9 de Julio desde FF.CC. hasta Ruta 11 y Gdor Cabal y Belgrano desde FF.CC. hasta Recreo Las Colonias; Batalla de Tucumán e Independencia desde el FF.CC. a Ruta 11. Cuando se responda a un plan arquitectónico los muros podrán no revocarse y quedar de ladrillos vistos.

Art. 126°) Muros medianeros traseros Se permitirán autorizar en:

- a) Un muro divisorio existente en barro, en buen estado, de 0.45mts o mas de espesor siempre que no tenga una altura mayor de 6 mts.
- b) Un muro existente de 0.30mts de espesor, asentado en barro siempre que se hallase en buenas condiciones de estabilidad y no tenga una altura mayor de 4mts.

En cualquiera de estos casos el muro divisorio no podrá utilizarse como pared de carga. En todos los casos mencionados deberá acompañar convenio y plano de medianera.

Art. 127°) Cargas para mampostería de ladrillos El espesor de los muros de fachada, medianeras o interiores estará en relación con la carga a que estén sometidos en los distintos puntos no permitiéndose en ningún muro de carga de un espesor de 0.30mts para ladrillos comunes y de 0.20mts para ladrillos prensados o especiales. Para el calculo del espesor se tendrá en cuenta lo establecido en el Art. 46 (coeficiente de trabajo).

Art. 128°) Construcciones retiradas de la línea divisoria Cuando se quiera hacer una construcción sin levantar la pared divisoria o sin apoyar ya una existente, la distancia mínima entre las salientes máximas de los paramentos, deberá ser de 1 mts. Podrá también adosarse a la existencia de una nueva pared reglamentaria pero sin trabarse con aquellas.

Art. 129°) Construcciones nuevas en barro o madera No se permitirá en la zona urbana la construcción asentados en barro y fuera del radio comprendido por las calles mencionadas en el Art. 11 de este reglamento, se permitirá construir en barro pero debiendo hacer hasta el nivel de la capa aisladora inclusive asentada en cal y arena. Sobre las aberturas se construirá un encadenado uniendo todas las paredes.

Art. 130°) Construcciones existentes en barro Los edificios construidos en barro, con anterioridad a la sanción de este reglamento podrán refaccionarlos siempre que los muros no tengan una altura mayor de 6 mts.

Contrapisos, Obras que Afecten a los Muros de Medianeras. Construcciones, Incombustibles y Escaleras

Art. 131°) Contrapisos para pisos de madera sobre suelo natural Los pisos de madera se colocaran 0.20mts de distancia mínima sobre el contrapiso de hormigón cuya superficie se hará previamente alisado con una lechada de porland y arena. El contrapiso tendrá una vez apisonado un espesor de 0.05 mts. Las partes de los muros entre el contrapiso y el piso de madera se revocara con la misma anterior cuidando de que haya un corte o separación entre este revoque y el muro de elevación a fin de impedir el acceso de la humedad del suelo. Los espacios de los pisos de madera se ventilaran al exterior con un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración colocando las entradas y salidas una rejilla de tejido con malla de 0.01 mts de lado como máximo.

Art. 132°) Plantas y obras que afectan a muros medianeros Podrá permitirse arrimar canteros para plantas a un muro divisorio siempre que se interponga de un revestimiento impermeable y de suficiente resistencia mecánica que impide todo daño al muro medianero. En caso de colocarse enredaderas estas deberán destacarse del muro divisorio unos 0.20mts por lo menos. No se permitirá arrimar a medianeras materiales que puedan causar humedad u otro perjuicio.

Art. 133°) Desagües de los techos La canaleta de desagüe de los techos no se podrá colocar sobre los muros divisorios debiendo dispositivos que existen toda infiltración.

Art. 134°) Instalaciones arrimadas a muros divisorios Queda prohibido:

- a) Construir o establecer canchas football o de bochas en las líneas divisorias de las propiedades aunque estas sean del mismo dueño.
- b) Colocar toda maquina, aparato o artefacto o instalación que produzca repicaciones, ruidos, golpe o daños a los muros divisorios así como instalar contra los muros tanques automáticos, guía de accesorios o montacargas.
- c) Todo aquello que este específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones del dominio.

Art. 135°) Construcciones. Incombustible A los efectos de lo dispuesto en este Reglamento, se considerara incombustible las construcciones de hormigón armado, las de esqueletos metálicos revestidos y la de mampostería con esqueletos entrepisos de hormigón armado y metálico revestido, y construcciones con bloques y elementos especiales aprobados.

Art. 136°) Entrepiso de sobre negocios de casa habitaciones Cuando un entrepiso separa a un local de negocios, depósitos, etc no podrá tener mas abertura que las destinadas a los vidrios de pisos y siempre que estos estén dispuestos en forma que den directamente a patio de los pisos superiores y que exista otro camino de salida para los moradores de los pisos altos.

Estos entrepisos deberán construirse en un material incombustible y eficaz contra la propagación de fuego a juicio del Departamento de Obras Públicas.

Art. 137°) Escaleras Las escaleras de todos los pisos se harán de material incombustible salvo la de las casas privadas que podrán hacerse de madera.

El ancho mínimo de la escalera, excepto las de las casas privadas será de 1m. El ancho y mínimo de la escaleras podrá ser modificado cuando el Departamento de Obras Publicas lo estimula conveniente, según el numero de los locales que deban servir.

Art. 138°) Escalera de escape En las grandes casas de negocio y en la del Departamento de escritorios cuando tengan mas de cuatro pisos altos, deberá existir entre muros de un espesor de 0.08 mts a la cual se tendrá fácil acceso de todos los pisos y dependencias.

La iluminación se hará en ella por medio de vidrieras metálicas con vidrios armados. Esta escalera se interrumpirá al nivel del piso bajo para evitar confusiones en caso de incendio y comunicara a este nivel directamente con la calle, no permitiéndose en este recorrido ninguna abertura lateral que comunique con los negocios que pudiera haber en el piso bajo. Cuando la escalera principal o de servicio reúna las condiciones requeridas por la escalera de escape esta ultima no será necesaria.

Art. 139°) Entrada secundarias y pasillos juntos a medianeras El ancho mínimo para entrada y pasillo será de 1.225 mts sobre lo establecido en el Código Civil.

Hornos, Chimeneas, Deshollinadores, Montacargas. Conductos para Basura

Art. 140°) Construcciones de hornos, chimeneas, etc La construcción de hornos, chimeneas, conductos de humo, etc habrán de efectuarse de tal manera que no cause perjuicio a los vecinos.

Art. 141°) Distancia de grandes hornos o muros divisorios Los hornos industriales, fraguas y los conductos de humo de grandes hogares estarán separados de los muros divisorios por lo menos 0.16 mts (Art. 2657 del Código civil).

Art. 142°) Chimeneas para calefacción Las chimeneas para calefacción o estufas de las casas de familia se podrá adosar a los muros divisorios, interponiendo un contramuro de 0.16 mts de espesor o bien colocarlas en la masa del muro, siempre que el hogar y el conductor de humo se de un material refractario de calor.

Art. 143°) Alturas de los conductos de humo Todo conducto de humo se elevara por lo menos 1.50 mts de la 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 o adosadas en las mismas hasta una altura superior por lo menos de 1.50 mts.

Art. 144°) Interceptores de hollín en hogares ya existentes El Departamento de Obras Publicas exigirá que los hogares de cocinas, estufas o chimeneas de calefacción de casa de familias que ocasionan molestias a los vecinos y no respondan a lo establecido en los Art. 138 y 139 sean colocados en las condiciones que estos establecen. Todo hollinero debe mantenerse limpio.

Art. 145°) Incinadores o conductos para basura Cuando se trate de Departamentos distribuidos en varios pisos deberá instalarse incinadores o conductos para basura, estos tendrán un diámetro mínimo de 0.50mts construido en material impermeable. Sobre el entrepiso mas elevado se dispondrá en caño para proyectar una cortina de agua sobre las paredes del conducto con el objeto de su lavado.

Se deberá efectuar por lo menos una vez al día. Los conductos de basura se prolongaran sobre la azotea en igual forma que las chimeneas. Las aberturas de los conductos para basura deberán ubicarse en lugares abiertos. Nunca se dejara bajar o subir mas de un piso para ir a volcar la basura.

Art. 146°) Montacargas En los edificios de mas de dos pisos de alto deberá adoptarse un dispositivo especial para subir o bajar muebles o cargas pesadas.

Cercos de las Veredas, Demoliciones, Andamios, Construcciones en Mal Estado

Art. 147°) Cercos provisorios Al iniciar todo trabajo de domicilio o construcción se colocaran cercos provisorios de 1.50 mts de alto y una distancia de 1m de la línea de edificación y suprimirse si no fuera necesario al llegar al muro de fachada, al nivel del primer piso.

Art. 148°) Aislamiento de polvo de las demoliciones Dentro de las zonas comprendidas entre Gdor Iriondo y 9 de Julio no se podrá iniciar demolición alguna sin cubrir previamente todas las fachadas con lienzo.

Fuera de esta zona, el Departamento de Obras Publicas podrá exigir ese requisito en los casos en que considere necesario para evitar las molestias que se origina a la vecindad.

Art. 149°) Demolición en bloques Se prohíbe en la demolición arrojar materiales, escombros desde una altura mayor de 4mts. La demolición de los muros se realizara paulatinamente y no por bloques o volteos, con excepción de los locales techados y sin empapelar y solo 2 mts de alto en los patios.

Art. 150°) Demolición de muros divisorios Para demoler una pared divisoria se le deberá colocar previamente en la propiedad lindera, paralelamente a esa pared un tabique de madera machimbrada y empapelada en toda la extensión de los locales techados y sin empapelar y solo 2 mts de alto en los patios.

Art. 151°) Puntales de seguridad Los puntales de seguridad necesarios para asegurar los muros del frente, distaran por lo menos de 0.40 mts del borde exterior del cordón de la vereda.

Art. 152°) Faroles y nombres de las calles en demolición Los faroles, soportes de lamparas y de teléfonos o chapas de nomenclatura o numeración que hubiere en todo edificio a demolerse, se conservara adecuadamente en un sitio provisorio dando cuenta de inmediato a las oficinas y empresas correspondientes.

Art. 153°) Riego y barrido de una calle frente a una demolición Cuando una demolición produzca polvo en cantidad tal que incomode a los transeúntes el constructor hará barrer y regar las calles todas las veces que crea necesario.

Art. 154°) Molienda de ladrillos en la obra En la obra podrá fabricarse polvo de ladrillo, pero utilizando exclusivamente el escombros proveniente de demolición de edificios existentes. Bajo ningún concepto se permitirá la entrada de carros a una obra con escombros destinados a ser demolidos. Para efectuar la moliendas deberá en cada caso solicitar el permiso correspondiente debiendo colocarse la maquina lo mas lejos posible de la calle y de los edificios linderos. Se deberá pagarse con frecuencia debiendo el Departamento de Obras Publicas ordenar la colocación de cortinas cuando resulte necesario.

Art. 155°) Obras paralizadas Cuando hayan quedado suspendida mas de dos meses una obra se reemplazaran los puntales por los pilares o muros definitivos, que corresponda para asegurar los edificios linderas y se retirara el cerco provisorio hasta la línea de edificación. Cuando una obra lleve seis meses paralizada el Departamento de Obras Publicas exigirá el cumplimiento inmediato de las disposiciones referentes a cercos y veredas definitivas.

Art. 156°) Disposiciones y dimensiones de andamios Los andamios deberán armarse de la siguiente manera y con las condiciones mínimas siguientes:

- a) Carreras de 0.025 mts por 0.075 mts de sección mínima que ligue dichos parantes por lo menos cada 2.50 mts de altura.
- b) Parantes de 0.075 mts por 0.075 de acción mínima colocados a 3.50 mts de distancia máxima.
- c) Travesaño de 0.10 mts por 0.10 mts; de 0.075 por 0.15 mts ligen dichos parantes con los muros o con otras pilas de parantes, por lo menos cada 1.50 mts de altura.
- d) Los tablonces horizontales necesarios de 0.05 mts de espesor y de un ancho total mínimo de 0.60mts.
- e) Un tablón vertical en los bordes exteriores del piso del andamio para impedir la caída de materiales cuando se trabaja en las calles o sobre medianeras.
- f) Cruceras diagonales que ligen todos los parantes entre si, dejando como máximo tramos libres de 2.50 mts en los parantes del suelo.
- g) Cruceras diagonales que ligen todos los parantes entre si dejando como máximo tramos libres de 2.50 mts en los parantes.

Para andamios menor de 10 mts de altura podrán suprimirse las cruceras.

Art. 157°) Andamios en las calles de intenso trafico En las calles de trafico intenso y cuyas veredas no sean mas anchas de 1.50 mts los andamios deberán ejecutarse colocando los parantes a una distancia de 0.075 mts del cordón establecido a una altura de 2.50 mts un entarimado de madera machimbrado que deja libre al trafico debajo de los andamios. Los parantes hasta la altura del entarimado deberá ser de madera cepillada.

Este trabajo deberá ejecutarse una vez llevada la mampostería a la altura del primer andamio.

Art. 158°) Uniones de las piezas de los andamios Los parantes se enterraran a 0.50mts descansando sobre una zapata.

Las garreas y los travesaños se unirán a los parantes por medio de alambres o flejes y tacos abulonados o clavados y atados o bien por medio de grampas especiales.

Los travesaños se fijaran a los muros por medio de cepas o cuñas. El empalme de los parantes se efectuara al tope con la empatilladura de listones clavados y atados con flejes y alambres. También se podrá efectuar de costado con tacos abulonados y con ataduras de flejes de alambres y con abrazaderas especiales.

Art. 159°) Sobrecargas de andamios Dentro de la zona urbana durante la ejecución del muro del revoque de la fachada se rodara el andamio con arpillera y otro material adecuado en el piso donde se trabaje para impedir la caída del material a la vía publica.

Art. 160°) Montacargas en las veredas En la construcción o aplicación de los pisos altos nuevos o de edificios existentes; siempre que se compruebe que existan evidentes dificultades para la introducción de materiales por el interior de los edificios, se podrá permitirse esa operación si se efectúa mediante montacargas instalado en la vereda.

Estos montacargas estarán cerrados con maderas en todos sus costados y sus salientes sobre la línea de edificación no serán mayores permitidas para los cercos provisorios.

Art. 161°) Andamios suspendidos o volados Se permitirán los andamios o volados sobre la vía publica, siempre que ofrezcan las condiciones de seguridad necesaria debiendo ser metálica las vigas en voladizos.

Art. 162°) Andamios especiales Cuando se trate de levantar andamios para obras especiales como lo son: torres, cúpulas, chimeneas, monumentos a adoptar dispositivos distintos a lo establecido en los artículos anteriores, el constructor deberá presentar planos de detalles que el Departamento de Obras Publicas lo juzgase necesario y los cálculos correspondientes.

Art. 163°) Construcciones que amenazan derrumbes El Departamento Ejecutivo por el Departamento de Obras Publica podrá mandar demoler todo edificio o parte del mismo que amenace deplomarse.

Art. 164°) Muros de fachadas en peligro Será considerado en condiciones de peligro y se ordenara su demolición todo muro o cerco que se encuentre en las siguientes condiciones:

- a) Cuando esta vencida alcanzando su desplome un tercio de espesor.
- b) Cuando presente grietas horizontales de aplastamiento.
- c) Cuando presente grietas verticales de dislocamientos.
- d) Cuando escurrimientos de una parte del muro sobre el inferior.

Art. 165°) Muros con cimientos al descubierto Cuando los cimientos de un muro de frente quedaran al descubierto o con una profundidad insuficiente deberá ser recalzado hasta el terreno firme con una profundidad mínima de 1m bajo del nivel definitivo de la vereda. Se mandara demoler o reforzar toda estructura horizontal cuyas paredes resistentes hayan sobrepasado el limite de flexión.

Art. 166°) Notificaciones de peligro del derrumbe Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en peligro del derrumbe se notificara al propietario los trabajos que deberán practicarse y el tiempo en que han de ser terminados. Vencidos dichos plazos el Departamento de Obras Publicas procederá por cuenta del propietario el apuntalamiento o demolición de las partes peligrosas según fuere necesario.

Art. 167°) Peligro de inminente derrumbe Cuando el derrumbe de una pared o de un edificio fuera inminente el Departamento de Obras Publicas podrá disponer de inmediato el apuntalamiento y ese no fuera necesario su demolición efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario. Para ello deberá levantarse previamente un acta firmada por el Jefe de la Oficina Técnica.

Art. 168°) Término de apuntalamiento Los apuntalamiento efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado en los artículos anteriores son considerados con carácter transitorio y deberán ser retirados en un plazo máximo de un mes ejecutado en su reemplazo los trabajos definitivamente necesarios. Vencido este termino el Dto. de Obras Publicas se procederá a efectuar por administración y a cuenta del propietario la demolición de las partes en peligro previo al desalojo que fuera necesario.

Art. 169°) Disconformidad del propietario en caso de demolición Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refacción el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección del Jefe de Oficina Técnica Municipal acompañado de otro profesional que nombrara aquel. En caso de no estar de acuerdo ambos peritos nombraran un tercero cuyo fallo será inapelable.

SAN JUSTO 15 DE DICIEMBRE DE 1959