ORDENANZA Nro. 111

De Edificación

Art. 1º) Apruébese el Reglamento General de construcciones proyectado por el Departamento de Obras Públicas y que cuenta con ciento sesenta y nueve artículos y que regirá en el distrito de San Justo a partir del 1º de Enero de 1964.

Art. 2º) Solicitase la pertinente aprobación del P. E. de la Provincia inscríbase, hágase saber y publíquese, etc.

REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES

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

Art. 2º) Si estas son prefabricadas serán aprobadas por obras sanitarias 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 inspección respectiva.

Art. 3º) Autorización de pozos en veredas: Se autoriza la construcción de pozos en la vereda públicamente en los casos en que el terreno sea muy reducido y que no puedan distanciarse hasta 8 (ocho) metros de capacitación 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 mts. del eje medianero para las veredas de 6 mts. de ancho los pozos serán de un diámetro de 1,60 mts. y de profundidad no mayor de seis mts. Será calzado desde abajo con una mampostería de 0.15 mts. 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 (uno de cemento y tres de arena) y un hierro de 8 (ocho) milímetros en cada hilada, este procedimiento deberá efectuarse cada 1.50 mts. aproximadamente y de uno de estos refuerzos, arrancará la bóveda con que será tapado el pozo. Esta deberá ser de 0.30 mts. de espesor, ladrillo de primera y mezcla reforzada. La tapa será de losa de hormigón armado calculado en 600 kl / m^2 en todos los casos debe tener el caño de ventilación de reglamento.

Art. 4º) En los pozos a construirse en las zonas urbanas y suburbanas no podrán exceder de 8 (ocho) metros serán cubiertos por una bóveda de mampostería cuyo cimiento se asentará sobre suelo firme.

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

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

Art. 7º) Todo propietario ubicado dentro del radio que determina el Art. 1 de la presente Ordenanza, relacionado con la construcción de cámara séptica, deberá cumplir con lo dispuesto por el código subernacional de Obras Sanitarias.

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

Art. 9º) 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 de 30 días, contando la fecha de promulgación de la presente.

Art. 10º) Toda infracción a los artículos precedentemente serán penadas con una multa de m$n 1.000 además de las medidas que la Municipalidad crea necesario imponer. Si se comprobara que la profundidad de algún pozo ciego llegara a ser la misma que la de un pozo de agua, el propietario se hará pasible a una multa de m$n 5.000 sin perjuicio de la clausura del pozo en infracción. Para previsión del caso se le dará un termino de treinta días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza para la ejecución de nuevos pozos.

Cercos, Veredas, Tapiales, Puentes y Cunetas

Art. 11º) Dentro del radio urbano es obligación de todo propietario construir la vereda tipo uniforme y al cordón al frente de su propiedad cercando la parte no edificada, con verjas tapiales, tejidos de alambre, sobre una base mínima de 0,10 mts. de mampostería debiendo solicitar previamente al D. E. el correspondiente permiso para su ejecución y abonar los impuestos que establezca la Ordenanza General de Impuestos.

En la zona comprendida por calle 9 de Julio, desde la vía del ferrocarril hasta Ruta Nº 11 y calles Iriondo desde el ferrocarril hasta Recreo "Las Colonias", Gdor. Cabal, desde el ferrocarril hasta Bvar. Pellegrini, Batalla de Tucumán e Independencia desde ferrocarril hasta Ruta Nº 11. Los frentes de las propiedades no edificadas deben cercarse con tapiales de mamposterías o artísticos de 1,80 mts. de alto como mínimo.

Art. 12º) La Municipalidad fijará la línea de edificación y nivel de vereda.

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

Art. 14º) El ancho de las veredas para las calles Gdor. Iriondo y 9 de Julio será como mínimo de 2,20 mts. las demás serán 2 mts.

Art. 15º) Los mosaicos a utilizarse para la construcción se fabricaran con mezcla de cemento porland y arena en las proporciones mínimas siguientes:

a) Para las capas de superficie vista se tendrá 3 mm. de espesor, cuatro partes de cemento porland y una de arena gruesa.

b) Para la segunda capa se tendrá siete milímetros de espesor, una parte de cemento porland y una parte de arena gruesa.

Si en las veredas existieran arboles se formarán las respectivas cajuelas de las dimensiones que fija la dirección de Obras Públicas.

c) Para la tercera capa se tendrá 2 mm. de espesor, una parte de cemento porland y una partes de arena gruesa, el cemento porland será probado por Obras Públicas de la Nación y la arena completamente limpia de materiales extraños. Los mosaicos tendrá al dorso relieves a fin de facilitar la unión con el hormigón de la base. No podrá usarse mosaicos hasta quince días de su fabricación.

Art. 16º) Los propietarios, encargados, etc., están obligados a reponer o hacer asentar en el termino de 10 días de notificado por el Inspector Municipal, las piedras, baldosas, ladrillos, mosaicos y cordones que estén flojos o falsos en las veredas, componiendo los pozos que existan bajo pena de una multa de m$n 50, por cada diez días que transcurren sin darse cumplimiento a la intimación.

Art. 17º) Cuando los propietarios no dieran cumplimiento a lo dispuesto en la presente Ordenanza, reconstrucción de veredas, etc. se harán pasible a una multa de m$n 50 a m$n 500 y la Municipalidad procederá en 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 aportes gastado conforme a lo determinado en el Inciso 7, del Art. 42 de la Ley de las municipalidades Cap. 4 Ley 2756.

Art. 18º) La limpieza de las veredas, corte de yuyos sobre las mismas es obligatoria para los ocupantes de las fincas. Los infractores a lo dispuesto en este articulo sufrirán una

multa de m$n 100 a m$n 200 mas el importe que resulte de la ejecución de dichos trabajo por personal municipal.
Art. 19º) Las personas que obstruyan una cuneta o puentes serán multadas con m$n 150 la primera vez y m$n 500 la segunda, sin perjuicio de ser sometido a la justicia ordinaria por el perjuicio publico que tal acto pudiera ocasionar.

Servicios Públicos, Alumbrado, Limpieza, Riego, Barrido y Sobre Tasa Al Valor Rentistico

Art. 20º) Están sujeto al pago de estos impuestos todos los inmuebles, edificios o baldíos que están ocupados o no y que reciban los beneficios, o que hayan sido previstos proveerlos durante el año en cuestión. Estando obligado los propietarios o inquilinos a hacer efectivo el pago de los mismos en la Municipalidad del primero al 10 de cada mes vencido.
Art. 21º) A los efectos del alumbrado público se considera beneficiados todo inmueble que se hallen situados a setenta mts. del último foco en cualquier dirección que se encuentre.
Art. 22º) En lo referente al riego no podrán eludirse de su pago por ningún concepto, ni aún cuando el exceso de lluvia hiciera innecesario este servicio.
Art. 23º) En lo que concierne a la limpieza es obligación de todo ocupante del inmueble entregar diariamente al encargo de este servicio todos los residuos o efectos barridos, debiendo utilizarse para este fin recipientes de zinc galvanizados o material afines, con su correspondiente tapa.
Los barridos de las veredas y en especial de las calles céntricas no podrán hacerse hacia la calle, sino colocándose los efectos barridos en recipiente, debiendo practicarse esa tarea ante de las 8 horas en que se han recogidos diariamente por el carro recolector de residuos. Toda infracción a esta disposición será multada por m$n 100.
Art. 24º) A estos servicios retributivos graban diariamente a los inmuebles y por lo tanto el pago de los mismos deberá hacerlo el propietario contra el que se deduciera los correspondientes importes por las acciones legales en caso de ser considerados morosos al dejar de pagar seis meses consecutivos, en este caso le corresponderá una multa igual al 30% de lo adeudado, además de los impuestos y otras sanciones establecidas en este efecto.
Art. 25º) A los efectos de la construcción de mejoras se extenderá por el abovedado, zanjeo, cortes de yuyos, quedando afectadas las propiedades edificadas o no en los términos determinados en la Ordenanza General de Impuestos.

Cascajos, Pedregullos, Resacas, Etc.

Art. 26º) 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 infrinjan esta disposición serán conducidos por el Inspector Municipal al corralón de la Municipalidad con la colaboración de las Fuerzas Públicas si fuera necesario haciéndose pasible de una multa de m$n 100 a m$n 500.
Art. 27º) 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. 28º) Las infracciones al articulo que antecede serán penadas con una multa de m$n 250.
Art. 29º) Todo conductor que fuere sorprendido con el carro o camión cargado sin haber abonado los impuestos que les corresponda serán considerados infractores y se

procederá de inmediato al traslado de la carga que será conducida por el mismo al depósito municipal abonando una multa de m$n 250 la primera vez y m$n 500 la segunda, pudiendo duplicarse según el grado de reincidencia.
Art. 30º) Los proveedores remitirán a la oficina control de la Municipalidad las cartas de porte de los ferrocarriles o remito de camiones correspondientes a pedregullos, resacas, etc. destinados al consumo del Municipio, con el recibo de flete con el cual la oficina receptora hará las liquidaciones para el cobro de los impuestos. Asimismo deberá ser denunciada toda introducción de ladrillos, mosaicos, etc., los que cumplan con estas disposiciones se harán pasibles de una multa de m$n 250 a m$n 500.
Art. 31º) A los efectos del mejor control, establecido en el presente Capítulo quedan obligados los propietarios y contratistas de cualquier tipo de edificación a suministrar los datos que solicita la Municipalidad.
Art. 32º) Los extractores de arena deberán solicitar su inscripción 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 Ministro de Obras Públicas de la Nación.
Art. 33º) El incumplimiento del artículo anterior hará pasible de una multa de m$n 500 y la clausura del negocio después de los diez días si no se cumpliera y hasta tanto presente los documentos respectivos.
Art. 34º) Los proveedores de arena quedan obligados a entregar diariamente el contralor los talones correspondientes y los vales de los materiales vendidos, debiendo estamparse en los mismos el número de la chapa municipal del carro o camión encargado del transporte y municipio a que corresponda.
Art. 35º) Los infractores al artículo anterior serán penadas con una multa de m$n 250 que será duplicada en caso de reincidencia.

Edificación, Delineados y Refacción

Art. 36º) Permisos, planos, cálculos y coeficientes de resistencia, tramitación y solicitudes. Toda persona que haya de construir edificios nuevos y refaccionar, ampliar o modificar lo ya construido deberá presentar una solicitud con el sellado correspondiente dirigida al Sr. 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 certificado de la oficina correspondiente donde conste haberlo solicitado, agregando además un croquis de ubicación y la distancia punto esquina mas próximo, la ficha o boleta de catastro y la boleta de impuestos municipales y contribuciones directas.
Art. 37º) Refacciones de poca importancia: No están obligados a solicitar permiso los que practiquen refacciones de interiores y exteriores, carpintería, etc. siempre que a juicio del Departamento de Obras Públicas no afecte la destrucción del edificio.
Art. 38º) Planos y Planillas: Al solicitar permiso para construcciones y refacciones deberán presentarse planos y planillas por duplicados, las planillas de 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 trate de refacciones de escasa importancia cuya tramitación de permiso pueda ser hecha bajo la sola firma del propietario. En cada documentación deberá agregar el plano ejecutado del convenio de medianería si lo hubiere.
Art. 39) Indicaciones de los planos escalas: las plantas, secciones y fachadas que se presenten serán en una tela de calcar o heliográfica transparente y otro en una copia heliográfica.
Los planos contendrán:

a) Planta de cada piso edificado 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 medianerías existentes de tirantería y de toda clase de estructuras de elementos resistentes del edificio.
Si el interesado lo desea podrá agregar un triplicado de todos los planos acompañado el sellado correspondiente. Este triplicado se entregará al solicitante conjuntamente con el duplicado y con la constancia de su aprobación.
Art. 40º) Escalas métricas: los planos de plantas, secciones de estructuras de edificio podrán ser presentados en escala 1: 100 ó 1: 50 por metro. La fachada en la escala de 1: 50 por metro y escala menor en casos excepcionales a juicio del Departamento de Obras Públicas. El plano de ubicación del edificio podrá presentarse en escala menor. En cada caso el Departamento de Obras Públicas podrá exigir la presentación de los planos de detalle que fuera necesario para la mejor declaración del proyecto.
Art. 41º) Destino de los locales: acotaciones: los planos indicarán el destino de cada local aletándolo por 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. 42º) Cuando el Departamento lo juzgue necesario podrá exigir la presentación de cálculos de resistencia de cualquier parte de la construcción. Estos deberán ser acompañados para toda estructura de hormigón y para cabidas, columnas de vigas de hierro o de madera.
Art. 43º) Carga de medianera: cuando haya medianeras existentes, debe ajustarse una sección de dicha pared indicando las cargas que recibe y las que se proyectan cargar. Además se especificarán las clases y el estado de la mampostería y el trabajo de las mismas en el punto mas desfavorable.
Art. 44º) Sobre cargas: para el cálculo de entrepisos de azoteas se tendrá en cuenta el siguiente cuadro de sobre carga:
Sala para grandes reuniones.....400 kg m^2
Sala reuniones ordinarias.....250 kg m^2
Almacenes para depósito..... 250 kg m^2
Salas, comedores, etc. de casa habilitación.....150 kg m^2
Dormitorios y piezas secundarias.....100 kg m^2
Azoteas de edificios frente a plazas o donde se suponga que pueda haber aglomeraciones de gente.....500 kg m^2
Azoteas comunes con acceso.....150 kg m^2
Art. 45º) Cargas totales o mínimas: que se admitirán para el calculo de azoteas y entrepisos:
Techos no accesibles en declive, con techado simple.....320 kg m^2
Entrepisos accesibles con pisos de mosaicos .....450 kg m^2
Entrepisos accesibles con piso de madera.....400 kg m^2
Azoteas con o sin acceso.....520 kg m^2
Patios interiores .....700 kg m^2
Art. 46º) Coeficientes de trabajo: Los cálculos deberán ajustarse a los coeficientes de trabajo:
Tierra colorada común.....1,5 kg cm^2
Mampostería de ladrillos comunes asentados en mezcla de cal, arena y portland.....15 kg cm^2

Mampostería de cal y arena.....10 kg cm^2
En la proporción de 1: 3..... 7 kg cm^2
Hierro común para construcción.....1200 kg cm^2
/5000 a lo establecido en el Reglamento de la Ciudad de Buenos Aires.

Art. 47º) En los planos se indicará con tinta negra la parte edificada las que quedan subsistentes, con bermellón las que deben construirse de madera, con gris las de hierro, con verde las de hormigón armado y con azul agua corriente.

Art. 48º) Firma del plano: En texto de la solicitud de permiso de construcción se indicará quienes son autores responsables del proyecto de cálculos de memorias descriptas y las solicitudes serán firmadas por el propietario y los profesionales autores de aquellas antes de otorgarse el permiso al constructor de la obra. Los planos deberán presentarse en forma de legajo y directamente por los constructores.

Art. 49º) Modificación de Planos y Planilla: Multa por datos falsos: Todo plano o planillas que contenga inexactitudes o datos falsos respecto a las partes existentes del edificio o que no se ejecuten en un torno 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 un plazo de 15 días, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra.

En el caso de que planos o planillas contengan datos falsos de cualquier índole sean en las obras existentes o en las partes nuevas, el que firma como autor será penado con una multa de $ 500 m/n la primera vez, $ 1.000 m/n la segunda y en caso de reincidencia con la suspención del uso de la firma por un plazo de tres o mas meses.

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

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

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

Art. 52º) Planos aprobados: una vez pagado los derechos, el Departamento de Obras Públicas entregará al conductor y a falta de este al propietario, las copias de planos y planillas aprobadas, quedando el otro ejemplar archivado en la Municipalidad; también será agregado un ejemplar de planillas conforme al que deberá ajustarse la construcción, igualmente será entregado el tercer juego de planos si se hubiera presentado.

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

Art. 54º) Planos en la obras: no podrá iniciarse construcción alguna antes de haber abonado los derechos y haber retirado los planos y planillas; aprobados 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 duplicados, deberá tener en la obra el recibo de pago de los derechos. Una vez iniciado el expediente de edificación y que haya firmado el constructor antes de otorgarse el permiso se podrá ejecutar los siguientes trabajos preparatorios: demolición del edificio existente, colocación de atajos en las veredas.

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

b) Toda modificación o especificaciones enunciadas en los planos no comunicado y autorizado debidamente será penada con una multa de $ 500 m/n a $ 5.000 m/n; según el monto de la obra en infracción y se duplicará por reincidencia. Las mismas serán aplicadas al contratista o ejecutante.

Todo infractor que incurra en falta tres veces será suspendido por el termino de un año.

c) El propietario que no diese cumplimiento a los requisitos legales correspondientes en materia de edificación se hará pasible a una multa equivalente al duplo del derecho que comúnmente le correspondiere como derecho de edificación sin perjuicio de las acciones legales posteriores.

d) Cuando el Departamento o Secretaria Municipal estime que las obras en construcción con el ítem b) del Art. 55 deberán penarse con suspenciones; estas se efectuaran en plazo que oscilen de 10 a 30 días.

Art. 56º) Cambio de constructor: En cualquier momento de tramite una vez aprobado los planos, si el propietario cambia de constructor, presentará una solicitud firmada por el mismo y por el nuevo constructor. El Departamento de Obras Públicas notificará al siguiente reemplazo.

Art. 57º) a) Inspección de cimientos una vez excavada las zanjas o pozos.

b) Inspección de la línea cuando el muro de fachada o cerco se encuentre a una altura de 0,50 mts. sobre el nivel de la vereda.

c) Inspección del hormigón antes de hormigonearse la losa, columnas, vigas o cualquiera otra estructura de hormigón armado.

d) Inspección de contrapisos antes de colocarse los pisos de madera, baldosas o mosaicos en el patio o piso.

e) Inspección de obras cloacales, cámara séptica, pozos, etc.

Estos pedidos de inspección deben hacerse directamente en la Mesa de Entradas del Departamento de Obras Públicas y las inspecciones deben ser realizadas dentro de los tres días hábiles de solicitada.

Art. 58º) Retiro de constructor: el constructor de la obra podrá desligarse de la misma previa comprobación de que en esta no existen infracciones imputables a él. En casos de comprobarse vicios de construcción imputables al constructor saliente el Departamento de Obras Públicas exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos hasta tanto sea aceptada la persona que propongan en plazo del constructor.

Art. 59º) 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 obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de inspección final.

Art. 60º) 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 de por terminada en el estado en que se encuentra se otorgará un certificado de estado de obra y si hubiera que proseguirse un nuevo permiso.

Art. 61º) Planilla de conforme: A los efectos de las solicitudes de los diferentes conformes establecidos en los artículos anteriores, Mesa de Entrada del Departamento de Obras Públicas antes de hacer entrega de los planos y planillas, agregará un duplicado el constructor llevando ambos documentos de la misma numeración correlativa. En dichas planillas deberá dejar oportunamente constancia de los diferentes conformes que se expidan.

Art. 62º) Conformes 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 haya 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. 63º) Entrada a las obras: los inspectores podrán paralizar inmediatamente toda obra en el cual le sea impedida la entrada durante el trabajo, sin perjuicio de aplicar las multas que corresponderán.

Art. 64º) 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 los contratos que se celebren no estuvieren incluidas la construcción de veredas de acuerdo al Art. 10 en la presente Ordenanza.

Art. 65º) Los propietarios que estuvieren edificando sin permiso municipal y deban gestionarlo, a requerimiento de esta abonarán los derechos indicados con un recargo del 100% sin perjuicio de las penalidades que le correspondieran.

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

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

Art. 67º) Técnicos constructores: Los diplomados en las Escuelas Industriales de la Nación con Titulo de Técnicos Constructores y Maestros Mayores de Obras, podrán proyectar, calcular y construir edificios que no tengan mas de un sótano, planta baja, un piso alto y dependencia en las azoteas.

Los Técnicos Constructores Nacionales que tengan dos años de ejercicio efectivo en la profesión podrán proyectar, construir y calcular edificios de sótanos, planta baja, primero y segundo piso y dependencias de pisos en las azoteas.

Art. 68º) 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. 69º) Contratista de obras: Los constructores sin títulos que actualmente se encuentren inscriptos en la Dirección General de Rentas y Receptoria Municipal y por la importancia de los trabajos realizados y capacidad que esta requiera, solicitará su ingreso. A tal efecto se establecerá un tribunal de construcciones formados por el Jefe de la Oficina Técnica Municipal, dos delegados constructores designados 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 Constructores no designase dentro de los cinco días de notificado sus constructores la Municipalidad se guarda el derecho de designarlos. Se consideran contratistas de tercer categoría a los albañiles no clasificados en la categoría anterior y que actualmente están inscriptos en la Dirección General de Rentas y Receptoria Municipal y podrán efectuar reparaciones y obras de poco monto y que a juicio de la Oficina Técnica puedan realizar.

Art. 70º) Cambio de Categoría de Constructor: Cuando el Departamento de Obras Públicas lo crea necesario podrá exigir la intervención de un Profesional de Categoría Superior o un Profesional especializado.
Art. 71º) Responsabilidad: 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 de las ordenes dadas al constructor bajo constancia escrita por modificaciones relacionadas con los planos o con los cálculo. 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 las mismas.
Art. 72º) Registro de firmas: los profesionales y constructores deberán registrar sus firmas en la Municipalidad.
Art. 73º) Registro de domicilio: Los constructores deberán registrar sus domicilios legales en un libro especial que llevará conjuntamente con el Registro de Firmas, el Departamento de Obras Públicas.
Art. 74º) 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. 75º) Suspención 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 de los planos aprobados con las disposiciones establecidas.
Art. 76º) 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 garantías.
b) Cuando no corrija una infracción dentro de un plazo señalado.
c) Cuando no haya comunicado el cambio de domicilio dentro del termino señalado por el Art. 74. El impedimento será levantado una vez desaparecida las causas que lo motivaron.
Art. 77º) Suspensión del constructor en el uso de la firma: El Departamento de Obras Públicas podrán suspender en el uso de la firma al constructor en los siguientes casos:
a) Cuando se produzca un derrumbe y/u otro accidente debido a la falta de precaución en la ejecución del trabajo, a las modificaciones de los plano o especificaciones técnicas o a la mala calidad delos materiales empleados.
b) Cuando se compruebe que el constructor firmante de los planos de dirección de obra 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 compruebe falsificaciones de firmas, falseamiento de hecho o cualquier otra falta grave a juicio del Departamento de Obras Públicas. Está sin perjuicio de la responsabilidades legales en que pudiera haber incurrido.
Art. 78º) Suspensión de las firmas 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 debido a errores de calculo en la estructura resistentes o a defectuosos dispositivos de la construcción ejecutados por indicaciones escritas dadas al constructor de la obra.
b) Por consignar en los planos datos falsos.
Art. 79º) Efectos de la suspensión de la firma: La suspensión en el uso de la firma considerada en el Art. 74 significará 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 encuentren en ejecución o cuyo expediente estén ya presentados su firma en caso de derrumbe u otros motivos graves, el profesional 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 se le permita continuar con la obra.

Art. 80º) Término de suspensión de firmas: La suspensión de firmas en el caso de inciso a) del Art. 77 y a) y b) del Art. 78 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 uso de la firma será aplicada por un plazo de tres meses la primera vez, un año la segunda y por cinco años cada una de las veces subsiguientes.

Art. 81º) Suspensión retirada de firmas: Todo profesional cuya firmas hayan sido suspendida por 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 ultima suspensión.

Art. 82º) 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 suspenciones de firmas o en cuya intervención se hubiera considerado mala fe o falta grave.

Art. 83º) Demolición de la obra 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 construido en contravención a lo dispuesto en el presente reglamento. Se notificará al constructor si no lo hiciere el propietario acordando para la demolición un plazo de veinte días a partir de la comunicación, vencido el cual sin darse cumplimiento se procederá a ella con los elementos de la Municipalidad por cuenta del infractor.

Art. 84º) Tableros en el frente de una obra: Es obligatorio en el frente de una obra que figuren en caracteres visibles el nombre de los profesionales que en ella intervengan especificando claramente la función exacta que cada uno de ellos tiene en la misma y al titulo que le corresponde a cada uno en el Registro Municipal. El nombre de la Empresa comercial contratista de obra, así mismo el de los subcontratistas, deberán ser inscriptos con caracteres cuya visibilidad no sean superiores al de los profesionales.

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

Líneas Para Edificar Ochavas

Art. 86º) Toda nueva construcción en la vía publica deberá seguir la línea oficial que fijará el Departamento de Obras Públicas podrá obligar a levantar sobre la línea de edificación muros de la altura necesaria para impedir que se vea desde la acera de enfrente estructuras de aspectos antiestéticos como ser: cobertizos, galerías, estibas de materiales, etc.

Art. 87º) Ochavas: en toda construcción que forme esquinas 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 45º que dan sobre las diagonales. Si fuera redondeada la parte mas saliente de la curva deberá ser tangente a dicho frente no pudiendo exceder de él bajo pretexto alguno. La obligación de ochavar será también para los edificios ya construidos y que deban refaccionar su frente.

Art. 88º) Edificios fuera de la línea y sin ochavas: Queda terminantemente prohibido hacer refacciones 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 correspondiente no menor de cuatro metros el Departamento de Obras Públicas podrá permitir sin exigir la modificación de la ochava, la ejecución de refacciones de poca importancia que no modifique sensiblemente al valor, solidez y duración del edificio, también conceder permiso para abrir, cerrar o modificar aberturas en el edificio o cercos mas de 0,30 mts. de la línea Municipal, siempre que dicho trabajo aumente la solidez y duración del edificio.

Dimensión de Patios, Ventilaciones de Locales, Claraboyas y Vistas

Art. 89º) Patios mínimos para locales habitables: 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 semicubierta.

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

Art. 91º) 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, cuarto de vestir, dormitorios, billares, dormitorios de servicio y cocina. 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. Las sumas de las superficies de las aberturas de ventilación será como mínimo igual al 8% de la superficie cubierta del local que ventila. La altura de las aberturas de ventilación debe estar a juicio del Departamento de Obras Públicas en relación con la altura del local.

Art. 92º) Ventilación de locales no habitables: Se consideran locales no habitables que podrán ventilarse por chimeneas de aireación, de superficies alisadas y de una sección no menor de 0,50 mts., baños, letrinas, cuarto roperos, antecocina y dependencias utilizables. Las chimeneas de aireación deben elevarse a una altura mínima de 1 metro sobre el nivel del techo que está a menos de cinco metros de distancia. La superficie mínima de la abertura libre que comunique dicho local con la chimenea de aireación será de 0,15 cm^2 . Todos los locales comprendido en este articulo podrán ventilarse también por medio de claraboyas. Los locales ventilados por medio de chimeneas de aireación pueden ser ventilados por chimeneas horizontales de una sección mínima de 0,25 mts^2 que comuniquen a los patios.

Art. 93º) Patios mínimos para dependencias: Los lavaderos, cuartos de planchar, antecocinas se considerarán dependencias que deberán ventilarse a patio de una superficie mínima de cuatro metros cuadrados y cuyo lado mínimo no podrá ser menor de 1,50 mts., la superficie será igual a la cuarta parte que resultaría aplicando lo establecido para patios de locales habitables.

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

Art. 95º) Talleres, W. C a la calle: No podrá comunicarse directamente o por medios de puertas o ventanas de locales donde ejerzan industria que produzca vapores, malos olores o gases nocivos para la salud. Las cocinas instaladas al frente en subsuelos o pisos bajos podrán tener una ventana a la calle, siempre que el local este provisto de una

campana y caño de ventilación suficiente y las ventanas dotadas de tela metálica de malla fina. Los W. C. no podrán tener abertura alguna a la calle en planta baja.

Art. 96º) Los locales ventilados a galerías: La ventilación de locales deben ser efectuadas en la forma mas directa posible o cuando entre ellos y los patios respectivos medien galerías que no podrán tener mas de dos metros 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 vidrio que dejan un espacio abrible equivalente al 10% de la superficie del local ventilado.

Art. 97º) Ventilación de locales no clasificados: A los efectos de dejar una ventilación necesaria el Departamento de Obras Públicas determinará por similitud la clasificación que corresponda asignar a cualquier local que por su destino no se encuentre expresamente comprendido entre los precedentes enumerados.

Art. 98º) Ventilación de edificios que amplíen o refaccionen: El Departamento de Obras Públicas podrá permitir la refacción o reparación de poca importancia en edificios existentes cuyo patios no se ajusten estrictamente a las disposiciones de esta Ordenanza, pero que a juicio siempre que las condiciones de ventilación de locales sea satisfactoria y no se disminuya la superficie de los patios existentes. Cuando se trate de refacciones o ampliaciones de importancia y se eleven en número de pisos deberá exigir que el edificio se coloque íntegramente a este Reglamento en lo referente a ventilación.

Art. 99º) 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 m^2 por cada metro cuadrado que tenga la superficie del local a ventilarse. Esta disposición se refiere a locales habitables.

Art. 100º) Vistas: Se puede abrir puertas o ventanas y construir balcones, terrazas o galerías a una distancia menor de tres metros de la propiedad vecina y siempre que no haya vistas directas sobre el vecino.

Se evitarán las vistas directas por medio de tapiales, mamparas o persianas fijas que cierren hasta dos metros sobre el nivel del piso.

Altura De Los Locales

Art. 101º) Altura de los locales habitables: Se denominarán “Locales habitables” salas, hall, escritorios, comedores, dormitorios y consultorios. En cualquier piso que se encuentre estos locales, tendrán una altura mínima libre de 2,70 mts.

Art. 102º) Altura de las dependencias: Se denominarán dependencias billares particulares, habitaciones y servicios, cocinas, ante cocinas, ante comedor, cuarto de baño, letrinas, cuarto de roperos, lavaderos y cuartos 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 solamente una puerta esta deberá tener una banderola abrible y la altura mínima permitible para el local será de 2,70 mts.

Art. 103º) Altura de locales no habitables: Se denominará no habitable depósitos, garages privados, la altura mínima será de 2,38 mts.

Art. 104º) Altura de locales de trabajo: Los locales de trabajo de cualquier industria y los depósitos de mercaderías en que maniobre personal deberán tener una altura mínima de 3,50 mts.

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

Art. 106º) Altura de los locales no especificados: El Departamento de Obras Públicas quedan autorizados 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. 107º) Saliente de los pisos bajos: No sé permitirá en las fachadas ninguna estructura fija o movible a menos que la altura de 2 mts. del nivel de la vereda y que sobresalga del perfil indicado en el presente.

Art. 108º) Saliente de los balcones: Los balcones abierto de las fachada podrán tener una saliente sobre la línea Municipal igual a la duodécima parte del 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 el saledizo de poste no sobresalga.

Art. 109º) Balcones cerrados: El vuelo máximo de los balcones cerrados será igual a la 15ª parte del ancho de la calle no pudiendo en ningún caso exceder de un metro veinte centimetros.

Frente a la plaza y paseos públicos los cuerpos avanzados podrán salir hasta un metro veinte.

Para las distancias de las medianeras 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. 110º) Balcones con columnas: los balcones abiertos con columnas de mampostería se consideran equiparados a los balcones cerrados.

Art. 111º) Cuerpo saliente en ochavas: El máximo saliente en el cuerpo avanzado en la ochava no deberá sobresalir del perfil indicado de la estructura saliente la silueta establecida en la figura.

Art. 112º) Marquesinas: Las marquesinas colocadas a una altura de 3 mts. se considerarán como balcones abiertos colocadas a mayor altura, las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la ventana, menos 0,50 cm., la altura de las mensulas se ajustará a lo fijado al Art. 101, para las salientes de los pisos bajos, las marquesinas que afecten al arbolado de las calles se ajustaran a lo que disponga el Departamento de Obras Públicas en cada caso.

Las cubiertas de las marquesinas deberán ser de vitraux de cristales o de vidrios con defensa de vidrios armados.

Las marquesinas que tuvieran cualquier otra clase de cubiertas se ajustarán a las dimensiones establecidas para los balcones abiertos.

Art. 113º) 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 su saliente podrá alcanzar hasta 0,50 mts. dentro del cordón de la vereda.

Cuando tuviera soportes estos serán colocados a la misma distancia debiendo ser desmontable a fin de que puedan ser retirados cuando se recoja el toldo. Si existe arbolado los toldos y sus salientes se colocarán 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 de las misma.

Art. 114º) Revoque de los frentes: El revoque de los frentes sobre la vía publica, ya sea estos de 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 o la naturaleza del material de las fachadas se opongan a ello. En este caso los materiales empleados deberán proteger al muro de la fachada eficazmente contra los agentes atmosféricos.

Art. 115º) Revoques exteriores de muros, divisorios, visibles desde la vía publica: Las partes de paredes divisorias de edificios vecinos que quedarán aparentes a 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 fachadas.
Art. 116º) Caños de ventilación: Los caños de ventilación de la parte exterior de las cloacas domiciliarias no podrán en ningún caso colocar en la parte exterior de los muros de fachadas y no debe su terminación ser desde la vía pública.
Art. 117º) Líneas divisorias de fachadas linderas: En toda fachada se señalará con exactitud la línea divisoria con las propiedades linderas permitiéndose perfilar las cornisas siempre que el miembro inferior de estas se encuentre a dos metros de altura sobre el nivel de las azoteas vecinas.

Cimentación, Muros Y Construcciones De Barro Y Barro

Art. 118º) Dimensiones del cimiento: Los cimientos de muros, pilares, columnas etc. tendrán las zarpas necesarias para la presión de ellos trasmitidas a las bases de fundación no exceda de 2 km/cm^2 . La inclinación de las zarpas será de 30º para la mampostería y de 45º para hormigón armado.
Art. 119º) Se prohibe establecer base alguna de fundación en tierra vegetal, en los terrenos rellenados, en los barros blancos o para asegurar la estabilidad en esa base.
Art. 120º) Cimentaciones especiales: los fundamentos especiales que se ajustan para terrenos comprensibles deberán en cada caso someterse a la aprobación del Departamento de Obras Públicas. Las obras de maderas empleadas en estos fundamentos deberán hallarse en una profundidad tal que siempre resulten emergidas 0,30 metros bajo el nivel piezometrico. Por excepción no se aplicará otra medida a la obra de quebracho, mora, lapacho, laurel.
Art. 121º) Minima profundidad de los cimientos: Toda base de fundamentos se protegerá de la infiltración de las aguas y nunca distará 0,60 mts. menos de la superficie del suelo. En los muros medianeros y en las fachadas esa profundidad será por lo menos de 0,80 mts.
Art. 122º) Chapas 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 inclusive las paredes de cercos cuando tengan un espesor de 0,15 mts. También se colocará una capa aisladora vertical entre la tierra y el paramento de los muros que están en contacto directo con el terreno.
Art. 123º) Espesor de los muros y fachadas: Los espesores mínimos para los muros de fachadas sobre la línea municipal será de 0,30 mts. con albañilería de ladrillos comunes de 0,20 mts. con albañilería de ladrillos prensados similares y especiales aceptados por el Departamento de Obras Públicas.
Art. 124º) Los revestimientos de piedras: Los revestimientos de piedras que se dispongan en los basamentos de los edificios no se considerarán parte del espesor de las paredes a que se aplique mientras no tenga un espesor mínimo de 0,20 mts. y no se traté según las reglas del arte con dicha pares colocándose simultáneamente a la construcción de esta.
Art. 125º) Revoque exteriores de muros: Es obligatorio el revoque de los muros divisorios o de todos los patios en todas la construcción que se ejecute dentro de la zona comprendida entre el radio que demarcan las siguientes calles 9 de Julio de F. F. C. C. hasta Ruta Nº 11 y Gdor Cabal y Belgrano de F. F. C. C. hasta B. Pellegrini y calle Iriondo desde F. F. C. C. hasta Jorge Neme, Batalla de Tucumán e Independencia desde F. F. C. C. hasta Ruta Nº 11. Cuando se responda a un plan arquitectónico los muros podrán no revocarse y quedar de ladrillos vistos.
Art. 126º) Muros medianeros traseros: Se permitirán autorizar en:

a) Un muro divisorio existente en barro en buen estado de 0,45 mts. o mas espesor siempre que no tengan una altura mayor de 6 mts.
b) Un muro existente de 0,30 mts. de espesor asentado en barro siempre que se hallare en buenas condiciones de estabilidad y no tenga una altura mayor de 4 metros. 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 medianería.
Art. 127º) Cargas para mampostería de ladrillos: Para mampostería de ladrillos en espesor de los muros de fachadas, medianeros o interiores estarán en relación con la carga a que estén sometido en los distintos puntos, no permitiéndose en ningún muro de carga de un espesor de 0,30 mts. para ladrillos comunes de 0,20 mts. para ladrillos prensados o especiales. Para el cálculo del espesor se tendrá en cuenta lo establecido en el Art. 46 (Coeficientes de trabajo).
Art. 128º) Construcciones retiradas de la línea divisoria: Cuando se quiera hacer una construcción sin levantar la pared divisoria o sin apoyar sobre una ya existente la nueva pared reglamentaria pero sin trabarse con aquella.
Art. 129º) Construcciones nuevas en barro o madera: No se permitirá en la zona urbana la construcción asentada en barro y fuera del radio comprendidos por las 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. 130º) Construcciones existentes en barro: Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de este Reglamento podrán ser refaccionados 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. 131º) Contrapisos para pisos de madera sobre suelo natural : Los pisos de madera se colocaran 0,20 mts. de distancia mínima sobre el contrapiso de hormigón cuya superficie se haya previamente alisado con una lechada de portland 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 revocará 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 debajo de los pisos de madera se ventilaran al exterior con un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración colocando en las entradas y salidas una rejilla de tejido con malla de 0,01mts. de lado como máximo.
Art. 132º) Plantas y muros que afecten 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 impida todo daño al muro medianero. En caso de colocarse enredaderas estas deberán destacarse del muro divisorio unos 0,20 mts. por lo menos.
No se permitirá arrimar a medianeras materiales que puedan causar humedad u otros perjuicios.
Art. 133º) Desagüe de los techos: La canaleta de desagüe de los techos no se podrán colocar sobre los muros divisorios, debiendo colocar dispositivos que eviten toda infiltración.
Art. 134º) Instalaciones arrimadas a muro divisorios: Queda prohibido:
a) Construir o establecer canchas de 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 trepidaciones, ruidos, golpes o daños a los muros divisorios así como instalar contra los muros, tanques automáticos, guía de ascensores o montacargas.
c) Todo aquello que este específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones del dominio.
Art. 135º) Construcciones incombustibles: A los efectos de lo dispuesto en este Reglamento se considerará incombustible las construcciones de hormigón armado, las de esqueletos metálicos revestido o metálicos revestidos y construcciones con bloques y elementos especiales aprobados.
Art. 136º) Entrepiso de sobre negocios de casa habitaciones: Cuando un entrepiso separa a un local de negocio, depósito, etc. no podrá tener mas aberturas 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.
Esos entrepisos deberán construirse en un material incombustible y eficaz contra la propagación del fuego a juicio del Departamento de Obras Públicas.
Art. 137º) Escaleras: Las escaleras de todos los pisos se harán de material incombustible salvo las de las casas privadas que podrán hacerse de maderas. El ancho mínimo de la escalera, excepto las de las casas privadas, cerca de un metro. El ancho y el número de las escaleras podrán ser modificado cuando el Departamento de Obras Públicas lo estime conveniente, según el número de los locales que deban servir.
Art. 138º) Escaleras de escape: En las grandes casas de negocios y en las de Departamento de escritorios, cuando tengan mas de cuatro pisos altos deberá existir un entre muros de un espesor mínimo 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 comunicará a este nivel directamente con la calle no permitiéndose en este recorrido ninguna cobertura 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, está ultima no será necesaria.
Art. 139º) Entradas secundarias y pasillos juntos a medianeras: El ancho mínimo para entrada y pasillos será de 1,225 mts. sobre lo establecido en el Código Civil.

Hornos, Chimeneas, Deshollinadores, Montacargas, Conductos Para Basura.

Art. 140º) Construcciones de hornos, chimeneas, etc.: La construcción de hornos, chimeneas, conductos de humo, etc. habrá de efectuarse de tal manera que no cause perjuicio o molestia a los vecinos.
Art. 141º) Distancia de grandes hornos a muros divisorios: Los hornos industriales, fraguas y los conductos de humo de grandes hogares estarán separados de dos muros divisorios por lo menos 0,16 mts. (Art. 2657 del Código Civil).
Art. 142º) Chimeneas para calefacción: Las chimeneas para calefacción o estufas de las casas de familias se podrán colocar a los muros divisorios, interponiendo un muro de 0,16 mts de espesor o bien colocadas en la masa del muro siempre que el hogar y el conductor de humo se reviste de un material refractario al calor.
Art. 143º) Altura de conductos de humo: Todo conducto de humo se elevará 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 hallará en las medianeras o adosadas en las mismas hasta una altura superior por lo menos 1.50 mts.

Art. 144º) Interceptores de hollín en hogares ya existentes: El Departamento de Obras públicas exigirá que los hogares de cocinas, estufas o chimeneas de calefacción de casa de familias que ocasionen 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. 145º) Incineradores a conductos para basuras: Cuando se trata de Departamento distribuidos en varios pisos deberán instalarse incineradores o conductos para basuras, estos tendrán un diámetro mínimo de 0,50 mts. construido de material impermeable. Sobre el entrepiso mas elevado se dispondrá un 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 conductores de basura se prolongarán sobre la azotea en igual forma que las chimeneas. Las aberturas de los conductos para basura deberán ubicarse en lugares abiertos. Nunca se dejará bajar o subir mas de un piso para ir a volcar la basura.
Art. 146º) 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. 147º) Cercos provisorios: Al iniciar todo trabajo de domicilio o construcción se colocaran cercos provisorios de 1,50 mts. de alto y a una distancia de 1 metro de la línea de edificación.
Este cerco deberá ser retirado de la línea de edificación o suprimirse si no fuera necesario al llegar al muro de fachada, al nivel del primer piso.
Art. 148º) Aislamiento de polvo de las demoliciones: Dentro de las zonas comprendidas entre las calles 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 Públicas podrá exigir ese requisito en los casos en que considere necesario para evitar las molestia que se origine a la vecindad.
Art. 149º) Demolición en bloques: Se prohibe en las demoliciones arrojar escombro desde una altura mayor de 4 mts. La demolición de los muros se realizará paulatinamente y no por bloques o volteo, con excepción de los edificios que no den frente a la calle y que se encuentren a distancia suficientes de las casas lindera para no ocasionales perjuicios.
Art. 150º) Demolición de muros divisorios: Para demoler una pared divisoria se le deberá colocar previamente en la propiedad lindera paralelamente a esa pared en tabique de madera machimbrada y empapelada, en toda la extensión de los locales techados y sin empapelar y solo dos metros de altos en los patios.
Art. 151º) Puntales de seguridad: Los puntales de seguridad necesarios para asegurar los muros del frente distarán por lo menos de 0,40 mts del borde exterior del cordón de la vereda.
Art. 152º) Faroles y nombres de calles en demolición: Los faroles, soportes de lamparas y de teléfonos o chapas de nomenclatura o numeración que tuviere en todo edificio a demolerse se conservara adecuadamente en un sitio provisorio, dando cuenta de inmediato a las oficinas y empresas correspondientes.
Art. 153º) 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. 154º) Obras paralizadas: Cuando hayan quedado suspendidas mas de dos meses una obra se reemplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos que corresponda para asegurar los edificios linderos y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación. Cuando una obra lleve seis meses paralizada el Departamento de Obras

Públicas exigirá el cumplimiento inmediato de las disposiciones referentes a cercos y veredas definitivas.
Art. 155º) Molienda de ladrillos en la obra: En la obra podrá fabricarse polvo de ladrillos pero utilizando exclusivamente los escombros proveniente de demolición de edificios existentes. Bajo ningún concepto se permitirá la entrada de carros a una obra con escombros destinados a ser molidos. Para efectuar la molienda se 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 parar con frecuencia debiendo el Departamento de Obras Públicas ordenar la colocación de cortinas cuando resulte necesario.
Art. 156º) Disposiciones y dimensiones de andamios: Los andamios deberán armarse de la siguiente manera y con las condiciones mínimas siguientes:
a) Garreas de 0,025 mts. por 0,075 mts. de sección mínima que linde dichos parantes por lo menos cada 2,50 mts. de altura.
b) Parantes de 0,075 mts. por 0,075 mts. de acción mínima colocados a 3,50 mts. de distancia máxima.
c) Travesaño de 0,10 mts. por 0,10 mts de 0,075 mts. por 0,15 mts que liguen dicho parantes con los muros o con otras pilas de parantes por lo menos cada 1,50 mts. de altura.
d) Los tablones horizontales necesarios de 0,05 mts. de espesor y de un ancho total mínimo de 0,60 mts.
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 liguen todos los parantes entre si dejando como máximo tramos libres de 2,50 mts. del suelo.
g) Cruceras diagonales que liguen todos los parantes entre si dejando como máximo tramos libres de 2,50 mts. en los parantes.
Para andamios menos de 10 mts. de altura podrán suprimirse las cruceras.
Para mayores alturas se utilizaran obligatoriamente solo las cruceras.
Art. 157º) Andamios en calles de intenso tráfico: Las calles de tráfico intensos 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. debajo de los andamios. Los parantes hasta la altura del entarimado deberá ser madera cepillada.
Este trabajo deberá ejecutarse una vez llevada la mampostería a la altura del primer andamio.
Art. 158º) Uniones de las piezas de los andamios: Los parantes se enterrarán a 0,50 mts. descansando sobre una zapata. Las garreas y 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 fijarán a los muros por medio de capas o cuñas. El empalme de los parantes se efectuará 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 alambre y con abrazaderas especiales.
Art. 159º) Sobrecarga de andamios: Dentro de la zona urbana durante la ejecución del muro del revoque de la fachada se rodará el andamio con arpillera y otro material adecuado en el piso donde se trabaje para impedir la caída del material a la vía pública.
Art. 160º) En la construcción o aplicación de pisos altos nuevos o de edificios existentes siempre que se compruebe que existan evidentes dificultades para la introducción de

materiales por el interior del edificio se podrá permitir esa operación si se efectúa mediante montacargas instalado en la vereda.
Estos montacargas estarán cerrados por maderas en todos sus costados y su saliente sobre la línea de edificación no serán mayores que las permitidas para los cercos provisorios.
En cada caso deberá solicitarse al Departamento de Obras Públicas un piso especial al acordarse se establecerá el número máximo de días que podrán estar instalado. El permiso se acordará con carácter precario y en cualquier momento podrá ser dejado sin efecto si se comprobase que esta instalación produjera inconvenientes de importancia al tráfico público.
Art. 161º) Andamios suspendidos o volantes: Se permitirá los suspendidos o volantes sobre la vía pública siempre que ofrezcan las condiciones de seguridad necesaria debiendo metálico las vigas emboladizos.
Art. 162º) Andamios especiales: Cuando se trata de levantar andamios para obras especiales como lo son: torres, cúpulas, chimeneas, monumentos o adoptar dispositivos que no estén establecidos en los artículos anteriores el constructor deberá presentar planos de detalles que el Departamento de Obras Públicas los juzgue necesario y los cálculos correspondientes.
Art. 163º) Construcciones que amenazan derrumbes: El Departamento Ejecutivo por el Departamento de Obras Públicas podrá mandar demoler todo edificio o parte del mismo que amenace desplomarse.
Art. 164º) Muros de fachadas en peligros: Será considerado en condiciones de peligro y se ordenará su demolición todo muro o circo que se encuentre en las siguientes condiciones:
a) Cuando está vencido alcanzando su deslomen un tercio de espesor.
b) Cuando presente grietas horizontales de aplastamiento.
c) Cuando presente grietas verticales de dislocamiento.
d) Cuando presente escurrimiento de una parte del muro sobre el inferior.
Art. 165º) 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 1 metro bajo del nivel definitivo de la vereda. Se mandará demoler o reforzar toda estructura horizontal cuyas paredes resistentes hayan sobrepasados el limite de flexión.
Art. 166º) Notificaciones de peligro del derrumbe: Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe se notificará al propietario los trabajos que deberán practicarse y el tiempo que han de ser terminados. Vencido dicho plazo el Departamento de Obras Públicas procederá por cuenta del propietario al apuntalamiento o demolición de las partes peligrosas, según fuere necesario.
Art. 167º) Peligro inminente de derrumbe: Cuando el peligro de derrumbe de una pared o de un edificio fuera inminente el Departamento de Obras Públicas podrá disponer de inmediato el apuntalamiento si eso fuera necesario su demolición efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario.
Para ello deberán levantarse previamente un acta firmada por el Jefe de la Oficina Técnica.
Art. 168º) Termino de apuntalamiento: Los apuntalamiento efectuados como medida emergencias de acuerdo a lo indicado en los artículos anteriores son considerados con carácter transitorios y deberán ser retirados en un plazo máximo de un mes ejecutados en su reemplazo los trabajos definitivamente necesarios. Vencido este termino el

Departamento de Obras Públicas procederá efectuar por administración y a cuenta del propietario la demolición de las partes en peligro previo al desalojo que fuera necesario.
Art. 169º) Disconformidad del propietario en casos de demolición: Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refacción el propietario tendrá derechos a exigir una nueva inspección del Jefe de Oficina Técnica Municipal acompañado de otro profesional que nombrará aquel. En caso de no estar de acuerdo ambos peritos nombrarán un tercero cuyo fallo será inapelable.

Enrique Riatos - Secretario de Hacienda y Obras Públicas
Eliseo Angeloni - Secretario General
Angel Pedrazzoli - Intendente Municipal

San Justo, Diciembre 27 de 1963