

Ordenanza 265/53

CONSTRUCCION

ORDENANZA Nº 205

EL HONORABLE CONSEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE TAFI VIEJO, HA ACORDADO Y

ORDENA

CAPITULO I

PERMISOS PARA EDIFICACION, REEDIFICACION, REFACCIONES.- TRAMITACIONES:

Solicitudes

Artículo 1º.- Toda persona que haya de construir edificios nuevos, refaccionar, ampliar o modificar los ya contruidos, cercar, abrir, cerrar o modificar puertas o ventanas, cambiar o refaccionar pisos, excavar sótanos, pozos a primera napa o sumideros, etc. deberá presentar una solicitud con el sellado correspondiente, dirigida al intendente municipal, declarando la clase de obra que se supone ejecutar, la calle y número de la propiedad, agregando además un croquis de ubicación con la distancia al punto de esquina más próximo.

Refacciones de poca importancia

Artículo 2º.- No estarán obligados a solicitar permisos los que practiquen refacciones de muy poca importancia, como son: remiendo de revoques, pintura exterior e interior, cielorosos, carpintería, etc.; siempre que a juicio del Departamento de Obras Públicas, no afecten la distribución o estructura del edificio.

Planos y planillas

Artículo 3º.- Al solicitar permisos para construcciones o refacciones deberá presentarse planos y planillas por triplicado.

Se podrá eximir de la presentación de las planillas y el triplicado del plano cuando se trate de refacciones de escasa importancia, y cuya tramitación de permiso puede ser hecha bajo sola firma del propietario.

Indicaciones en los planos- Escalas

Artículo 4º.- Los planos que presenten serán: uno en tela de calcar o heliográfica y dos copias heliográfica trasparente y dos copias heliográficas. Ellos tendrán:

- a) Planta de cada piso del edificio y del terreno indicando las medidas y ángulos de este.
- b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción.
- c) Elevación de la fachada o fachadas, si tuviera varias.
- d) Los planos de fundación de tirantearías y de todas clases de estructuras o elementos resistentes del edificio.

Si el interesado lo desee, podrá asegura un cuádruplicado de todos los planos, acompañando uno estampilla municipal de \$10.- (DIEZ PESOS M/N), para cada juego. Este cuádruplicado se entregará el solicitante conjuntamente con el duplicado y triplicado con la constancia de aprobación.

### Escalas métricas

Artículo 5º.- Los planos de plantas, secciones, fachadas, estructuras o situación del edificio, deberán ser presentados en escala de 0.01m. por metro. Los planos de situación o disposición del edificio, si este es de grandes dimensiones, podrán presentarse en escala menor que la indicada. En cada caso, el Departamento de Obras Públicas podrá exigir la presentación de planos de detalles que fueron necesarios para la mejor aclaración del proyecto, así como los planos de fachada en escala mayor que la indicada, si las características del edificio lo requieren.

### Destinos de locales- Acotaciones

Artículo 6º.- Los planos indicarán el destino de cada local, acotándolos con las medidas numéricas necesarias para su fácil comprensión, como son: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesor de los muros, altura, perfiles de las vigas, columnas, armaduras, etc.

En los planos se señalarán con exactitud el nivel del piso bajo con relación al cordón de la acera definitiva.

### Cálculos de resistencia

Artículo 7º.- Cuando el Departamento de Obras Públicas lo juzgue necesario, podrá exigir la presentación de cálculos de resistencia de cualquier parte de la construcción. Estos cálculos deberán ser acompañados invariablemente, para toda estructura de hormigón armado.

### Colores convencionales

Artículo 8º.- En los planos se indicaran con tinta negra las partes edificadas que quedan subsistentes; con carmín las que deban construirse; con amarilla las que deban demolerse; son siena las que deban construirse en madera; con azul las de hierro y con gris las de hormigón armado.

### Firmas de planos

Artículo 9º.- Los planos, planillas y solicitudes de permiso, deberán ser firmadas por el propietario y por el Constructor y el Director si los hubiere, indicando sus respectivos domicilios y matrículas.

### Modificación de plano y planillas- Multas por datos falsos

Artículo 10º.- Todo plano o planilla que contenga inexactitudes o datos falsos respecto a las partes existentes del edificio o que no se ajusten en un todo a los establecido en la presente ordenanza, será devuelto al Director de Obra, si lo hubiera; en caso contrario, al constructor, y a falta de éste, al propietario para modificarlos o rehacerlos, debiendo ser devueltos en el plano de quince días, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra, y en tal concepto se archivará el expediente, previa comprobación por el Departamento de Obras Públicas, de que no se han comenzado los trabajos.

El mismo procedimiento se seguirá cuando, a pesar de haber sido citado, no se preocupara el interesado de retirar los documentos dentro del plazo de quince días. El Departamento de Obras Públicas citará en cada caso al propietario para notificarlo de los errores, así como de las penalidades en que hubiere incurrido el Director de la obra, si lo hubiere o el Constructor.

En el caso de que los planos o planillas contengan datos falsos respecto a las partes existentes del edificio, el responsable será penado con una multa de \$100.-m/n. CIEN PESOS M/N., en la primera falta y con una suspensión por tres meses en el uso de la firma en los casos de reincidencia en el mismo asunto.

La reanudación del trámite de un expediente archivado de acuerdo a lo dispuesto en este artículo, podrá hacerse en cualquier tiempo, solicitándolo por escrito al propietario de la finca.

#### Aprobación de planos

Artículo 11º.- Siempre que los planos y planillas estén conformes con las Ordenanzas, el Departamento de Obras Públicas les prestará su aprobación y liquidados los derechos que correspondieren, se enviará el expediente a la Oficina de Rentas, donde el propietario abonará aquellos dentro del término de quince días.

#### Desistimiento de obras

Artículo 12º.- Vencido el plazo indicado sin que se hubieran pagado los derechos, se dará por desistido el propósito de ejecutar las obras, y se procederá como se indica en el artículo 10º.

#### Planos aprobados

Artículo 13º.- Una vez pagados los derechos, el Departamento de Obras Públicas entregará al Director de la obra, si lo hubiere, en caso contrario al Constructor y a falta de ellos al Propietario, la copia de los planos aprobados, quedando el otro ejemplar archivado en la Municipalidad.

También será entregado un ejemplar de la planilla de conformes parciales y final, en la cual se señalará la línea y nivel a que deberá sujetarse la construcción.

Igualmente será entregado el tercer juego de planos si se hubiere presentado.

#### Caducidad de permisos

Artículo 14º.- Se considerará caduco todo permiso de edificación cuyas obras no se hubieren comenzado dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha del pago de los derechos, pasados lo cual, deberá solicitar permiso nuevamente y abonar por segunda vez los derechos, salvo el caso de imposibilidad, debidamente justificado.

#### Devolución de Derechos

Artículo 15º.- El Propietario firmante de los diferentes documentos del expediente, podrá solicitar la devolución de los derechos pagados para una obra cuya construcción no se lleva a cabo, con excepción de los que correspondan a revisión de planos y otras retribuciones de servicios que el Honorable Consejo Deliberante fije anualmente en la Ordenanza General de Impuestos.

#### Obras Paralizadas

Artículo 16º.- Si una obra estuviera paralizada en su ejecución durante un año, el Departamento de Obras Públicas enviará al archivo el expediente de construcción, previa inspección y dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos, procedimiento en este caso como se indican en el artículo 14º.-

#### Reanudación de trámites

Artículo 17º.- Un expediente de construcción archivado por haberse desistido de ejecutar las obras o por haber sido éstas paralizadas, podrá utilizarse en cualquier tiempo para proseguir en el la tramitación, solicitándolo por escrito el Propietario de la obra.

#### Planos en las obras

Artículo 18º.- No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos y retirados los planos y planillas aprobados. El plano y las planillas deberán encontrarse en la obra hasta su terminación. Cuando se trate de reparaciones o trabajos en los cuales, por su índole, no se requiera la presentación de planos por duplicado, deberá tenerse en la obra el recibo de pago de los derechos. Una vez iniciado el expediente de construcción, y antes de otorgarse el permiso, se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios: demolición, del edificio existente; excavaciones para cimientos y sótanos; colocación de atajos en la vereda, y reconstrucción de los muros divisorios en los trozos que corresponda a partes cubiertas de los edificios linderos. Para dichos trabajos servirá de comprobante la tarjeta de entrada del expediente.

#### Permisos provisorios

Artículo 19º.- En casos excepcionales de construcciones que requieran un largo tiempo para su despacho, el Departamento de Obras Públicas podrá otorgar un permiso provisorio, pero que autorizará únicamente el comienzo de aquellos trabajos que a su juicio no puedan ser modificados por las resoluciones que recayeran en el expediente.

#### Modificaciones y ampliaciones

Artículo 20º.- El Propietario o Constructor de una obra, no podrán introducir modificaciones o ampliaciones a los planos y planillas aprobados, sin previo permiso, el que se solicitará presentando croquis o planos por duplicado, según la importancia de aquellas.

#### Cambio de Constructor

Artículo 21º.- Una vez aprobados los planos, si el propietario cambia de Director o de Constructor, presentará una solicitud firmada por el mismo, y por el nuevo Director o Constructor. El Departamento de Obras Públicas notificará al saliente su reemplazo.

#### Retiro de Constructor

Artículo 22º.- El Director o Constructor de una obra, podrá desligarse de la misma, previa comprobación de que en ésta no existen infracciones imputables a ellos. El Departamento de Obras Públicas exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptada la persona que proponga en su reemplazo.

### CAPITULO II

#### CONFORMES PARCIALES Y DE INSPECCION FINAL

Artículo 23º.- Durante la construcción de una obra, el Constructor deberá solicitar las siguientes inspecciones parciales que serán verificadas por el Departamento de Obras Públicas:

- a) Inspección de cimientos, una vez excavadas zanjas y 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 vereda.
- c) Inspección de nivel, una vez colocados los marcos de la planta baja.

- d) Inspección de estructuras metálicas, una vez colocadas las columnas y tirantearías.
- e) Inspección de hormigón armado, antes de hormigonarse las losas, vigas, columnas, o cualquier otra estructura de hormigón armado.
- f) Inspección de contrapisos, antes de colocarse los pisos de madera, de baldosas o de mosaicos, en piso inferior o patios.

Periódicamente, el Departamento de Obras Públicas ordenará inspecciones a los efectos de fiscalizar si las mezclas empleadas en los trabajos que se ejecutan, se hacen de acuerdo a la planilla de materiales aprobada.

#### Inspección final

Artículo 24º.- Dentro de los 8 días de terminada la construcción de un edificio o de cualquier refacción, deberá solicitarse en el Departamento de Obras Públicas la inspección final de los trabajos.

#### Inspección de la obra inconclusa

Artículo 25º.- No podrá solicitarse la inspección final de una obra sin que ésta haya sido completamente terminada, salvo el caso de que se haga constar en el pedido, que la construcción se da por terminada en el estado en que se encuentra, y que si hubiera de proseguirse se pedirá un nuevo pedido.

#### Planilla de conformes

Artículo 26º.- A los efectos de las solicitudes de los diferentes conformes establecido en los artículos anteriores, el Departamento de Obras Públicas antes de hacer entrega de los planos y planillas aprobados, agregará a los expedientes un ejemplar de las planillas de conformes y entregará un duplicado el Constructor, llevando ambos documentos la misma numeración correlativa de la obra. En dichas planillas deberá dejarse oportunamente constancia de los diferentes conformes que se expidan.

#### Términos para expedir conformes

Artículo 27º.- Los conformes deberán expedirse a la brevedad posible y dentro de los siguientes plazos máximos, contados en días hábiles: zanjas, y pozos para cimientos, dos días; línea y nivel, ocho días; columnas y tirantearías metálicas, ocho días; hormigones y envarillados para hormigón armado, tres días; contrapisos, cinco días; inspección final, quince días.

#### Conformes no solicitados

Artículo 28º.- Cuando se compruebe que una obra se encuentra en las condiciones establecidas en los artículos 23 y 24 y no obstante haberse llevado a cabo en condiciones reglamentarias, no se hayan solicitado oportunamente los conformes correspondientes, el Departamento de Obras Públicas, dejara en el expediente las constancias del caso despachando de oficio dichos conformes, y solicitara por separado la imposición de las penas que correspondieren.-

#### Entrada a las obras

Artículo 29º.- Los constructores o Propietarios de las obras, que no permitan la entrada a las mismas a los Inspectores de la Municipalidad que acrediten su carácter, serán penados con una multa de CIEN PESOS M/N. Por la primera vez y se dispondrá la paralización de los trabajos en caso de reincidencia. Igual procedimiento se adoptará si el hecho fuera cometido por el Capataz o Encargado de los trabajos.

### CAPITULO III

#### CATEGORIA DE CONSTRUCTORES

##### Constructores

Artículo 30º.- A los efectos de la ejecución de obras en el Municipio de la ciudad de Tafí Viejo, se consideran tres categorías de constructores, a saber:

- a) Se consideran de primera categoría, los Ingenieros Civiles y Arquitectos, diplomados, revalidados o habilitados por la Universidad Nacional o conforme con las Leyes de la Nación o de la Provincia y los Ingenieros Industriales diplomados en la Universidad de Tucumán.
- b) Se considerarán se segunda categoría, los diplomados como Maestros Mayores por las Escuelas Industriales de la Nación y que tengan dos años de práctica efectiva.
- c) Se considerarán de tercera categoría, los Maestros Mayores diplomados por las Escuelas Industriales de la Nación, mientras no tengan la práctica fijada en el inciso b), y los diplomados por otros institutos de Enseñanza autorizados para expedir esos diplomas.

##### Constructores de 1a. Y 2da categoría

Artículo 31º.-

- a) Se podrán inscribir en la primera categoría los que se encuentren diplomados como Ingenieros Industriales o Civiles y Arquitectos por la Universidad Nacional.
- b) Los diplomados como Maestros Mayores por una Escuela Industrial de Nación, una vez que tengan dos años de práctica efectiva, a contar desde la fecha de otorgamiento del diploma; y los que se encuentren inscriptos como Constructores de esta categoría, al dictarse la Ordenanza,
- c) Los inscriptos al dictarse esta Ordenanza en los cursos de Constructores citados en el mismo inciso.

##### Obras que podrán ejecutar los Constructores

Artículo 32º.- Podrán ejecutarse con la sola firma del propietario, las siguientes obras:

- a) Construcciones interiores, solo en la planta baja y de una superficie no mayor a 50 metros cuadrados, cerco al frente o interiores, revoques, refacciones de techos, tabiques interiores, cambio de pisos y trabajos de escasa importancia a juicio del Departamento de Obras Públicas.
- b) Los constructores de tercera categoría podrán ejecutar construcciones compuestas de sótanos de una profundidad no mayor a 3.50 mts., piso bajo y un piso alto.
- c) Los Constructores de segunda categoría, podrán ejecutar las mismas construcciones determinadas en el inciso b). Los diplomados como Maestros Mayores, con más de dos años de práctica, inscriptos en esta categoría, podrán llevar a cabo construcciones compuestas de un sótano, piso bajo y cuatro pisos.
- d) Los Constructores de primera categoría podrán llevar a cabo toda clase de construcciones.

##### Director de Obras

Artículo 33º.- En toda construcción, además del Constructor responsable de la Obra, podrá haber un Director, que deberá ser Constructor de categoría superior al que tenga a su cargo lo especificado en el Art. 34º. Un Ingeniero Civil o Arquitecto diplomado o revalidado por una Universidad Nacional. El Director de una obra, deberá firmar los planos, planillas y solicitudes de permisos, y tendrá a su cargo la dirección superior de los

trabajos hasta la terminación de los mismos, siendo responsable de toda incidencia que pueda ocurrir en la obra, ocasionada por falta o deficiencia de dirección, o errores en la confección de proyecto.

#### Responsabilidad del Constructor

Artículo 34º.- El Constructor de una obra deberá tener a su cargo el contrato, ejecución y dirección de los trabajos hasta la terminación de los mismos, y será responsable de todo cuanto en ella ocurra, de la incidencias ocasionadas por la calidad de los materiales empleados, por perjuicio a los edificios linderos o por falta de precauciones, y asimismo por la inobservancia al cumplimiento de la presente Ordenanza. Si en la obra no hubiere Director, tendrá además a su cargo las obligaciones y responsabilidad establecidas en el artículo 33 para los Directores.

#### Obras de Importancia

Artículo 35º.- En los casos justificados, en que por índole de las construcciones o refacciones que se proyecten, el Departamento de Obras Públicas lo crea indispensable, podrá exigir la firma de un Constructor de categoría superior a la fijada en el artículo 32º.-

#### Registro de firmas

Artículo 36º.- Los Directores y Constructores deberán registrar su firma y domicilios legales en un libro especial que llevara el Departamento de Obras Públicas. El domicilio legal registrado deberá estar situado dentro del radio de la Ciudad de Tafí Viejo.

#### Cambios de Domicilio

Artículo 37º.- Todo Director o Constructor inscripto en la municipalidad deberá comunicar cualquier cambio de domicilio, dentro de las ocho días producido.

#### Depósito de garantía

Artículo 38º.- Como garantía de los establecido en la presente Ordenanza, los Constructores de Obras, al registrar su firma deberán comprobar haber depositado en el Banco de la Provincia de Tucumán, la cantidad de UN MIL QUINIENTOS PESOS m/N (\$1.500.-) los de primera categoría, y de UN MIL PESOS M/N (\$1.000.-) los Constructores de segunda y QUINIENTOS PESOS M/N. los de tercera categoría. Dichos depósitos serán hechos a la orden del Señor Intendente Municipal y será devuelto al interesado, previa solicitud, y siempre que no tenga en trámite bajo su firma y responsabilidad ningún expediente de construcción.

#### Multas

Artículo 39º.- Las infracciones a la disposiciones de la presente Ordenanza, serán penadas con multas de un minimum de CINCUENTA PESOS M/N (\$50.00) hasta un máximo de QUINIENTOS PESOS M/N (\$500.00). Cuando se trate de Constructores matriculados, estas multas serán cobradas del depósito de garantía debiendo el interesado reintegrar su importe en el plazo de ocho días.

#### Escala de Multas

Artículo 40º.- Las multas que establece el artículo anterior, se aplicarán en los siguientes casos, de acuerdo a la escala que a continuación se estipula:

- a) Por ejecutar ampliaciones de una obra, o introducir modificaciones en la distribución de los planos aprobados, pero en condiciones reglamentarias, \$50.- m/n.
- b) Por no tener en la obra los planos aprobados, \$50.-
- c) Por ejecutar obras, sin tener acordado previamente el permiso respectivo, \$50., m/n.
- d) Por no solicitar en su oportunidad los conformes establecidos en los artículos 23 y 24, \$50.-m/n
- e) Por introducir en la obra y sin permiso, modificaciones a los planos aprobados en las partes vitales, como son: aprovechamiento de muros no autorizados, cambio de vigas o columnas, supresión de algún elemento resistente, etc., \$150. m/n.
- f) Por derrumbes parciales o totales, causados por deficiencia de ejecución, por malos materiales empleados o por modificaciones en la estructura, de \$300.- m/n, según la importancia de la falta cometida, a \$500.- m/n., y la gravedad de las consecuencias que hubiera tenido el derrumbe, salvo que proceda suspender al responsable en el uso de la firma.

#### Suspensión de Obras

Artículo 41º.- La Municipalidad podrá mandar a suspender toda obra que se ejecute sin permiso, o que teniéndolo no se lleve a cabo de acuerdo a las reglas del arte de la construcción, a los planos aprobados, y a las disposiciones establecidas.

#### Impedimento para iniciar nuevas obras

Artículo 42º.- El Departamento de Obras Públicas, podrá disponer que los Constructores no puedan iniciar nuevos asuntos bajo su firma, cuando se encuentren en los siguientes casos:

- a) Cuando habiéndose hecho efectivo una multa, no hayan reintegrado su importe al depósito de garantía.
- b) Cuando no corrijan una infracción dentro del plazo señalado.
- c) Cuando no hayan comunicado un cambio de domicilio, dentro del término señalado en el artículo 37º.

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

#### Suspensión del uso de la firma

Artículo 43º.- En Departamento de Obras Públicas, podrá suspender en el uso de la firma, a un Director o Constructor en los siguientes casos:

- a) Cuando se produzca derrumbe u otro accidente debido a la falta de precaución en la ejecución del trabajo, la poca resistencia de muros, vigas, columnas o cualquier clase de apoyos, o a la mala calidad de los materiales empleados.
- b) Cuando se compruebe falsificaciones de firmas, falseamientos de hechos o cualquier otra falta grave, a juicio del Departamento de Obras Públicas, y sin perjuicio de las responsabilidades legales en que pudiera haberse incurrido.
- c) Cuando se compruebe que el Constructor firmante de los planos, no tuviere a su cargo la construcción de la obra de acuerdo a lo establecido en el artículo 34º habiéndose limitado su acción a firmar los documentos necesarios para la tramitación en la Municipalidad.

#### Suspensión de firmas a los Director de obras

Artículo 44º.- El Departamento de Obras Públicas podrá suspender en el uso de la firma, al Director de una obra, cuando se compruebe que no obstante firmar los planos y el expediente de construcción en ese carácter, no

interviene en la dirección de los trabajos correspondientes, de acuerdo a lo fijado en el artículo 33 habiéndose limitado su intervención a llenar el requisito establecido para la tramitación en la Municipalidad.

#### Efectos de la suspensión de firmas

Artículo 45º.- La suspensión en el uso de la firma establecida en los artículos 43 y 44, significará la prohibición de presentar planos para nuevas obras, hasta tanto no hayan sido levantadas, pudiendo continuarse con los trabajos que se encuentren en ejecución, o cuyos expedientes están ya presentados bajo la firma de la persona suspendida. En caso de derrumbe o accidente grave, el Director o Constructor bajo cuya dirección se encontraba la obra, no podrá seguir los trabajos hasta tanto el Departamento de Obras Públicas verifique las causas del accidente, y resuelva si, por razones de seguridad debe exigir su reemplazo o se le permite continuar en la dirección de la obra.

#### Términos de la suspensión de firmas

Artículo 46º.- La suspensión de firma, en los casos de los incisos a) y b) del artículo 43, será aplicada por un plazo variable hasta dos años, según la importancia de la causa. En los casos del inciso c) artículo 44, la suspensión en el uso de la firma será aplicada por un plazo de tres meses la primera vez, por un año la segunda y por cinco años cada una de las veces subsiguientes.

#### Eliminación definitiva del registro de firmas

Artículo 47º.- El Departamento de Obras Públicas, podrá eliminar definitivamente el Registro de Constructores, a todo Constructor que hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firmas, o en cuya intervención se hubiera constatado mala fe o faltas gravísimas significando la acción de ese constructor un peligro para las obras que le fueran encomendadas.

#### Suspensiones de firmas registradas

Artículo 48º.- Todo constructor cuya firma haya sido suspendida tres veces, quedará inhabilitado para intervenir ante la Municipalidad, en asunto alguno de su rama, durante un año a contar de la fecha en que hubiera desaparecido la causa de la última suspensión.

#### Demolición de Obras de Contravención

Artículo 49º.- Sin perjuicio de aplicar las penalidades establecidas en los artículos anteriores, la Intendencia podrá mandar demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en la presente Ordenanza, para lo cual se notificará al constructor, o si no lo hubiera, al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cual sin haberse dado cumplimiento, se procederá a ellos con los elementos de la Municipalidad y por cuenta del infractor.

#### Iniciación de expedientes con firma de un Ingeniero o Arquitecto

Artículo 50º.- La iniciación de un expediente de construcción podrá hacerse bajo la sola firma de un Ingeniero Civil, Arquitecto o Ingeniero Industrial no matriculado como constructor, y continuarse su tramitación hasta la aprobación de los planos y pago de los derechos de construcción, si los hubiera, pero el permiso no se considerará acordado, ni los trabajos podrán comenzarse hasta tanto no se proponga y sea aceptado el constructor matriculado que se hará cargo de la construcción, y al cual se le entregará los planos y planillas aprobados y las planillas de conforme.

Para poder iniciar expedientes en las condiciones establecidas en este artículo, los interesados deberán inscribir previamente sus diplomas en un registro especial que llevara el Departamento de Obras Públicas.

#### Tableros en el frente de una obra

Artículo 51º.- En el frente de una obra no podrá colocarse letreros con el título de Ingeniero Civil, Arquitecto, Ingeniero Industrial o Constructor, de personas que no posean dichos títulos y no lo tengan registrados en la Municipalidad de la Ciudad de Tafí Viejo. Tampoco podrá colocarse otro letrero de constructor, que el correspondiente a la persona que en tal carácter haya firmado el respectivo expediente de construcción. Las infracciones a esta disposición serán penadas con multa de CIEN PESOS M/N (\$100) al constructor firmante del expediente, y se lo obligará a retirar el letrero en un término de tres días bajo apercibimiento de efectuarlo por administración y a su costo.

### CAPITULO IV

#### ALINEACION DE LOS EDIFICIOS Y OCHAVAS

Artículo 52º.- Toda nueva construcción o cerco que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial que fijará el Departamento de Obras Públicas.

#### Ochavas

Artículo 53º.- Fíjese como línea de edificación en las esquinas de las calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas Municipales. Es de utilidad pública la formación y ensanche de esas ochavas, el Departamento Ejecutivo exigirá su ejecución a medida que se solicite permiso para la construcción de nuevo edificios o cercos, o modificaciones internas o externas y en los ya existentes.

#### Dimensión de las ochavas

Artículo 54º.- La dimensión de las ochavas será fijada en cada caso por el Departamento de Obras Públicas, pudiendo variar entre cuatro y diez metros, teniéndose en cuenta esa fijación, la mayor o el menor ancho de las calles. Las cuatro ochavas de una encrucijada, deberán tener igual dimensión, para lo cual, la primera que se construya con arreglo a las disposiciones de esta Ordenanza, fijará las medidas dentro de las excepciones del artículo 56º.-

#### Ochavas curvas

Artículo 55º.- En los casos en los que se proyecte redondear un ángulo de los edificios que forman esquinas la parte más saliente de las curvas, será tangente interior en su punto medio a la línea de la ochava que corresponda sin que por ellos las otras esquinas de la misma encrucijada deban ser ejecutadas en forma curva.

#### Ochavas en ángulos no rectos

Artículo 56º.- En los casos en que las esquinas tengan un ángulo menor de setenta y cinco o mayor de ciento cinco, el Departamento de Obras Públicas podrá fijar ochavas menores que las señaladas en el artículo 54º, y aun suprimirlas cuando el ángulo sea mayor de 135º, siempre que, a su juicio se obtengan en esa forma las facilidades o garantías de seguridad que reclama el tránsito público.

### Expropiación de ochavas

Artículo 57º.- Declárase de utilidad pública el terreno que se utilice en la formación de las ochavas, cuya línea de la misma quedara exonerada del pago de los derechos en cambio de la expropiación.

### Edificación dentro de la línea

Artículo 58º.- El Departamento de Obras Públicas podrá permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea oficial, sea para construir cuerpos salientes, para elevar a mayor altura la edificación o porque por razones de estética o de decoración, debiendo en tales casos, la línea exterior del muro, ser paralela a la línea municipal. Cuando el muro de la fachada diste más de tres metros ( 3m) de la línea municipal, podrá no hacerse esa fachada de paralela a dicha línea debiendo entonces construirse en ésta, en cerco o verja.

### Edificios fuera de líneas o sin ochavas

Artículo 59º.- Queda determinadamente prohibido hacer refacciones o alteraciones exteriores de cualquier clase, en edificios o cercos que se hallan fuera de la línea municipal, o que no tengan la ochava correspondiente, el Departamento de Obras Públicas podrá permitir, sin exigir la modificación de la ochava, la exclusión de refacciones de poca importancia que no modifiquen el valor, solidez o duración del edificio, siempre que se trate de calles de poco tránsito.

### Refacciones en fachadas fuera de la línea

Artículo 60º.- El Departamento de Obras Públicas podrá conceder permiso para abrir, cercar o modificar aberturas, en edificios o cercos que sobresalgan más de ( 0,30 metros) treinta centímetros de la línea municipal, siempre que dicho trabajo no aumente la solidez, duración y valor del edificio.

## CAPITULO V

### SUPERFICIE DE PATIOS

#### Espacios libres

Artículo 61º.- La superficie de patios, libre de toda clase de construcciones en los terrenos que no forman esquina, quedara sujeto a las siguientes proporciones con respecto a la superficie del terreno a edificarse, y en relación con el fondo de los mismos:

Terreno de 10 mts. hasta 19,99 de fondo el 14%

Terreno de 20 mts. hasta 29,99 mts. de fondo el 16%

Terreno de 30 mts. hasta 39,99 mts. de fondo el 18%

Terreno de 40 mts. a más metros de fondo el 20%

Para los edificios que se construyan con más de dos pisos los porcentajes precedentemente indicados se aumentarán en un uno por ciento por cada piso alto que tenga la construcción.

#### Espacios libres en terrenos de esquinas

Artículo 62º.- la superficie de patio, libre de toda clase de construcciones, en los terrenos que forman esquinas, quedará sujeto a las siguientes proporciones, con respecto a la superficie del terreno a edificarse:

Terreno cuya superficie exceda de 100 mts<sup>2</sup>., el 8%.

Terreno cuya superficie exceda de 200 mts<sup>2</sup>., el 9%.

Terreno cuya superficie exceda de 300 mts<sup>2</sup>., el 10%.

Para los pisos que se construyan con más de dos pisos, los porcentajes precedentemente indicados, se aumentarán en un medio por ciento, por cada piso alto que tenga la construcción.

#### Superficie mínima de patios

Artículo 63º.- Todos los locales habitables en un edificio deberán recibir directamente el aire y la luz de un patio de dimensiones reglamentarias. Estos patios tendrán en todos los casos una superficie no menor de 6mts<sup>2</sup>. (Seis metros cuadrados).

Cuando la construcción conste de varios pisos aumentara esta superficie mínima en un 60% por cada piso subsiguiente a la planta baja.

#### Patios de dimensiones menores que las reglamentarias

Artículo 64º.- Podrán construirse pozos de aire y luz de menores dimensiones que las fijadas en el artículo 73, siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior a 1 mts. Su destino será solamente el de producir una ventilación auxiliar de los locales, y su superficie no será computada en la superficie mínima de patios que deba tener el edificio, de acuerdo a los artículos 61º y 62º, ni será tomada en cuenta la ventilación que produzca en los locales, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 63º.-

#### Clasificación de los locales habitables

Artículo 65º.- A los efectos dispuestos en el artículo 63º, se considerarán habitables los locales que tengan los siguientes destinos salas, escritorios, comedores, cuartos de vestir, dormitorios, billares, dormitorios de servicio.

La determinación del destino de cada local, será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones, y no la que arbitrariamente pudieran fijar los solicitantes de un permiso de construcción.

#### Ventilación de los locales no habitables

Artículo 66º.- se considerarán locales no habitables, pero que deberán ser ventilados, los que tengan los siguientes destinos.

Cocinas, cuartos de baño, letrinas, lavadores, cuartos de planchar, cuartos de roperos, ante-comedores, ante-cocina.

Estos locales deberán ventilar a patios o pozos de luz de una superficie mínima de un metro lineal (1 mts.) entre muros o por medio de chapas claraboyas corredizas.

#### Ventilación de locales de trabajo

Artículo 67º.- La ventilación de los locales de trabajo de cualquier industria, de los depósitos de mercaderías en que manibre permanentemente el personal, de los mercados y de los garajes de 1ª y 2da categoría, podrá

hacerse por medio de los patios fijados en los artículos 61º, 62º y 63º, siempre que se efectúe con claraboya en su parte superior, con ventilación permanente.

#### Ventilaciones de almacenes, tiendas, etc.

Artículo 68º.- Los almacenes, tiendas, y demás locales para negocios de comercios, podrán no tener patios, siempre que se cumplan las condiciones de ventilación del artículo anterior.

#### Ventilación de locales no clasificados

Artículo 69º.- A los efectos de fijar la ventilación necesaria, el Departamento de Obras Públicas, por similitud, determinará la clasificación que corresponda asignar a cualquier local que por su destino no se encuentre expresamente comprendido entre los precedentes enumerados.

#### Ventilación por galerías

Artículo 70º.- La ventilación de los locales debe ser efectuada en la forma más directa posible, y cuando entre ellos y los patios respectivos medien galerías o marquesinas, éstas no deben impedir el fácil acceso del aire y de la luz, quedando terminantemente prohibido cerrar un espacio totalmente abierto de una altura mínima de 1,50 mts.

#### Ventilación en edificios de poco fondo

Artículo 71º.- En los casos de edificios que se levanten sobre terrenos cuyos fondos sea menor de diez metros o de esquinas que tengan un lado menor de ocho metros, el Departamento de Obras Públicas podrá autorizar reducciones en la superficie de los patios, y aun en casos excepcionales, su supresión, siempre que su juicio la ventilación e iluminación natural de los locales sea satisfactoria.

#### Ventilación de baños y letrinas

Artículo 72º.- Los cuartos de baños y letrinas comprendidos en el artículo 66º, podrán también construirse sin tener aberturas directas al exterior, siempre que su ventilación se efectúe por medio de una chimenea directa a la azotea. Esta chimenea tendrá una sección mínima de medio metro cuadrado (1/2 mts<sup>2</sup>), estará perfectamente revocada y se elevará a una altura superior a dos metros (2 mts) encima del techo de cualquier construcción que esté a menor distancia de cinco metros (5 mts) de su salida a la azotea. La ventilación de los locales de dicha chimenea, se efectuara por medio de ventanas de una superficie libre o menor de cuatro metro cuadrado (1/4 mts<sup>2</sup>), (0,25 mts<sup>2</sup>).

#### Ventilación de edificios que se amplían o refaccionen

Artículo 73º.- El Departamento de Obras Públicas podrá permitir la refacción o reparación de poca importancia, en edificios existentes cuyos patios no se ajusten estrictamente a las disposiciones de esta Ordenanza, pero siempre que, a su juicio las condiciones de ventilación de los locales sea satisfactoria, o no se disminuya la superficie de los patios existentes. Cuando se trate de refacciones, reparaciones o ampliaciones de importancia, o se eleve el número de pisos, deberá exigirse que el edificio se coloque íntegramente de acuerdo a esta Ordenanza en lo referente a ventilación.

#### Patios cubiertos con claraboyas

Artículo 74º.- Queda totalmente prohibido techar claraboyas de vidrios o cristales, los patios reglamentarios de edificios nuevos, indicados en esta Ordenanza. Aunque aquéllas fueran corredizas o estuvieran dotadas de

persianas. En los edificios existentes que se refaccionen o amplíen, podrá permitirse techar uno solo de sus patios, con una claraboya de vidrio o cristales, siempre que esté dotada de persianas fijas en sus costados en una proporción de cuatro metros cuadrados (4 mts<sup>2</sup>) por cada local que ventile únicamente a ese patio.

## CAPITULO VI

### ALTURA DE HABITACIONES

#### Clasificación de locales habitados

Artículo 75º.- La altura mínima de los locales dependerá de su destino:

Por su destino, se consideran “locales habitables”, las salas, escritorios, comedores, cuartos de vestir, dormitorios, dormitorios de servicio, billares, vestíbulos.

Se denominan “dependencias”, las cocinas, cuartos de baño, letrinas, lavadores, cuartos de planchar, cuartos de reposos, ante-comedores y ante-cocinas.

Se denominan “locales no habitables”, los depósitos, garajes particulares y despensas.-

#### Altura de locales habitables

Artículo 76º.- Los “locales habitables” tendrán en cualquier piso una altura mínima de 2,80 mts.

#### Altura de dependencias

Artículo 77º.- Las dependencias tendrán en cualquier piso, una altura mínima de 2,40 mts.-

#### Altura de los locales no habitables

Artículo 78º.- Los locales “no habitables” tendrán una altura mínima de 2,20 mts.

#### Altura de los locales de trabajo

Artículo 79º.- Los locales de trabajo de cualquier industria, los garaje de cualquier categoría, los mercados, y los depósitos de mercaderías en que maniobre permanentemente el personal, deberán tener la altura mínima fijada en el artículo 76º.

#### Altura de subsuelos habitables

Artículo 80º.- Los subsuelos habitables no podrán destinarse a dormitorios, y deberán tener altura mínima de 2,20 mts. debiendo estar el dintel de la abertura de ventilación, a una altura no menor de un metro (1 mts) sobre el nivel de la vereda o patio adyacente.

## CAPITULO VII

### PARTE DE LA FACHA QUE AVANZA DE LA LINEA MUNICIPAL

#### Saliente de los pisos bajos

Artículo 81º.- No se permitirán en las fachadas de los pisos bajos, ninguna saliente de la línea municipal como son: escalone, zócalos, vidrieras fijas o móviles, guarda – cantones, etc. Las puertas, ventanas y celosías de las aberturas del piso bajo, no podrán sobresalir de la línea de la fachada.

### Escalones, ménsulas, cornisas

Artículo 82º.- No se permitirá ninguna saliente, cornisas, balcones, marquesinas, etc., a menor altura de dos metros ochenta centímetros del nivel de vereda (2,80 mts.), con excepción de las ménsulas de balcones, cuya saliente de muro, podrá comenzar a una altura de dos metros cincuenta centímetros (2,50 mts) sobre dicho nivel.

### Saliente de los balcones

Artículo 83º.- Los balcones abiertos de las fachadas, podrán tener una saliente sobre la línea municipal, igual a la duodécima parte del ancho de la calle, no pudiendo en ningún caso exceder de dos metros (2 mts). Frente a las plazas, pasos públicos y avenidas, esa saliente podrá llegar hasta tres metros (3 mts).

### Cuerpos salientes a calles y ochavas

Artículo 84º.- En las calles de un ancho superior a trece metros (13 mts) se permitirá hacer en los pisos altos, cuerpo saliente que no sobresalgan más de un metro con veinte centímetros (1,20 mts) de la línea municipal.

### Impuestos a los cuerpo salientes en calles y ochavas

Artículo 85º.- La construcción de estos cuerpos salientes en las esquinas ochavadas, estará gravada, además de los impuestos generales, con un derecho especial que fijará la Ordenanza General de Impuestos, y de cuyo pago, el Departamento Ejecutivo exonerará a los propietarios que cedan gratuitamente a las Municipalidad, el terreno necesario para formar las ochavas reglamentarias, de acuerdo a los establecido en el artículo 57º.

### Marquesinas

Artículo 86º.- Las marquesinas podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la vereda, menos cincuenta centímetros ( 0,5 mts) y su altura y la de sus ménsulas, se ajustarán a las fijadas en el artículo 32º, para los balcones abiertos. Las marquesinas que afecten al arbolado de las cale se sujetarán a lo que disponga el Departamento de Obras Públicas en cada caso. La cubierta de las marquesinas deberán ser de vitraux o de cristales o vidrios armados con malla metálica. Las marquesinas que tuvieran cualquier otra clase de cubiertos se sujetarán a las disposiciones establecidas para los balcones abiertos.

### Cornisas

Artículo 87º.- Las cornisas de un edificio, se sujetarán a las disposiciones establecidas para los balcones abiertos.

### Toldos

Artículo 88º.- Los toldos al frente de los edificios, tendrán una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2,20 mts.) sobre el nivel de la vereda, en la parte más baja de los mismos, y su saliente podrá alcanzar hasta treinta centímetros (0,30 mts.) dentro del cordón de la vereda. Cuando tuvieran soportes, estos serán colocados a la misma distancia debiendo ser desmontables, a fin de que puedan ser retirados cuando se recoja el toldo.

Cuando existen arbolados, los toldos y sus soportes se colocarán en forma que no alcancen a los troncos. Los toldos deberán desarmarse por completo cuando la Municipalidad lo exija.

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

## CAPITULO VIII

### DECORACION DE LAS FACHADAS

#### Revoques de los frentes

Artículo 89º.- El revoque de los frentes sobre la vía pública, ya sean estos edificios o de cercos de mampostería es obligatorio en todo el radio de la zona urbana, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o la naturaleza del material de la fachada se opongan a ellos, en este caso, los materiales empleados en el muro de fachada, deberán proteger a este eficazmente contra los agentes atmosféricos.

#### Composición arquitectónica de la fachada

Artículo 90º.- El estilo arquitectónico y decorativo de las fachadas libres, en cuanto no se opongan al decoro, a la estética y a las reglas del arte.

El Departamento de Obras Públicas, podrá rechazar los proyectos de fachadas que acusan un evidente desacuerdo a las reglas arquitectónicas.

#### Caños de ventilación

Artículo 91º.- Los caños de ventilación de la parte externa de las cloacas domiciliarias, no podrán en ningún caso colocarse en la parte exterior de los muros de las fachadas, no debiendo ser visible su terminación desde la vía pública.

#### Defensas de vidrieras

Artículo 92º.- Queda prohibido colocar al frente de vidrieras o ventanas de negocio o particulares, defensa o barrotes que puedan ofrecer peligro al público.

#### Talleres y cocinas en la calle

Artículo 93º.- No podrán comunicar directamente con la vía pública por medio de puertas o ventanas, los locales donde se ejerza una industria que produzca vapor, malos olores o gases nocivas para la salud.

Las cocinas instaladas en el frente, en sub-suelo o pisos bajos, podrán tener ventanas a la calle siempre que el local este previsto de una campana y caño de respiración, y las ventanas dotadas de tela metálica de malla fina.

#### Línea divisoria de fachadas linderas

Artículo 94º.- 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 encuentren a dos metros de altura sobre el nivel de las azoteas vecinas.

## CAPITULO IX

### FUNDAMENTOS - PAREDES

#### Dimensiones de cimientos

Artículo 95º.- Los cimientos de los muros, pilares, columnas, etc. Tendrán las zarpas necesarias, para que la presión por ellos transmitida a la base del fundamento, no exceda la carga de seguridad que sea lícita hacer soportar a dicha base. Las zarpas se obtendrán por ensanches sucesivos de medio ladrillo escalonados a lo

menos de cuatro hileras para el ladrillo ordinario y de tres en tres para el de maquina o sillico calcáreo. Cuando se empleare hormigón, las capas de este tendrán veinte centímetros (0,20m.) de espesor mínimo, y si se hubiera de ensancharlas, se dará a los taludes una inclinación no menor de sesenta grados (60°) sobre la horizontal.

Todo cimiento tendrá un espesor superior por lo menos de quince centímetros (0,15m.) al del muro o tabique que descansa sobre él.

#### Dimensiones de cimientos

Artículo 96º.- Se considera terrenos resistentes, para asentar sobre ellos los fundamentos, siempre que formen capas de un espesor mínimo de un metro (1m.), los construidos por tierra colorada floja, tierra colorada compacta, grada blanca, arenosa, tosquilla, tosca y arenas secas.

Se prohíbe establecer base alguna de fundamento en la tierra vegetal en los terrenos rellenados, en los barros blancos o negros, salvo que se adopte las disposiciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de esa base.

#### Cimientos especiales

Artículo 97º.- Los fundamentos especiales que se ejecuten para terrenos comprensibles, deberán en cada caso someterse a la aprobación del Departamento de Obras Públicas. Las obras de madera empleadas en estos fundamentos, deberán hallarse en una profundidad tal, que siempre estén inmergidas treinta centímetros (0,30m.) bajo el nivel piezómetro. Por excepción no se aplicara esta medida a las obras de quebracho colorado, urunday, mero y lapacho.

#### Cimientos especiales

Artículo 98º.- Toda base de fundamentos se protegerá de la infiltración de las aguas, y nunca distara menos de sesenta centímetros (0,60m.) de superficie del suelo, salvo en los muros medianeros en los que esa profundidad será por lo menos de un metro (1,00m.). En los muros de fachada, los cimientos tendrán una profundidad mínima de un metro (1,00m.) bajo el nivel de la acera. Las zarpas de estos últimos muros podrán avanzar un décimo de su profundidad de cuatro metros (4,00m.) debajo de la cual, podrán avanzar lo que sea necesario para la estabilidad de construcción. En casos especiales en que la naturaleza del subsuelo a la profundidad fijada en este artículo, sea inapta para soportar cargas, si siendo la capa superior apta para la cimentación, el Departamento de Obras Públicas podrá autorizar la ejecución de fundamentos de menos profundidad.

#### Capas aisladas de la humedad

Artículo 99º.- Es obligatoria la colocación de una capa horizontal aisladora, de la humedad, al nivel de los pisos, en todos los muros y tabiques inclusive las paredes de cercos cuando tengan un espesor de treinta centímetros (0,30m.) o más. También se colocará una capa aisladora vertical entre la tierra y el paramento de los muros por ser de sótanos, o por diferencias de nivel entre los edificios contiguos que estén en contacto con el terreno.

En los casos de construcciones existentes que carezcan de capa aisladora vertical en su contacto con la tierra, y que sean utilizados para construir locales del lado opuesto, se permitirá colocar revoque impermeable en su reemplazo.

Para la construcción de estas capas aisladoras o revoques sin impermeable, deberán emplearse materiales aprobados por el Departamento de Obras Públicas.

### Espesor y materiales de los muros de fachada

Artículo 100º.- Los muros de fachada de cualquier casa que se construya en el Municipio, con albañilería de ladrillos comunes, tendrán los siguientes espesores mínimos:

- a) Para edificios de piso bajo: 0,30m.
- b) Para edificios de un piso alto: 0,30 m. debiendo tener piso alto, 0,30m.
- c) Para edificios de tres pisos altos: 0,45m. el piso bajo y primero 0,30m. los restantes.

Para los edificios de mayor número de pisos, se exigirá mayor espesor, o colocación de columnas y vigas, en forma que a juicio del Departamento de Obras Públicas, aseguren la estabilidad de la construcción.

Cuando las cargas que gravitan sobre el mure, incluso el propio peso de este, lo hacen sobre una estructura metálica o de hormigón armado, el espesor mínimo de la mampostería de ladrillo común, podrá ser treinta centímetros (0,30m.) y de ladrillo de maquina o similar, veintidós centímetros (0,22m.)

### Muros de fachada de ladrillos y prensados

Artículo 101º.- Cuando para la construcción de muros de fachada se emplee ladrillo prensado, u otra clase de ladrillo de igual resistencia aprobado por el Departamento de Obras Públicas, de dimensiones de once centímetros (0,11m.) por veintidós centímetros (0,22m.) treinta y tres centímetros (0,33m.) y cuarenta y cuatro centímetros (0,44m.)

### Revestimiento de piedra

Artículo 102º.- Los revestimientos de piedra que se dispongan en los basamentos de los edificios, no se consideraran parte del espesor de las paredes a las que se apliquen, mientras no tengan un espesor mínimo de veinte centímetro (0,20m.) y no se traben según regla de arte con paredes colocándolos simultáneamente a la construcción de estas.

### Muros divisorios nuevos

Artículo 103º.- Los muros que separen las partes cubiertas, ya sean en piso alto o bajo, de casas independientes aun siendo del mismo propietario, tendrán un espesor no menor de treinta centímetros (0,30m.) y estarán ejecutados en albañilería del ladrillo o en sillería de piedras.

Cuando los muros divisorios de treinta centímetros (0,30m.) de espesor, tuvieran una altura mayor de doce metros, su peso propio y la carga que reciban a partir de esa altura, deberán descargarse sobre una estructura metálica de hormigón armado.

### Revoque exterior de muros

Artículo 104º.- Es obligatorio el revoque exterior, a todos los muros del patio, siempre que el estilo arquitectónico, la decoración especial se les dé o la naturaleza del material de la pared, lo permita. En estos casos, los materiales empleados deberán proteger el muro eficazmente contra los agentes atmosféricos.

### Caras divisorias entre prioridades

Artículo 105º.- Las cercas divisorias podrán construirse con albañilería de ladrillos, hormigón armado, chapas de hierro, o alambre tejidos.

### Muros divisorios exteriores

Artículo 106º.- Se permitirá utilizar:

- a) Un muro divisorio existente en barro, en buen estado, de 0,45m. o más de espesor, siempre que no se le dé mayor altura de seis metros (6,00m.)
- b) Un muro existente de 0,30m. de espesor, asentado en barro, siempre que se halle en buenas condiciones de estabilidad, que se encuentre cargado por el lindero, y no se le dé mayor altura de cuatro metros (4,00m.) y cuando las construcciones a llevarse a cabo, arrimando sobre dicho muro, sean dependencias, cocinas, vestíbulos, letrinas o alguna otra obra de poca importancia con relación a la edificación existente.

### Construcciones retiradas de la línea divisoria

Artículo 107º.- Cuando se quiera hacer una construcción sin levantar la pared divisoria, o sin apoyar sobre la ya existente, la distancia mínima entre la línea divisoria de la propiedad y el paramento exterior del muro de la nueva construcción, o la parte más saliente del techo, será de un metro. Esto es ochenta y cinco centímetros (0,85m.) de luz y ciento cincuenta milímetros (0,15m.) de espesor de la mitad del muro divisorio.

Podrá también adosarse a la existente, la nueva pared reglamentaria pero sin apoyarse en ella.

### Paredes de patios interiores

Artículo 108º.- Las paredes de patio y las interiores de todo edificio se construirán de piedra, ladrillos, hormigón armado, hierro o hacer, y en general de un material incombustible y resistente, aprobado por el Departamento de Obras Públicas.

### Muros de edificios especiales

Artículo 109º.- En las construcciones destinadas a almacenes, talleres, fabricas, edificios para reuniones públicas, teatros, bibliotecas, museos, etc. Y otros donde sea de proveerse cargas mayores de las usuales, acciones dinámicas, etc., el Departamento de Obras Públicas podrá requerir en cada caso las modificaciones y aumento de espesor de paredes que a su juicio, correspondan para asegurar la estabilidad y duración de estos edificios. Con este objeto, el propietario y el Constructor, fijaran bajo su firma, conjuntamente, la sobrecarga máxima que llevarán los muros y entresijos de tales construcciones, en caso de no tratarse de edificios cuya sobrecarga máxima esté ya determinada por su destino.

### Proporciones de los morteros

Artículo 110º.- Las paredes, en general, se levantarán con regularidad, trabándolas y asentando los ladrillos según regla de arte, sobre mezcla de cal que no contenga en volumen menor de una parte de cal, por tres partes de materiales auxiliares (arena o polvo de ladrillos).

### Encadenados

Artículo 111º.- Todos los edificios de altos, y sin excepción, todos aquellos que se levante sobre fundamentos artificiales, se dotarán de encadenados adecuados a sus dimensiones y sujeto al juicio del Departamento de Obras Públicas.

### Sobre elevación de muros existentes

Artículo 112º.- No se permitirá aumentar la altura de muros existentes o construir sobre ellos pisos altos, cuando no tengan suficiente solidez, a juicio del Departamento de Obras Públicas, o cuando no se ajuste a sus disposiciones, cimientos y capa aisladora de la humedad a las disposiciones de esta Ordenanza.

#### Recalzo de paredes

Artículo 113º.- Los recalzos de paredes se efectuarán después de un sólido de apuntalamiento de aquellas.

La albañilería de ladrillos del recalzo se asentará en mezcla compuesta de una parte de cemento portland y tres de arena.

Los pilares que se ejecutan simultáneamente, distarán entre sí, cuando más, diez veces el espesor de la pared recalzada. Estos pilares tendrán un ancho no mayor de un metro cincuenta centímetros (1,50m.)

### CAPITULO X

#### CONSTRUCCIONES EN BARRO Y DE MADERA

##### Construcciones nuevas en barro o madera

Artículo 114º.- Dentro del radio circunscripto, por las Avenidas Pte. Perón, Sáenz Peña, Roca y Perú, respectivamente, queda totalmente prohibido la construcción en barro y madera, aun en el interior de las casas.

##### Construcciones en barro existente

Artículo 115º.- Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de esta Ordenanza, podrán ser refaccionados siempre que sus muros no sean sobrelevados a una altura mayor de seis metros en total.

##### Reparaciones en construcciones de madera existente

Artículo 116º.- Prohíbese cualquier reparación, por insignificante que sea en las construcciones de madera existentes. Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondieran, de toda construcción de madera que se refaccionará en contravención a esta disposición, o dentro del triángulo formado por las Avenidas Pte. Perón, Sáenz Peña, Roca y Perú.

### CAPITULO XI

#### CONSTRUCCIONES DE HIERRO Y DE HORMIGON ARMADO- TIRANTES- VIGAS

##### Techos inclinados y galpones

Artículo 117º.- Toda construcción para galpones, depósitos, techos inclinados, etc. Deberá ser hecha con su completa estructura de mampostería, hierro u hormigón armado, es decir, muros, pilares, columnas, parantes, soleras, vigas, armaduras respectivamente, etc., no permitiéndose el uso de la madera, sino en la construcción de enlistonados y entablonados de sujeción, del material de la cubierta.

##### Empotramientos de vigas

Artículo 118º.- Tanto en las azoteas como en los entrepisos, los tirantes y vigas serán empotrados en las paredes, en la forma fijada en los reglamentos especiales de hierro y hormigón armado. En los muros medianeros, el empotramiento se podrá hacer en todo el espesor del muro, con sujeción a las restricciones establecidas en el artículo 2765 del Código Civil.

### Asiento de vigas

Artículo 119º.- Toda viga de hierro u hormigón armado que sostenga muros o cargas de importancia, deberá asentar sobre apoyos de piedras, hierro u hormigón armado.

### Pintura de hierros

Artículo 120º.- Toda pieza de hierro que se emplee en las construcciones y que no esté revestida de albañilería, deberá llevar por lo menos una mano de pintura de minio, o de cualquier otra pintura adecuada, o una lechada de cemento.

### Alquitranado de tirantes de madera

Artículo 121º.- Las extremidades de los tirantes de madera, que no sean de la calidad "dura" que asiente sobre los muros, deberán ser cubiertas de dos manos de alquitrán, y el apoyo se hará dejando un espacio libre al contorno del tirante, de modo que este se encuentre con contacto con el aire, por lo menos en la mitad de la parte empotrada.

### Coefficientes de resistencia- Sobrecargas- Reglamentaciones

Artículo 122º.- Los coeficientes de resistencia, las cargas de seguridad admisibles para la compresión de las diferentes clases de terrenos, en la albañilería de piedra, de ladrillos comunes o de máquina, en los pilares y columnas de hierro fundido, acero y hormigón armado y para la flexión de tirantes y vigas de los mismos materiales y de madera, como también las sobrecargas a admitirse en los techos y entresijos de los diferentes locales, según su destino los pasos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos, serán los que se fijen por el Departamento de Obras Públicas.

## CAPITULO XII

### CONTRAPISOS- SOTANOS- POZOS - LETRINAS

#### Contrapisos

Artículo 123º.- Bajo los pisos de todo edificios que se construya, y en aquellos en que se hagan refacciones o modificaciones de los pisos de los patios, zaguanes, locales o sótanos, deberán construirse sobre el suelo un contrapiso de hormigón, de un espesor mínima de ocho centímetros, (0,08 m.) compuestos de cal, arena, sílicea y ladrilla bien cocido o piedra, en la proporción de una, tres, y cinco partes, respectivamente. Si el hormigón se hiciera de cemento portland, este espesor podrá reducirse a 0,06m.

#### Contrapisos bajo pisos de mosaicos

Artículo 124º.- Los pisos de baldosas, mosaicos, etc. Se asentarán directamente sobre dicho contrapiso, con mezcla de cal o bien de cemento y cal grasa, con arena sílicea y polvo de ladrillo, en la proporción de una parte de los primeros por tres de los segundos.

#### Contrapisos bajo pisos de madera

Artículo 125º.- Los pisos de madera se colocarán a veinte centímetros (0,20m.) de distancia mínima sobre el contrapiso, cuya superficie se hará previamente alisado con la lechada de portland y arena fina.

La parte de los muros comprendida entre el contrapiso y el piso de madera, se revocara con la misma mezcla anterior, cuidando de que haya un corte o separación entre este revoque y el del muro en elevación a fin de impedir el ascenso de la humedad del suelo.

Los espacios debajo de los pisos de madera se comunicaran entre sí, y cada uno de ellos se ventilara el exterior con un conducto de extracción de aire y una boca de aspiración, colocando en la entrada y salida una rejilla o tejido metálico con mallas de un centímetro (0,01m.) como máximo.

#### Casos de excepción a la construcción de contrapisos

Artículo 126º.- El Departamento de Obras Públicas podrá exigir de la obligación de construir el contrapiso reglamentario en aquellas partes de los pisos de depósitos o de establecimientos industriales en que, por su destino, la utilización del piso de tierra sea imprescindible. El contrapiso deberá, no obstante, construirse cuando, por cambio de destino de local, no quede justificada la excepción.

#### Limpieza de tierra bajo contrapisos

Artículo 127º.- Al construir un contrapiso se extraerá previamente toda tierra cargada de materias orgánicas, tierra negra, relleno de basuras, etc.

Del mismo modo deberán ser desinfectados y rellenados los pozos ciegos que se encuentren.

#### Muros del sótano

Artículo 128º.- Los cimientos de los muros de los sótanos tendrán una profundidad de treinta centímetros (0,30m.) y los muros tendrán un ancho de elevación, que se calculará teniendo en cuenta las cargas verticales, y el empuje de las tierras, si lo hubiera.

Mientras se levanten los muros de sótanos, se dejarán en ellos al nivel del suelo, barbacanas o drenajes, por donde pueda salir el agua que se infiltre entre la tierra y el muro.

#### Distancia a los cimientos de muros cercanos a la excavación

Artículo 129º.- Los paramentos verticales de las excavaciones al de los sótanos, distarán de los muros próximos por lo menos una medida igual a la diferencia del nivel entre la base del cimiento de estos muros, y al fondo de la excavación o sótano que se efectúe.

#### Pozos de agua- Aljibes

Artículo 130º.- En los barrios donde no haya servicio de aguas corrientes se permitirá la construcción de pozos de agua y aljibes, a una distancia mínima de un metro (1,00 m.) de las líneas divisorias. Los pozos tendrán una bóveda de cal, de treinta centímetros (0,30m.) de espesor, asentada en tierra firme o una losa de hormigón armado o de mampostería hidráulica.

#### Pozos negros

Artículo 131º.- En los barrios donde no haya servicio de cloacas, los desagües, de sumideros y de letrinas, deberán ser llevados a pozos, los cuales tendrán una profundidad máxima de doce metros (12,00m.), quedando terminantemente prohibido los llamados absorbentes (excavados hasta la primera napa). El fondo de dicho pozos distará por lo menos dos metros (2,00m.) de la primera napa de agua. Estos pozos tendrán un caño de ventilación de hierro fundido de diez centímetros de diámetro (0,10m.); los caños de descarga terminarán

dentro del pozo, con un codo recto, vuelto hacia abajo y a treinta centímetros del paramento, a fin de que los líquidos desmoronen la tierra.

#### Letrinas

Artículo 132º.- En toda casa independiente, habrá por lo menos una letrina por cada cinco locales habitables. Los locales destinados a letrinas, deberán estar contruidos en mampostería, y estar dotados de inodoros de palangana y pedestal con tanque descargador u otro sistema aprobado por Obras Sanitarias de la Nación, rejilla de piso con sifón, piso impermeable y revestimiento impermeable en los muros hasta la altura mínima de un metro ochenta (1,80m.)

#### Letrinas de establecimientos industriales y salas o lugares de espectáculo

Artículo 133º.- En los establecimientos industriales en que trabajen obreros de distintos sexos, habrá dos grupos de letrinas separados entre sí.

### CAPITULO XIII

#### OBRAS O INSTALACIONES QUE AFECTEN A MUROS DIVISORIOS

##### Canteros arrimados a muros divisorios

Artículo 134º.- Podrá permitirse arrimar canteros para plantas a un muro divisorio, siempre que se interponga un revestimiento impermeable que impida todo daño a ese muro. No se permitirá arrimar a los muros divisorios, materiales que puedan causar humedad u otros perjuicios.

##### Albañales

Artículo 135º.- Los albañales de desagüe se deberán construir con caños de material vidriado y de hormigón, de diez centímetros (0,10m.) de diámetro como mínimo, y de juntas impermeables.

##### Desagüe de los techos

Artículo 136º.- Las canaletas de desagües de los techos, no se podrán colocar sobre los muros divisorios, debiendo estar arrimadas, o separadas de estos, pero en forma que el agua que deba circular por aquellas no moje sus muros. Los de desagües empotrados en los muros, deberán ser de hierro fundido con juntas de plomo remachadas, o de otro material aprobado para ese objeto por Obras Sanitarias de la Nación. Los caños adosados a los muros, podrán ser de zinc o de hierro galvanizado con juntas soldadas.

##### Instalaciones arrimadas a muros divisorios

Artículo 137º.- Queda prohibido:

- a) Construir o establecer canchas de pelota o de bochas en las líneas divisorias de las propiedades, aunque estas sean del mismo dueño.
- b) Colocar toda maquinaria, aparato, artefactos o instalación, que produzca trepidaciones, ruidos, golpes o daños a los muros divisorios, así como instalar contra estos muros tanques automáticos guías de ascensores, montacargas.
- c) Todo aquello que esta específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio y en particular, lo establecido en los artículos 2649, 2650 y 2655.

## CAPITULO XIV

### Calificación de edificios

Artículo 138º.- A los efectos de las precauciones contra incendio, que se exigirán en los edificios, se clasificarán estos según su destino, en las siguientes categorías:

- 1) EDIFICIOS PUBLICOS: Se comprenden en esta categoría, todos aquellos edificios en que habitualmente se reúnen un gran número de personas, como son: iglesias, bibliotecas, museos, hoteles, escuelas, bancos, oficinas públicas y casas de comercio de gran importancia.
- 2) EDIFICIOS DE RESIDENCIA: Se comprenden en esta categoría, todos los edificios destinados a casas de familia, sean individuales o colectivas y destinados a escritorios.
- 3) EDIFICIOS COMERCIALES: Comprende esta categoría las fábricas, depósitos, almacenes, casas de negocio, caballerizas, mercados, etc.

El Departamento de Obras Públicas, clasificara por similitud, dentro de una de estas categorías, aquellos edificios cuyo destino no este expresamente determinado entre los precedentemente enumerados.

### Precauciones contra incendios en “edificios públicos”

Artículo 139º.- Los edificios clasificados como “edificios públicos” deberán llenar los siguientes requisitos:

- a) Estarán íntegramente contruidos con materiales incombustibles, permitiéndose el empleo de la madera, únicamente en los pisos, puertas y ventanas y decoraciones aplicadas a muros, y en los enlisonados de cielo raso. Todas estas excepciones, siempre que la construcción del edificio, por su destino, no esté sujeta a reglamentaciones especiales que la prohíban.
- b) Las puertas de salida se abrirán hacia el exterior pudiendo interponerse puertas se vaivén.
- c) Las escaleras estarán contruidas de hormigón armado, los tramos serán rectos y los escalones tendrán una altura máxima de diecisiete centímetros (0.17m.) respondiendo sus proporciones a las reglas de arte de la construcción.
- d) Estarán provistos de una cañería especial de setenta y sies milímetros (0.076m.) de diámetro, que servirán de boca de incendio, con mangueras y lanzas, a razón de una por cada trescientos metros cuadrados (300m<sup>2</sup>) de superficie cubierta, y convenientemente colocadas. Los pisos bajos y primer alto, se servirán para estas cañerías, de conexión directa de la calle, y los restantes pisos altos, lo harán de un tanque colocado dos metros encima de los techos y cuya capacidad se calculará a razón de diez litros por cada metro cuadrado de piso.

### Precauciones contra incendios, en “edificios de residencia”

Artículo 140º.- Los edificios clasificados como “edificios de residencia” deberán responder a las siguientes condiciones, según su destino:

- a) Los edificios de más de dos pisos, serán contruidos íntegramente de materiales incombustibles, en las condiciones establecidas en el inciso a) del artículo 139º.
- b) Las escaleras de las casas colectivas, sean destinadas a viviendas o escritorios, estarán contruidos en hormigón armado, y sus dimensiones serán las fijadas en el inciso c) del artículo 139º.

- c) Las casas de departamento y las de escritorio, que tengan más de dos pisos altos, deberán estar provistas del servicio de incendio establecido en el inciso d) del artículo 139°.

#### Precauciones contra incendios en “edificios comerciales”

Artículo 141°.- Los edificios clasificados como “edificios comerciales” deberán llenar las condiciones según su destino:

- a) Los garajes con capacidad para más de tres coches se construirán exclusivamente con muros de mampostería, y columnas, vigas y losas de hormigón armado.
- b) Los garajes especificados en el inciso a) cualquiera sea el número de sus pisos y todos los demás establecimientos clasificados en esta categoría, tuvieren más de dos pisos altos, deberán poseer al servicio de incendio fijado en el inciso d) del artículo 139°.
- c) En los locales que almacenen sustancia fácilmente inflamable, además del servicio de incendio determinado por el inciso anterior, se colocará un avisador de incendio, cuadro indicador, y un timbre de alarma en la portería o en la puerta de calle. Se consideraran como sustancias fácilmente inflamables a los géneros, papeles, madera, petróleo, hidrocarburos, y además materiales análogos.

#### Construcciones incombustibles

Artículo 142°.- A los efectos de lo dispuesto en esta Ordenanza, se consideraran construcciones incombustibles, las de esqueleto metálico y las mamposterías con esqueleto y entrepisos de hormigón armado o metálicos revestidos.

#### Revestimiento de estructuras metálicas

Artículo 143.- El revestimiento de la parte metálica, deberá reunir las siguientes condiciones:

Para columnas: hormigón de portland con espesor mínimo de cinco centímetros (0,05 m) o de mampostería de ladrillos en cal con un espesor mínimo de diez centímetros (0,10 m).

Para las vigas de cargas, en concreto de portland con un espesor mínimo de tres centímetros (0,03m).

Se asegurará la eficacia del revestimiento por medio del tejido de alambre, u otro dispositivo análogo.

En las viguetas, se permitirá que el ancho descubierto la parte inferior de las salas, siempre que el ancho de este no sea mayor de setenta y cuatro milímetros (0,074 m).

#### Entrepisos en casas de negocios y escaleras

Artículo 144.- Cuando un entrepiso separe a un local de negocio, depósitos, etc. De un local destinado a habitaciones, escritorios, no podrá tener más aberturas que las destinadas a los vidrios de pisos, y siempre que estos estén dispuestos en forma que den directamente a dos pisos superiores que existan como camino de salida para los moradores de los pisos altos. Estos entrepisos deberán construirse de un material incombustible y eficaz contra la propagación del fuego, a juicio del Departamento de Obras Públicas.

Las escaleras de todos los edificios, se harán de materiales incombustibles salvo las de las casas privadas que podrán hacerse de madera. El ancho mínimo de las escaleras excepto las de las casas privadas, serán de un metro (1,00 m)

#### Aparatos extinguidores de incendios

Artículo 145.- En todos los edificios y locales destinados a comercio, fábricas, almacenes, depósitos, caballerizas, mercados, garajes, y en los cinematógrafos y teatros, como asimismo en los bancos, bibliotecas, tiendas y casas colectivas para viviendas o escritorios, es obligatoria la existencia de aparatos extinguidores de incendio para cada doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie.

Entiéndase por tal concepto la superficie de pisos de cualquier planta, aun en los edificios altos.

Artículo 146°.- Los aparatos extinguidores de incendios, serán a gas carbónico, a espuma de fácil manejo y manuable para ser utilizado como máximo de rapidez en caso de peligro.

Artículo 147°.- Toda casa de negocio, comercio o industria y las demás en general enumeradas en el artículo 145° que no diera cumplimiento a la instalación de aparatos extinguidores de incendios dentro del término de sesenta días de entregar en vigencia la presente, serán pasibles a una multa de cien pesos moneda nacional por cada aparato que omitieran instalar conforme a la superficie que poseen.

#### Escaleras de escape

Artículo 148°.- En las grandes casas de negocios y en las de departamentos o de escritorios, cuando tengan más de cuatro pisos altos, deberá existir una escalera encerrada entre muros, de un espesor de no menos de treinta centímetros (0,30m), a la cual se tendrá fácil acceso, por medio de puertas incombustibles, desde todos los pisos y dependencias. La iluminación se hará en ellas por medio de vidrieras metálicas con vidrios armados, prohibiéndose la colocación de claraboyas en su parte superior. Esta escalera se interrumpirá al nivel del piso bajo, para evitar confusiones en caso de incendio, y se comunicará a este nivel directamente con la calle, no permitiéndose en este recorrido, ninguna abertura lateral que comunique con los negocios que pudieran haber en el piso bajo.

En los grandes edificios, hará una escalera del tipo indicado, por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) o fracción de superficie cubierta habitable.

Escaleras auxiliares exteriores

Artículo 149°.- En los edificios de una altura superior a veinticinco metros (25 m) el Departamento de Obras Públicas exigirá la colocación de escaleras auxiliares en los pisos superiores a esa altura dispuesta en forma eficaz para la salida de emergencia, de los moradores de esos pisos.

Disposiciones especiales

Artículo 150°.- El Departamento de Obras Pública, podrá obligar a todas aquellas disposiciones especiales que la naturaleza del edificio exija para su seguridad, aunque éstas no estén previstas en esta Ordenanza.

#### CAPITULO XV

##### HORNOS, CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE HUMO

###### Construcciones de horno, chimeneas, etc.

Artículo 151°.- Las construcciones de hornos, chimeneas, conductos de humo, etc., deberá de efectuarse en tal manera que no cause perjuicio o molestias a los vecinos.

###### Distancia de grandes hornos, a muros divisorios

Artículo 152°.- Las construcciones industriales, fraguas y conductos de humos de grandes hogueras, estarán separados de los muros divisorios, por lo menos de diez y seis centímetros (0,15 m) (~~artículo 2057 del código Civil~~).

#### Chimeneas para calefacción

Artículo 153°.- Las chimeneas para calefacción o estufas de las casas de familias, se podrán adosar a los muros divisorios, interponiendo un contra muro de dieciséis centímetros (0,16 m) de espesor, o bien colocarlas en la masa del muro, siempre que el hogar y el conducto del humo, se revistan de un material refractario al calor.

#### Conductos de humo

Artículo 154°.- Los conductos de humos de las cocinas y de las chimeneas de uso común de las casas de habitación, se podrán construir en el espesor de las medianeras de cuarenta y cinco centímetros (0,45m) debiendo haber en todo su recorrido alrededor del conducto un espesor de mampostería por lo menos de siete centímetros (0,07m) del lado de la construcción y de quince centímetros (0,15m) del lado vecinal. El conducto estará formado por caños de material cerámico y vidriado o de cemento armado, con juntas herméticas y de ángulos redondos.

#### Pisos incombustibles delante de hogares

Artículo 155°.- Delante del hogar de toda chimenea de calefacción o alrededor de una estufa o calorífero, el piso se hará de material incombustible, hasta una distancia de cuarenta centímetros (0,40 m) de todo material combustible.

#### Distancia de conductos de humo

Artículo 156°.- Los conductos metálicos, no podrán estar en menor distancia de quince centímetros (0,15 m) de todo material combustibles.

#### Altura de conductores de humo

Artículo 157°.- Todo conducto de humo se elevará por lo menos un metro (1,00 m) sobre el nivel del techo de las casas a la cual pertenece. Al construirse un edificio a mayor altura de las casas linderas, el propietario del nuevo edificio deberá elevar los conductos de humo que hallare en las medianeras adosadas en las mismas, hasta una altura superior por lo menos de un metro (1,00 m) al nivel de su propio techo.

#### Interceptores de hollín

Artículo 158°.- El Departamento Ejecutivo no concederá ningún permiso para el funcionamiento de hogares de hornos, caldera, fraguas, generadores de vapor, cocinas, etc., en los cuales no se verifique la combustión de los gases y del hollín, ya sea por una disposición especial o por estar provisto de aparatos interruptores, que impidan las salidas por la chimenea, del hollín o humo descenso.

Los aparatos interceptores de hollín deberán ser aprobados por el Departamento Ejecutivo, previo ensayo y constatación práctica de que llenan el objeto que los hace obligatorios.

Interceptores de hollín en hogares existentes

Artículo 159°.- El Departamento de Obras Públicas exigirá que los hogares de cocinas, estufas, o chimeneas de calefacción de casas de familias que ocasionen molestias y no respondan a lo establecido en el artículo 157°, sean colocados en las condiciones que esté establecida.

## CAPITULO XVI

### DEMOLICIONES

#### Precauciones generales en demoliciones.

Artículo 160°.- Las condiciones y excavaciones de todo edificio, se ejecutará de modo que no perjudique las casas vecinas y ofrezcan peligro alguno. El apuntalamiento y demás medidas de precauciones, deberán ser ejecutados por el constructor de la obra.

El Departamento de obras Públicas podrá exigir al respecto del constructor de la obra, la adopción de cualquier medida de previsión, aunque no estuviera expresamente determinada en esta Ordenanza.

#### Cercos provisorios

Artículo 161°.- Al iniciar todo trabajo de demolición o construcción frente a la calle, se colocará un cerco provisorio de madera, de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de alto y a una distancia mínima de setenta y cinco centímetros (0,75 m) de la línea de edificación y máxima de la mitad del ancho de la vereda, cuando ésta no exceda de un metro cincuenta, o suprimido, si no fuera necesario, al llegar al muro de fachada al nivel del primer entepiso o alambre tejido.

#### Aislamiento del polvo en las demoliciones

Artículo 163°.- En los casos en que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el constructor colocará las señales necesarias y dispondrá a cada costado de las obras, una persona que avise del peligro a todos los transeúntes.

#### Demoliciones en bloques

Artículo 164°.- Se prohíbe en las demoliciones, arrojar materiales o escombros desde una altura de cuatro metros. La demolición de los muros se realizará paulatinamente, y no por bloques o por volteo, con excepción de los edificios que no den frente a la calle, y que se encuentren a suficiente distancia de las casas linderas, para no ocasionarles perjuicios.

#### Demolición de muros divisorios

Artículo 165°.- Para demoler una pared divisoria, deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera machimbrada, e toda la extensión de los locales techados, y de solo dos metros de altura en los patios, pudiendo también este tabique ser en tapas juntas.

#### Puntales de seguridad

Artículo 166°.- Los puntales necesarios para asegurar los murtos del frente, enterrarán cincuenta centímetros (0,50 m) en la vereda, y se apoyarán en una zapata de pinotea o de madera dura, y su pie distará por lo menos cuarenta centímetros (0,40cm) del borde exterior de piedra de la vereda.

#### Faroles y nombres de calles en demolición

Artículo 167°.- Los faroles, soporte de lámparas y de teléfonos, tensores de cables de tranvías, chapas de nomenclaturas y numeración, que hubiere en todo edificio a demolerse, se conservará, aproximadamente en un sitio, por medios provisorios, dando cuenta de inmediato a las oficinas o empresas correspondientes.

#### Riesgo y barrido de las calles frente a una demolición

Artículo 168°.- Cuando una demolición produzca polvo en cantidad tal que incomode a los transeúntes, el constructor hará barrer y regar la calle dos veces al día por lo menos.

#### Molienda de ladrillos en las obras

Artículo 169°.- En las obras podrá fabricarse polvo de ladrillo, pero utilizando exclusivamente el escombros proveniente de la demolición del edificio existente. Bajo ningún concepto se permitirá la entrada a una obra de carros con escombros, destinados a ser molidos. Para efectuar la molienda, deberá en cada caso solicitar el permiso correspondiente debiendo colocarse la maquina lo más lejos posible de la calle y de los edificios linderos, y regar con frecuencia, pudiendo el Departamento de Obras Públicas, ordenar la colocación de cortinas, en los casos que se juzgue necesario.

#### Obras paralizadas

Artículo 170°.- Cuando una obra haya quedado suspendida por más de dos meses, se reemplazarán los puntales por los pilares o muros definitivos, que correspondan, para asegurar los edificios linderos, y se retirará el cerco provisorio hasta la línea de edificación. Cuando una obra lleve seis meses paralizadas, el Departamento de Obras Públicas exigirá el cumplimiento inmediato de las disposiciones referentes a cercas y aceras definitivas.

### CAPITULO XVII

#### Disposiciones y dimensiones de los andamios

Artículo 171°.- Los andamios deberán armarse en las siguientes disposiciones y con las dimensiones mínimas siguientes:

- a. Parantes de 7,5cm por 7,5cm de sección mínima, colocados a tres metros (3,00 m) de distancia máxima.
- b. Carreras de las secciones indicadas que ligen dichos parantes por lo menos a cada 2,50m de altura.
- c. Travesaño de 10cm por 10cm de 7,5cm por 1,5cm que ligen dichas carreras en su cruce con los parantes, con los muros o con otra fila de parantes.
- d. Los tabloncillos horizontales necesarios de 5cm de espesor y de un ancho total de 60cm con juntas tapadas y ligadas por debajo con un travesaño clavado en el medio de su longitud.
- e. Un tablón vertical en los bordes del piso del andamio para impedir la caída de materiales.
- f. Una banderilla formada por una alfajía, colocada a un metro de altura del piso, de tabloncillos y clavada por el lado interno de los parantes.
- g. Diagonales que ligen todos los puntos de intersección de los parantes con las correas.

#### Uniones de las piezas de los enemigos

Artículo 172°.- Los parantes se enterrarán cincuenta centímetros (0,50 m) descansando sobre zapata de diez centímetros por treinta centímetros y siete y medio centímetros (0,10 m por 0,30 m 0,075 m). Las carreras y los travesaños se unirán a los parantes por medio de alambres o flejes o tacos abulonados o clavados y atados o bien por medio de grampas espaciales. Los travesaños se fijarán a los muros por medio de cepos y cuñas. El empalme de los parantes se efectuará al tope con una empatilla dura de listones de un metro de largo (1,00 m)

clavados y atados con flejes o alambres. También se podrá efectuar de costado con tacos abulonados y con ataduras de flejes o alambres, o con abrazaderas especiales.

#### Escalera de andamios

Artículo 173°.- Todo andamio tendrá acceso cómodo por medio de una escalera rígida, fijada por su parte superior al mismo andamio.

#### Sobrecargas de andamios

Artículo 174°.- La carga de los andamios en general, no sobrepasará la quinta parte de la carga de rotura. Los materiales se cargarán próximos a los travesaños, y nunca en el medio de los tablonos.

#### Cortinas en los andamios

Artículo 175°.- Durante la ejecución de los revoques de la fachada, se rodeará el andamio con arpilleras u otro material adecuado en el piso se trabaje, para impedir la caída de mezcla a la vía pública.

#### Montacargas en la vereda

Artículo 176°.- En la construcción o ampliaciones de pisos altos nuevos, sobre edificios existentes, y siempre que se compruebe que existe evidente dificultad para la introducción de materiales por el interior del edificio, se podrá permitir que esa operación se efectúe mediante montacargas instalados en la vereda. Estos montacargas estarán cerrados por madera en todos sus costados, y su saliente sobre la línea de edificación, no será mayor que el permitido para los cercos provisorios. En cada caso deberá solicitarse del Departamento de Obras Públicas un permiso especial y al acordarse se establecerá el número máximo de días que podrá estar instalados. El permiso se acordará con carácter precario y en cualquier momento podrá ser dejado sin efecto, si se comprobare que esa instalación produjera inconvenientes de importancia al tránsito público.

#### Andamios suspendidos o volados

Artículo 177°.- Se permitirán los andamios suspendidos o volados sobre la vía pública, siempre que ofrezcan las condiciones de seguridad necesarias debiendo ser metálico sus tirantes de suspensión.

#### Andamios especiales

Artículo 178°.- Cuando se trate de levantar andamios para obras especiales como son: torres, cúpulas, chimeneas, monumentos, o adoptar dispositivos distintos de los establecidos en los artículos anteriores, y si el Departamento de Obras Públicas lo juzgara necesario, los cálculos correspondientes.

### CAPITULO XVIII

#### CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO

##### Construcciones que amenazan derrumbe

Artículo 179°.- El Departamento Ejecutivo, por intermedio del Departamento de Obras Públicas, podrá mandar a demoler todo edificio o parte del mismo, que amenace desplomarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ejecute según las reglas del arte y con sujeción al plano aprobado.

##### Muros de fachadas en peligro

Artículo 180°.- Será considerado en condiciones de peligro, y se ordenará su demolición, todo muro o cerco frente a la calle, que se encuentre en las siguientes condiciones:

- a) Cuando esté vencido, alcanzando su desplomo al tercio de su espesor.
- b) Cuando presente grietas verticales de desplazamiento.
- c) Cuando presente grietas horizontales de aplastamiento.
- d) Cuando haya escurrimiento de una parte del muro sobre la inferior.

#### Muros con cimientos al descubierto

Artículo 181°.- Cuando los cimientos de un muro de frente, quedarán al descubierto, o con profundidad insuficiente, deberán ser rechazados hasta el terreno firme, con una profundidad mínima de ochenta centímetros (0,80 m) debajo del nivel definitivo de la vereda.

Se mandará demoler o reforzar toda estructura horizontal cuyas paredes resistentes, hayan sobrepasado el límite de flexión.

#### Notificaciones del peligro de derrumbe

Artículo 182°.- Cuando un edificio, o parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deberán practicar, y en el tiempo que han de estar terminados.

Si se ignorase el domicilio del propietario, se notificará al inquilino, si lo hubiera. De ser ello posible, se publicará ña notificación en los diarios durante ocho días consecutivos, y si vencido este plazo, no se hubieren iniciado los trabajos ordenados, el Departamento de Obras Públicas procederá, por cuenta del propietario, al apuntalamiento o a la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.

#### Peligro inminente de derrumbe

Artículo 183°.- Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente, el Departamento de Obras Públicas podrá disponer de inmediato su apuntalamiento o si eso no fuera suficiente, su demolición efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario. Para ello deberá levantarse previamente un acta, firmada por el Director del Departamento de Obras Públicas y dos testigos.

#### Término del apuntalamiento

Artículo 184°.- Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado en los artículos 182° y 183° son considerados de carácter transitorio, y deberán ser retirados en el plazo máximo de un mes, ejecutando un reemplazo los trabajos definitivos necesarios. Vencido ese término, el Departamento de Obras Públicas procederá a efectuar por administración y por cuenta del propietario, la demolición de las partes en peligro, previo el desalojo que fuera necesario.

#### Disconformidad del propietario en caso de demoliciones.

Artículo 185°.- Dentro de los tres días de notificada una orden de demolición o de refacción, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección del Director del Departamento de Obras Públicas, acompañado de un ingeniero que nombrará aquél. En caso de no estar de acuerdo ambos peritos nombrarán un tercero, cuyo fallo será inapelable.

### CAPITULO XIX

## CERCOS Y VEREDAS

### Obligaciones de construir cercos y veredas

Artículo 186°.- Todo propietario de un terreno baldío o edificado, situado frente a la vía pública, en la cual la Municipalidad puede dar líneas y nivel definitivos, está obligado a construir en su frente o mantener en buen estado, el cerco, si no hubiera fachada, y a la vereda, de acuerdo a las siguientes disposiciones reglamentarias:

1. En la zona comprometida por las Avenidas Roca (ambas veredas) al Sud; Perón (ambas veredas) al Norte; Sáenz Peña (ambas veredas) al Este y Perú (exclusive) al Oeste.

Cercos: a) de mampostería u hormigón armado, con una altura sobre la vereda entre 2,50 y 3,00 m.

b) de verja de hierro o marcos de tejido de alambre artístico, entre pilares de material o postes de madera dura, sobre un zócalo de mampostería uniforme de 0,30m o bien de 0,15m con pilares de 0,30m por 0,30m de espesor distanciados no más de 3,50m por 0,50m de altura, revocado y con una altura total mínima de 1,50m. En todos los casos el espesor del centímetro será de 0,45m por 0,80m de profundidad.

c) con paños de madera dura, armados en forma artística y barnizados o pintados, con las dimensiones fijados en el inciso b).

Veredas: de tres metros (3,00 m) de ancho, con mosaico acanalado de un tipo color uniformes, lo mismo que sus guardas, de acuerdo con el modelo que determinará la Oficina Técnica Municipal, debiendo asentarse sobre un contrapiso de hormigón en cal hidráulica de ocho centímetros de espesor, bien apisonado y sobre un mullido de mezcla cementicia. El cordón será de ladrillos de canto emboquillados y de 0,30m de espesor. Entre el límite de la vereda y el cordón de la calzada, se dejará un cantero de césped, con pasajes de aquel mismo material cada cinco metros (5,00 m) y de 1,35m de ancho incluido el cordón de ladrillos de canto de 7 centímetros de espesor. En el centro de cada cantero, deberá construirse una taza, de forma octogonal, de 90 centímetros de diámetro para la plantación de árboles. La parte de vereda de material llegará en las esquinas hasta el cordón de la calzada.

2. En la zona de Villa Pte. Perón, limitada por las calles Avda. Pte. Perón (exclusive) al Sud; Reconquista (ambas veredas) hasta Laprida y Rivadavia (ambas veredas) hasta Alsina al Norte; Alsina (ambas veredas) al Este y Avda. del Perú (exclusivamente) al Oeste y en las siguientes calles de Villa Eva Perón: Independencia, Junín, Pueyrredón, Maipú y Callao (todas hasta la segunda cuadra inclusive); Santiago (hasta la tercera cuadra inclusive); 24 de Septiembre (hasta la segunda cuadra inclusive); Marco Avellaneda, Constitución (hasta la altura del número 500 y Victoria, todas ambas veredas).

CERCOS: Pueden construirse en las condiciones fijadas en el inciso anterior o prescindiendo del zócalo y con tejido de alambre común.

VEREDAS: de dos metros de ancho con cordón de ladrillos de iguales características que las fijadas anteriormente o ladrillos de primera calidad. El contrapiso será también de hormigón con cal hidráulica de 8 centímetros de espesor, bien apisonado y sobre un mullido de mezcla cementicia, previéndose igualmente en la zona de Villa Pte. Perón, la construcción de pasajes, canteros y tazas entre los cordones de la vereda y calzada de características análogas a las fijadas para la zona anterior.

En Villa Eva Perón, las veredas comprenderán todo el ancho de las mismas, determinado por la línea de edificación y el cordón de la calzada, en las veredas de ancho menor al de las otras zonas.

Artículo 187°.- Entradas y Cocheras: Las entradas para vehículos de carga se harán con adoquín, cemento armado o granitullo de sección rectangular. Las entradas para vehículos livianos, se harán con material igual al resto de la vereda.-

Artículo 188°.- Nivel de Veredas: El nivel longitudinal de las veredas será el que indique la oficina técnica municipal.-

Transversalmente las veredas tendrán las siguientes pendientes; partiendo del cordón: las de mosaicos: 2%; las de ladrillos 5%.-

En las entradas para vehículos, las pendientes de aquellas y de las rampas de transición, serán como máximo del 4%.-

Artículo 189°.- Escalones en las veredas: Cuando hubiera diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado, con una pendiente máxima del 12%, y en ningún caso por medio de escalones. Esa transición se efectuara por sobre el terreno de la vereda que no esté al nivel definitivo y por el propietario de la finca correspondiente.-

Artículo 190°.- Caños de desagües bajo las veredas: Los caños de desagües de los techos y los albañales, pasaran por debajo de las veredas.-

Artículo 191°.- Apertura de veredas: Cuando las veredas deban reconstruirse por haber quedado destruidas a consecuencias de los trabajos realizados por la municipalidad, o por empresas autorizadas, el propietario deberá reclamar ante la municipalidad, para que se proceda a su arreglo inmediato. Los materiales que empleen en estos casos, deberán ser iguales a los existentes antes de construir las veredas.-

Artículo 192°.- Actividad en la construcción de veredas: La construcción de veredas, deberá efectuarse lo más rápidamente posible, y de manera de no entorpecer el tráfico más que lo indispensable, no permitiéndose construir simultáneamente dos veredas, una frente a otra.-

Artículo 193°.- Materiales de la construcción de la vereda: Los materiales resultantes de la construcción de las veredas, deberán levantarse en el día, dejando la calle limpia y permitiéndose tan solo preparar el mortero en la calle y en sitios inmediatos al cordón de la calzada, cuando fuera materialmente imposible realizarlo en el interior de la propiedad correspondiente.-

Artículo 194°.- Permisos para construcción de veredas: El propietario que reciba de la municipalidad la orden de construir o reparar la vereda de su propiedad, deberá solicitar permiso para la realización de esos trabajos.-

Artículo 195°.- Multas por cercos y veredas: Los propietarios que no den principio a los trabajos de construcción o reparación de cercos y veredas dentro de termino de 90 días contados desde la promulgación de la presente, incurrirán en una multa durante los 90 días subsiguientes y por cada mes de retardo: \$ 0.50 por cada metro lineal de cerco y de \$ 0.10 por cada metro cuadrado de superficie de vereda en villa mitre y de \$ 0.30 y \$ 0.05 respectivamente, en las zonas restantes.-

Artículo 196°.- Infracciones. Formas de documentarlas: Toda infracción a las disposiciones reglamentarias sobre cercos y veredas, será substanciada por acta duplicada que firmara el causante o en su defecto dos testigos hábiles. En este fin el D. Ejecutivo habilitara talonarios espaciales para actas, con hojas fijas y numeradas que contendrán:

- a) Formulario de redacción del acta;

- b) Ubicación exacta del inmueble con relación a la línea de edificación que limitan la manzana.
- c) Dimensiones de cada lado del inmueble verificadas en el terreno.
- d) Nombre completo y domicilio del propietario verificado en la oficina técnica municipal o registro de la propiedad de la provincia;
- e) Calificación exacta de la medida de cerco o vereda a construir, reconstruir o arreglar parcialmente.-

Artículo 197°.- Tramitaciones: Por cada acta se formara un expediente en donde deberá recaer la resolución de la oficina técnica municipal, fijando el plazo para la construcción o refacción del cerco o vereda, bajo apercibimiento de verificar la obra a costa del infractor una vez vencido el termino acordado.-

Artículo 198°.- Notificaciones: La notificación de la resolución a que se refiere el artículo anterior será personal, practicándose en el domicilio del propietario. Deberá dejarse constancia de la diligencia con expresión del día, hora, lugar y demás circunstancias, bajo firma del notificador y del interesado.-

Artículo 199°.- Notificaciones a las personas jurídicas: Las personas Jurídicas, nacionales o extranjeras y las dependencias autárquicas serán notificadas en la persona de su presidente, administrador, director, gerente o representante, excepción hecha de la nación, provincia y ferrocarriles, en cuyos casos se procederá como sigue:

- a) La nación o provincia, se notificara en la persona del funcionario a cargo de quien se halle el inmueble afectado.-
- b) A los ferrocarriles se notificara en la persona del ingeniero seccional de vías y obras y a la vez deberá pedirse de inmediato la intervención de la superintendencia de la divisional Tucumán.-
- c) Simultáneamente con la notificación establecida en el inciso anterior y por el conducto legal correspondiente se ocurrirá ante el ministerio de transportes, denunciado a la empresa afectada, por no cumplir las ordenanzas municipales.-

Artículo 200°.- Funcionarios nacionales y provinciales: Si el funcionario nacional o provincial que menciona el inciso a) del artículo anterior no diere cumplimiento dentro del plazo notificado legalmente, el D. Ejecutivo ocurrirá en queja por nota a la autoridad superior de aquel y si tampoco fuere atendido en el trámite de 30 días, interpondrá el recurso jerárquico al poder ejecutivo presentándose por escrito ante el ministerio respectivo.- Tratándose de la nación, el recurso jerárquico para ante el P. Ejecutivo lo interpondrá por el conducto legal correspondiente.-

Artículo 201.- Propiedades sin dueño: A los fines de la presente ordenanza se considerara que un predio no tiene dueño cuando no resulte su indicación de los informes de la oficina técnica municipal y registro de la propiedad, o cuando sea, además, negativo el resultado de la citación que llamándolo, hiciera la municipalidad durante 15 días en un periódico local y un diario de Tucumán. Esta citación también debería efectuarse si el propietario fuera conocido y se ignorase su domicilio y si en tal caso no compareciese, también deberá considerarse como predio de dueño desconocido.

Artículo 202°.- Habiéndose observado las formalidades indicadas en el artículo anterior, el D.E llenara los extremos legales para incorporar al patrimonio municipal los predios sin dueño conocido, mandando a ejecutar por su cuenta las obras de cerco y veredas. En caso de presentarse el propietario del predio, antes de transcurrido el tiempo legal para que la municipalidad adquiriera derechos definitivos, le será entregado previo pago de todos los gastos y obras realizadas conforme a la presente ordenanza.

Artículo 203°.- Nación, provincia y reparticiones autónomas: A los efectos del estricto cumplimiento a las disposiciones del presente reglamento serán considerados como propietarios comunes, en lo que respecta a los inmuebles de su pertenencia, la nación, provincia, FF.CC. del Estado y municipalidad.

Artículo 204°.- Plazos para construir o refeccionar cercos y veredas.-

Acuérdese un plazo de 180 días, contados desde la promulgación de la presente ordenanza, para el comienzo de las obras de que se trata. Vencido el mismo, en los términos del artículo 70° de la Ley orgánica de las municipalidades, el D.E verificara la construcción o refacción de los cercos o veredas en los predios cuyos propietarios no hubieren procedido de acuerdo, dentro de los plazos que a continuación se establecen:

- a) Inmediatamente después de la publicación de ley si son de dueños desconocidos.
- b) A los 30 días, contados desde la fecha de la notificación a que se refiere el artículo 198° cuando se trate de propietarios comunes con domicilio conocido;
- c) 270 días después de interpuesto el recurso jerárquico señalado en el artículo 200° en cuanto a la nación y 90 días en cuanto a la provincia.
- d) A los 60 días de haberse notificado a las personas jurídicas que determina el artículo 190°.-

Artículo 212°.- Los derechos y demás gastos municipales serán percibidos por administración, a cuyo efecto se acordara forma de pago en cuotas proporcionales, previa solicitud del interesado afectando su importe al pago de las obras realizadas por cuenta de la comuna.

Artículo 213°.- Dentro de los 45 días contados desde la promulgación de la presente ordenanza, el D.E hará conocer a los propietarios estas disposiciones, por medio de circulares que hará llegar, asegurando su recepción, a cada uno de los mismos.-

Artículo 214°.- El gasto que demande el cumplimiento del capítulo XIX de la presente ordenanza, se hará creando un fondo especial por concepto de sellado de las respectivas solicitudes, que se fija en \$10,00 m/n por derecho de construcción y delineación correspondiente.

## CAPITULO XX

### CASAS DE DEPARTAMENTOS

Artículo 215°.- Se consideran casas de departamentos, las que consten de cuatro o más viviendas completas independientes, con accesos directos a pasajes interiores o a cajas escaleras. Entiéndase por vivienda completa la compuesta por lo menos de una habitación, una cocina y un baño junto o separado de la letrina.

#### Materiales de las casas de departamentos

Artículo 216°.- Las casas comprendidas en esta categoría, se construirán con parámetros de muros de ladrillos asentados en argamasa de cal o bien de hormigón armado, revocados interior y exteriormente, y blanqueado los muros que lo lleven empapelados o no sean de revoque, imitación piedra.

#### Techos

Artículo 217°.- Cuando los techos sean construidos en hierro ondulado galvanizado, deberán prevenirse los efectos del agua de condensación por medio de una hilada de ladrillos, tejas o materiales similares.

#### Pisos

Artículo 218°.- Los pisos de las habitaciones serán de pinote machimbrada con sus zócalos correspondientes, o de otro material que deberá ser expresamente aprobado por el departamento de obras públicas.

Pisos de patios, galería, etc.

Artículo 219°.- Los salados de los patios, pasajes interiores, galerías, cocinas, lavatorios y letrinas, se ejecutaran en baldosas, mosaicos, concreto u otro material similar, a juicio del departamento de obras públicas, no pudiendo en caso alguno, ser de ladrillos o de tierra apisonada.

Superficie de los patios

Artículo 220°.- En las casas de departamentos que tengan más de dos pisos, la superficie de los patios, excluyendo los pasajes de acceso, deberán reunir en su total, la superficie fijada para las casas en general, en los artículos 61° a 74°. Cada uno de los departamentos, deberá tener, aisladamente, la superficie de patio que le correspondiera por sus dimensiones aumentadas en un treinta por ciento, pudiendo incluirse en este cómputo del área de cada departamento, se considerara como fondo su mayor dimensión, si ella no alcanzase a diez metros se la considerara de esta medida.

Altura de habitaciones.

Artículo 221°.- La altura de las habitaciones, incluidas las denominadas dependencias, responderá las exigencias contenidas en los artículos 65 a los 71 °, relativos a las construcciones en general.

Escaleras.

Artículo 222°.- Cuando las casas de departamentos tuvieran pisos altos, llevaran el número necesario de escaleras en relación a su capacidad, ejecutadas en tramos rectos, y con escalones que tendrán una huella mínima de veinte y ocho centímetros y una altura máxima de dieciocho centímetros. Las escaleras podrán tener tramos curvos, siempre que en la línea de huella conserven las proporciones antedichas y su ancho, junto al limón interior no sea menor de doce centímetros.

En materia de estas escaleras será incombustible. Su ancho mínimo será de un metro, y cuando debe servir de acceso a un número mayor de treinta dormitorios, se aumentara ese ancho, a razón de diez centímetros por cada diez dormitorios o fracción.

Iluminación.

Artículo 223°.- Los pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en las casas de departamentos, deberán ser alumbrados con luz eléctrica, donde esta exista, o con procedimientos aprobados por la dirección de alumbrado, donde carezca de aquella. Este alumbrado será independiente de la instalación respectiva de cada departamento, y ofrecerá un rendimiento mínimo de cincuenta bujías por cada treinta metros cuadrados de piso que ilumine, o fracción superior a quince metros cuadrados.

Habitación.

Artículo 224°.- No será permito habitar ninguna casa de departamentos sin antes obtener su habilitación, dando la intervención del caso al departamento de obras públicas para que practique una inspección e informe si puede ser habitada sin peligro para la seguridad y la higiene.

Casas de departamentos existentes.

Artículo 225º.- Las casas de departamentos de construcción de madera o hierro, existentes con anterioridad a la promulgación de la presente ordenanza, podrán subsistir por el plazo máximo de diez años, a contar de la fecha de su promulgación, siempre que a juicio del departamento ejecutivo, reúnan las condiciones necesarias, prohibiéndose sin embargo efectuar en ella toda clases de reformas o refacciones, por insignificantes que sean.-

## CAPITULO XXI

### CASAS DE INQUILINATO.

#### Inquilinatos.

Artículo 226º.- Consideran casas de inquilinatos, las que, cualquiera que fuese su distribución, alberguen a mas de cinco familias o personas independientes, incluidos el encargado, cuya unidad de locación es una pieza, y que tienen en común, los servicios de baños, lavatorios, letrinas y lavaderos.

#### Disposiciones comunes con los departamentos.

Artículo 227º.- Para las casas de inquilinato definidas en el artículo anterior, regirán las disposiciones contenidas en los artículos 216º, 219º y 221º referentes a las casas de departamentos.

#### Revoques y carpintería.

Artículo 228º.- En las casas de inquilinato, los ángulos de intersección de los paramentos entre sí, y de los paramentos con el cielorraso, se redondearan con curvas de cinco centímetros de radio mínimo. Las puertas y ventanas no llevaran contra marcos; solo podrán tenerlos las aberturas practicadas en muros de 0,015 milímetros de espesor, pero en uno solo de sus lados, y un ancho no mayor a cinco centímetros (0.05 metros.)

#### Superficie de patios.

Artículo 229º.- Los patios de las casas de inquilinatos, se proporcionaran atendidas las circunstancias de orientación, de modo que todas las habitaciones en vivienda reciban sol, dentro de lo posible. La superficie total de patios será por lo menos el doble que la fijada para las construcciones en general y en cuanto a las dimensiones mínima de cada patio, serán las determinadas en los artículos 63º y siguientes, aumentadas en un 50% linealmente y en un cien por ciento en superficie.

#### Ventilación de locales.

Artículo 230º.- Toda habitación de vivienda, y las destinadas a baños o lavatorios, deberán tener dos aberturas de distintos paramentos, en forma que se establezca entre ambas una eficaz ventilación del ambiente.

Una de dichas aberturas será de tipo vidriera y se abrirá sobre un patio pudiendo la otra abrirse sobre un corredor interior o pozo de aire. La abertura que acceda al patio tendrá una superficie mínima igual a la decima parte de la del local, y la otra tendrá una superficie mínima de medio metro cuadrado (0.50 m<sup>2</sup>). La abertura sobre el patio llevara una banderola móvil de 0.40 mts de altura mínima y el borde superior de aquella no distara más de 0.50 mts del cielo raso.

#### Conductos de ventilación.

Artículo 231º.- Toda habitación debe tener dos rejillas en sus muros: una de aspiración y la otra de expiración. La primera debe dar al exterior, y estar colocada a 1.50mts del cielo raso y la segunda debe comunicarse con el conducto de ventilación respectivo, y estar colocada inmediato al cielo raso. Sus dimensiones y mallas

responderán a las disposiciones de las piezas, de modo de asegurar la ventilación de las mismas en condiciones higiénicas.

#### Baños.

Artículo 232º.- Las casas de inquilinatos, tendrán locales para baños, con un mínimo de dos en cada piso, o a razón de uno cada cinco dormitorios o fracción. Dichos locales serán independientes entre sí, y tendrán una superficie mínima de dos metros cuadrados, debiendo estar provistos de una ducha con servicio de agua fría y caliente.

#### Lavatorios y Lavaderos.

Artículo 233.- En los inquilinatos habrá un local techado destinado a lavatorios, que tendrá como mínimo una canilla con desagüe permanente por cada tres habitaciones.

El agua de las canillas caerá a una pileta colocada a una altura mínima de 0.60 metros sobre el nivel del piso, y correrá abundantemente, efectuándose el desagüe de acuerdo un todo a las disposiciones de las obras sanitarias de la nación.

Deberán construirse igualmente locales cubiertos, abiertos en una de sus frentes, destinados a lavaderos. El número de piletas será de una, por cada cinco habitaciones o fracción y de las siguientes dimensiones mínimas: 0.70 metros de largo, 0.50 de ancho y 0.50 metros de profundidad.

#### Letrinas.

Artículo 234º.- En las casas de inquilinato, habrá en cada piso por lo menos dos locales destinados a letrinas, uno para mujeres y otro para hombres, con un total, por categoría, que represente una letrina por cada cinco piezas o fracción que no baje de tres. Todas estas letrinas serán ejecutadas a la turca.

#### Instalaciones Sanitarias.

Artículo 235º.- Los detalles de instalaciones, revestimientos, artefactos, ventilaciones, desagües, etc., para los locales de baño, lavatorios, lavaderos y letrinas, se ejecutaran de acuerdo en un todo a las disposiciones de las obras sanitarias de la nación, y bajo el control de esta repartición.

#### Pozos.

Artículo 236º.- Fuera del radio en que funciona el servicio de aguas corrientes y cloacas domiciliarias, las casas de inquilinatos deberán tener pozos semi-surgentes, bomba accionada mecánicamente, y depósito de agua constituido en cemento armado, con capacidad mínima de cien litros por cada habitación. El servicio de desagüe se efectuara por medio de cámaras sépticas, con sus correspondientes pozos, para el tratamiento y eliminación de las aguas servidas y materiales fecales.

#### Disposiciones Generales.

Artículo 237º.- a) A las casas que se edifiquen con destino a inquilinatos no podrán tener más que planta baja y un piso alto.

b) Las refacciones o adaptaciones de casas existentes con destino a inquilinatos, solo se autorizaran a condición de que en ellas queden cumplidas la totalidad de las condiciones generales exigidas para las construcciones nuevas destinadas al mismo fin.

c) Cada habitación tendrá anexa en su parte exterior, y en forma que no se impida la buena ventilación, un espacio techado de 1,00 mts por un 1,40 mts de dimensiones mínimas, construido de albañilería y destinado a la instalación hornallas o pequeñas cocinas.

d) Cada casa de inquilinato tendrá un local destinado, a depósito de basuras, con cierre metálico y un horno adecuado para la incineración de las mismas.

e) En las casas de inquilinato, las mamparas, las barandas de escaleras y sus pasamanos, serán de material incombustible.

Artículo 238º.-Deroguese todas las disposiciones que se opongan a la presente.

Artículo 239º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc.-

Sala de sesiones, 12 de junio de 1953

Tafi Viejo, Junio 21 de 1953.

Promúlguese, Cúmplase, Fecha Archívese.