



ORDENANZA N° 423

ORDENANZA GENERAL DE CONSTRUCCIONES

Arto.1°.- Toda persona que haya de construir edificios de nueva planta, reedificar, refeccionar o modificar los existentes, deberá presentar una solicitud dirigida al Intendente Municipal, acompañando tres planos. Los que practiquen refecciones internas de poca importancia, que no afecten la solides del edificio o estructura del mismo, no están comprendidos en las prescripciones de este artículo.-

Arto.2°.- Los planos que se presenten serán: dos en tela de calcar o copia heliográfica transparentes y el otro en tela o papel heliográfico copiado. Estos planos contendrán a): La planta de cada piso del edificio y del terreno. b) Las secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción. c) La ubicación del terreno a edificar. d) La fachada del edificio. e) Los planos de estructura resistentes del edificio con la correspondiente planilla de cálculo. La Oficina Técnica podrá exigir la presentación de otros planos aclaratorios del proyecto, cuando lo crea necesario. f) La ubicación del terreno a edificar podrá ser presentada en escala de 1: 100. En los planos se indicará el destino de cada local y sus dimensiones, los Espesores de paredes y cimientos, las alturas de los locales y muros y los niveles referidos de cordón de la vereda, en su defecto el nivel de terreno. Cuando se trate de refecciones, se indicarán con tinta negra, las partes del edificio que quedarán subsistentes, con carmín las que se construyan y con amarillo las que se demolerán.- Los planos se presentarán firmados por el propietario y por el constructor, indicando el número de matrícula y sus domicilios respectivos.-

Arto.3°.- Estando los planos de acuerdo con esta Ordenanza, la Oficina Técnica los aprobará y pasará a Mesa de Entradas, la que hará entrega de los planos al interesado reservando el original, previo pago de los derechos correspondientes y comprobación de haber abonado los impuestos municipales a cargo de la propiedad.-

MODIFICACION DE PLANOS

Arto.4°.- Todo plano que contenga inexactitudes o datos falsos, respecto a las partes existentes del edificio o que no se ajuste en un todo a lo establecido en la presente ordenanza, será devuelto al interesado para modificarlo o rehacerlo, debiendo ser devuelto en el plazo de quince días (15), vencido el cual, se da por desistido del propósito de hacer obra, y en tal concepto, se archivará el expediente, previa comprobación de que no se han iniciado los trabajos. La reanudación del trámite del expediente archivado podrá hacerse cualquier tiempo, solicitándolo por escrito, el propietario de la obra. En el caso de que los planos contengan datos falsos respecto a las partes existentes del edificio, el responsable será penado con multa.

INICIACION DE LA OBRA

Arto.5°.- No podrá iniciarse construcción o refección alguna antes de haber abonado los derechos y retirado los planos aprobados.- Los planos deberán tenerse en la obra hasta su total terminación. Una vez iniciado el expediente podrán ejecutarse los siguientes trabajos preliminares: Demolición del edificio existente, excavación para cimientos y sótano y colocación de atajos en la vereda.-

...///

CONTINUACION:

ORDENANZA N° 423

CADUCIDAD DE LOS PERMISOS

Artc.6°.- Se considerará caduco todo permiso de edificación, cuyas obras estuvieran paralizadas en su ejecución durante seis (6) meses o que no se hubieran comenzado dentro del plazo de tres (3) meses a contar de la fecha del pago de los derechos.-

MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS

Artc.7°.- No se podrán introducir modificaciones o ampliaciones a los planos aprobados sin previo permiso, el que se solicitará presentando croquis o nuevos planos por duplicado, según la importancia de aquéllos. La inobservancia de este requisito, será penada con multa y la paralización de los trabajos hasta tanto sean aprobados los planos respectivos.-

CAMBIO DE CONSTRUCTOR

Artc.8°.- El propietario podrá cambiar de constructor, en cuyo caso deberá solicitar de la Municipalidad la autorización necesaria en solicitud firmada por él y por el nuevo constructor que proponga.-
La Municipalidad no acordará esta autorización si, encontrándose la obra mal ejecutada o en desacuerdo con los planos, el nuevo constructor no tomase a su cargo la normalización. La Oficina Técnica notificará al saliente su reemplazo. El constructor de una obra podrá designarse de la misma previa comprobación, de que en esta no existen infracciones imputables a él. A tal efecto el constructor solicitará la Inspección correspondiente. La Oficina Técnica exigirá al propietario la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptada la persona que proponga en su reemplazo.-

INSPECCIONES PARCIALES

Artc.9°.- Durante la construcción de una obra, el constructor deberá solicitar con cinco(5) días de anticipación las siguientes inspecciones parciales:

- a) Inspección de cimientos una vez abiertos.
- b) Inspección de línea cuando el muro de fachada o cerco se encuentre a cincuenta centímetros de altura sobre el nivel de la vereda.
- c) Inspección de nivel una vez colocados los marcos de la planta baja.
- d) Inspección de las estructuras resistentes una vez colocados, si se trata de hierro o antes de hornigonear si fuera de hornigón armado.-
- e) Inspección de contrapisos antes de colocar los pisos respectivos.

INSPECCION FINAL

Artc.10.- Dentro del término de ocho (8) días siguientes a la terminación de los trabajos, el constructor deberá solicitar en la Oficina Técnica la inspección final de la obra, firmando el formulario respectivo que a tal efecto se le suministrará.-

PLANILLAS DE CONFORMES

Artc.11°.- Al iniciar los trámites la Oficina de Mesa de Entradas, agregará al expediente un ejemplar de la planilla de conformes y entregará un duplicado al constructor de la obra.

La Oficina Técnica dejará constancia en las mismas de las inspecciones efectuadas en las obras.-

...///

ORDENANZA N° 423

CATEGORIA DE CONSTRUCTORES
 Artc.12°.- Toda persona que desee inscribirse como constructor de Cuarta (4a) categoría, podrá efectuarlo mediante la aprobación de un examen que demuestre su capacidad técnica. El interesado solicitará el permiso de examen por nota dirigida al Intendente Municipal y al ser concedido esta abonará por Mesa de Entradas los derechos fijados en la Ordenanza General Impositiva en vigencia Cap. XIII Artc.1° Incisos 34 y 35, según corresponda. El examen deberá rendirse ante el Jefe del Departamento de Obras Públicas y Catastro. En caso de ser desahogado en su primer examen, el interesado podrá solicitar un nuevo examen habiendo para ello transcurrido un (1) año del anterior.-

INSCRIPCION DE CONSTRUCTORES
 Artc.13°.- La inscripción como constructor deberá solicitarse por escrito en nota dirigida al Intendente Municipal, en la que el peticionante manifieste en forma completa y legible su nombre y apellido, diploma o título que posee, forma de su otorgamiento y domicilio legal dentro del municipio. Será condición indispensable para la inscripción la exhibición del diploma y los documentos de identidad. Los que soliciten inscribirse en cuarta (4a) categoría y no posean diploma deberán hacer constar en la solicitud las obras ejecutadas en la localidad, indicando su ubicación y fecha de construcción, como también si tiene registro de constructor en esta Municipalidad.-

PRIMERA CATEGORIA : Serán inscriptos en esta categoría ingenieros civiles, o arquitectos con diplomas expedidos por Universidades Nacionales.

SEGUNDA CATEGORIA: Serán inscriptos en esta categoría todas las personas que poseen en títulos o diplomas expedidos por Escuelas Industriales de la Nación que lo acredite como Maestro Mayor de Obras.

TERCERA CATEGORIA: Serán inscriptos en esta Categoría todas las personas que se hallen inscriptas en el Registro Municipal con una antigüedad de más de cinco (5) años y no tengan pendientes conflictos con la Municipalidad.-

CUARTA CATEGORIA: Serán inscriptos en esta categoría todas las personas que deseen hacerlo y rindan el examen a que serán sometidos por el Departamento de Obras Públicas y Catastro, de acuerdo al Artc. 90 de la presente Ordenanza.-

OBRAS DE IMPORTANCIA
 Artc.14°.- En los casos que por la importancia o índole de la construcción la Oficina Técnica lo juzgue conveniente, queda facultada para exigir la firma de un constructor de categoría superior al designado para la ejecución de aquella.-

DERECHOS DE INSCRIPCION
 Artc.15°.- Las Inscripciones como constructores estarán gravadas con derechos que para cada categoría establece la Ordenanza General Impositiva. Estos serán liquidados antes de efectuarse la inscripción.-

RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR
 Artc.16°.- El constructor de una obra será responsable de todo cuanto en ella ocurra por deficiencias en la construcción o confección del proyecto, por la calidad de los materiales empleados, por perjuicios causados a edificios linderos, por falta de precauciones y por la inobservancia de la presente ordenanza.-

Continuación:

ORDENANZA N° 423

REGISTRO DE FIRMAS

Artc.17°.- Los constructores deberán registrar sus firmas y domicilios legales en un libro especial que llevará la Oficina Técnica. El domicilio legal deberá estar registrado dentro del límite del municipio. La infracción a esta disposición será penada con multas y la paralización de las obras.-

SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS

Artc.18.- Queda facultada la Oficina Técnica, para mandar suspender toda obra que se ejecute sin permiso, o que teniéndolo no se lleve a cabo, de acuerdo a las reglas del arte de la construcción, a los planos aprobados y a las disposiciones establecidas. Del procedimiento llevado a cabo comunicará por nota, inmediatamente al señor Intendente Municipal.

DEMOLICIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Artc.19°.- La Municipalidad podrá mandar demoler toda construcción o parte de ella que haya sido ejecutada en contravención a lo dispuesto en la presente ordenanza, para lo cual se notificará al constructor acordándole un plazo para la demolición; vencido el cual sin haberse dado cumplimiento, se procederá a ello con los elementos de la Municipalidad y por cuenta del infractor.-

SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA

Artc.20°.- La Municipalidad podrá suspender a un constructor en el uso de la firma en los siguientes casos:

- a) Cuando se produzca un derrumbe u otro accidente debido a deficiencias en la construcción o a mala calidad de los materiales empleados.
- b) Cuando se compruebe falsificación de firmas, falseamiento de hechos o datos falsos en los planos o cualquier otra falta grave a juicio de la Oficina Técnica.
- c) En caso de reincidir en la inobservancia de la presente ordenanza.
- d) Cuando se compruebe que el constructor firmante de los planos no tuviera a su cargo la construcción de la obra, habiendo simulado su intervención a firmar los documentos necesarios para la tramitación en la Municipalidad.

La Suspensión en el uso de la firma, significará la prohibición de presentar planos, para nuevas obras hasta tanto no haya sido levantada, pudiendo continuar la que se encuentra en ejecución o cuyos expedientes estén ya presentados bajo la firma de la persona suspendida.

PLAZOS DE SUSPENSIÓN

Artc.21°.- La suspensión de firmas en los casos de los incisos a), b), y c), será aplicable en un plazo variable hasta dos años según la causa.- En los casos del inciso d), será aplicable la suspensión por plazo de tres años la primera vez, un año la segunda y cinco años cada una de las veces subsiguientes.-

ELIMINACIÓN DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS

Artc.22°.- La Municipalidad podrá eliminar definitivamente del Registro a todo constructor que hubiere dado lugar a repetidas suspensiones de firma o en cuya intervención se hubiere constatado mala fe o faltas graves, significando la acción de ese constructor un peligro para las obras que le fueren encomendadas.-

... ///

Continuacións

ORDENANZA Nº 423

Tablero en los Frontes

Artc.23.- En el frente de una obra no podrán colocarse letreros con los títulos de Arquitectos, Ingenieros, Maestro Mayor de Obras, de personas que no posean títulos y no tengan registrados en la Municipalidad.-

Tampoco podrá colocarse otro letrero de constructor que el de la persona que haya firmado el expediente de construcción. Las infracciones a esta disposición, serán penadas con multa al constructor firmante del expediente y se obligará a levantar el letrero al término de dos (2) días. Queda prohibida la colocación de letreros con inscripciones abreviadas, leyendas ambiguas o cualquier otra alusión que a juicio de la Oficina Técnica, propenda a engañar al público.

El tipo de tablero deberá ser el siguiente: Nombre del constructor de la obra, número de la inscripción en el Registro de la Municipalidad, domicilio del mismo, nombre, título y domicilio del representante técnico cuando lo hubiera. Tamaño mínimo del tablero; 0,80 centímetros de largo por 0,60 de ancho, fondo gris, con letras blancas.

LÍNEA DE EDIFICACION

Artc.24.- Toda nueva construcción o cerco que se levante con frente a la vía pública, deberá seguir la línea oficial que fije la Oficina Técnica.-

OCHAVAS

Artc.25.- Fijase 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.-

La dimensión de las ochavas será fijada en cada caso por la Oficina Técnica Municipal, pudiendo variar entre tres (3) y ocho (8) metros teniendo en cuenta para esta fijación la mayor o menor intensidad del tráfico en la encrucijada y el mayor y menor ancho de las calles.

Las cuatro ochavas de una misma encrucijada deberán tener igualdad de dimensión, para lo cual la primera que se construya indicará la medida de las otras, salvo el caso que éstas se encuentren comprendidas dentro de las excepciones del artículo.-

OCHAVAS CURVAS

Artc.26.- En los casos que se proyecte redondear el ángulo de los edificios que forman esquinas, la parte más saliente de la curva será tangente inferior en su frente medio a la línea de la ochava que corresponda, sin que por ello las otras esquinas de la misma encrucijada, deban ser ejecutadas en forma curva.-

EDIFICACION DENTRO DE LA LINEA

Artc.27.- La Intendencia podrá permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea oficial, sea para construir cuerpos salientes o porque median razones de estética, debiendo en tales casos la línea exterior del muro ser paralela a la línea municipal. Cuando el muro de fachada diste más de tres metros de la línea municipal podrá no hacerse esa fachada paralela a dicha línea, debiendo entonces construirse en ésta un cerco o verja.-

ESPACIOS LIBRES

Artc.28.- Las superficies de patios, libres de toda clase de construcciones, en los terrenos que no formen esquina, quedarán sujetos a las siguientes proporciones con respecto a la superficie del terreno a edificar:

... ///

Continuación:

ORDENANZA N° 423

y en relación con el fondo de las mismas:

- _ Terreno de 10 metros, hasta 19,90 de fondo el 15 %.-
- _ Terreno de 20 metros, hasta 29,90 de fondo el 15%.-
- _ Terreno de 30 metros, hasta 39,90 de fondo el 21 %.-
- _ Terreno de 40 metros, o más de fondo el 25 %.-

En los terrenos que forman esquina las proporciones serán las siguientes:

- _ Terreno cuya superficie exceda de 100 m², el 10 %.-
- _ Terreno cuya superficie exceda de 200 m², el 12 %.-
- _ Terreno cuya superficie exceda de 300 m², el 15 %.-

CLASIFICACION DE LOCALES

Artc.29°.- Los locales destinados a salas escritorios, comedores, cuartos de vestir, dormitorios, billares y dormitorios de servicio, se considerarán habitables.-

Las cocinas, cuartos de baño, letrinas, lavaderos cuartos de planch e roperos, antecomedores y antecocinas y garages particulares, se considerarán no habitables.-

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

VENTILACION DE LOCALES HABITABLES

Artc.30°.- Los locales " habitables" deberán ventilarse e iluminarse por aberturas que den directamente al exterior o a patios de superficie no menor de 6 m²., y de una dimensión mínima de dos metros lineales entre muros. Queda prohibido colocar locales " habitables" en los sótanos de los edificios.-

VENTILACION DE LOCALES "NO HABITABLES"

Artc.31°.- Los locales " no habitables" podrán ventilarse e iluminarse por pozos de luz y aire de una superficie no menor de cuatro metros cuadrados y una dimensión mínima de un metro lineal entre muros.

VENTILACION DE BAÑOS Y W/C/

Artc.32°.- Los baños y W.C. podrán ventilarse por claraboyas abiertas o tubos de ventilación de una superficie de 0,50 m².-

VENTILACION DE LOCALES DE TRABAJO

Artc.33°.- La ventilación de locales de trabajo de cualquier industria, de los depósitos y mercaderías en que manifiesten personalmente obreros de los mercados y garages, podrá no hacerse por medio de los patios fijados en los artículos 28 y 30, siempre que se efectue por uno o más pozos de luz de las dimensiones establecidas en el artículo 31, convenientemente dispuestas, aparte de la claraboya en la parte superior del local con ventilación permanente y cuya superficie de abertura y de persiana no sea inferior a la sexta parte de la superficie total.-

Cuando se trate de almacenes, tiendas y demás locales para negocios de comercio, bastará efectuar la ventilación por uno o más pozos de luz de los establecidos en el artículo 31.-

VENTILACION DE LOCALES CLASIFICADOS

Artc.34°.- La Oficina Técnica determinará, por similitud, la clasificación que corresponda a cualquier local que por su destino no se encuentre expresamente comprendido entre los precedentemente enumerados.-

... ///

Continuación

ORDENANZA N° 423/53

OTRAS FORMAS DE VENTILACION

Art. 35°.— La ventilación de los locales, en todos los casos, deberá hacerse en forma ^{mas} directa posible al exterior y cuando entre estos y los patios median galerías o marquesinas, queda taxativamente prohibido cerrar dichas galerías, con mamparas de vidrios y otro material. Queda también prohibido techar con claraboyas de vidrios o cristales los patios reglamentarios de edificios nuevos indicados en esta ordenanza, aunque aquellas fueran corredizas o estuvieran dotadas de persianas.

En los casos de edificios que se levanten en terrenos cuyo fondo sea menor de diez metros o de esquinas que tengan un lado menor de ochos metros, la Oficina técnica podrá autorizar reducciones en la superficie de los patios siempre que la iluminación y ventilación de los locales sea satisfactoria.—

VENTILACION DE EDIFICIOS QUE SE AMPLIAN O REFECCIONAN

Art. 36° Se permitirá la refección o reparación de poca importancia en edificios cuyos patios no se ajusten estrictamente a las disposiciones de esta Ordenanza, siempre que a juicio de la Oficina Técnica sea satisfactoria la ventilación de los locales y no disminuya la superficie de los patios existentes.—

ALTURA DE HABITACIONES

Art. 37°.— Los locales "habitables" podrán tener una altura mínima de 3 metros y los no habitables, de 2,50 mts.—

Los locales de trabajo, de cualquier industria, los garages públicos, los mercados, los depósitos de mercadería y los negocios podrán tener una altura mínima de cuatro metros.—

Los locales de subsuelo deberán tener una altura mínima de tres metros, debiendo estar el día de la abertura de ventilación a un metro sobre el nivel de la vereda o patio adyacente.—

SALIENTE DE LOS PISOS BAJOS

Art. 38°.— No se permitirá en la fachada de los pisos bajos ninguna saliente a la línea municipal, como son escalones, socalos, vidrieras fijas o móviles, guarda cantones, etc. Las puertas ventanadas colesías de las aberturas del piso bajo no podrán sobresalir de la línea de fachada. No se permitirá tampoco, balcones, marquesinas o cualquier saliente a menor altura de tres metros sobre el nivel de la vereda.—

SALIENTE DE LOS BALCONES, CORNISAS Y MARQUESINAS

Art. 39°.— Los balcones abiertos o cerrados y las cornisas podrán tener una saliente de un metro veinte sobre la línea municipal. Los balcones cerrados deberán distar sesenta centímetros de la divisoria de la propiedad y su ancho no podrá exceder de la tercera parte del ancho de la fachada o su equivalente en superficie. Las marquesinas podrán tener una saliente máxima de igual ancho de la vereda, menos cincuenta centímetros.—

SALIENTE DE OCHAVAS

Art. 40°.— En los edificios que forman esquina ochava no podrá permitirse que los pisos altos avancen sobre la línea de la ochava hasta una saliente máxima del treinta por ciento (30%) del ancho de la ochava.—

...///



Continuación:

ORDENANZA N° 423 /53

Artc.41°.- Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros sobre el nivel de la vereda en la parte más baja de los mismos y su saliente podrá alcanzar hasta cincuenta centímetros dentro del cordón de la vereda, siempre que no afecten árboles y el libre tránsito de los peatones.-

Cuando tuvieren soportes, estos deberán ser desmontables a fin de que puedan ser retirado cuando se recoja el toldo.-

FACHADAS

Artc.42°.- El arreglo de estilo de las fachadas es libre, en cuanto no se oponga al decoro y a la estética y la Oficina Técnica podrá rechazar los proyectos que, a su juicio, no reunieran esas condiciones.-

REVOQUES

Artc.43°.-El revoque de los edificios, de cercos de mampostería, paredes medianeras o de cualquier otro muro o tabique de la edificación es obligatorio, salvo el caso de que la terminación fuera de ladrillo aparente y otro material que lo sustituya.

En cualquier caso, el material a emplear deberá proteger los muros eficazmente contra los agentes atmosféricos.-

CIMENTOS

Artc.44°.- Los cimientos de los muros, pilares, columnas etc. tendrán las sarpeles necesarias, que se obtendrán por ensanches sucesivos de medio ladrillo escalonados a lo menos de cuatro en cuatro hileras, cuando se empleara hormigón, las capas de este tendrán veinte centímetros (20 cms.) de espesor mínimo y si se hubiera de ensancharlos 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 medio ladrillo al del muro o tabique que descansa sobre él.-

Toda base de fundación se protegerá de las infiltraciones de las aguas y nunca distará menos de sesenta centímetros (60) de la superficie del suelo. En los muros medianeros o de fachadas los cimientos no podrán tener menos profundidad de ochenta (80) centímetros.-

Los cimientos de los muros de los sótanos tendrán una profundidad mínima de treinta centímetros (30) y los muros tendrán un ancho de elevación que se calculará teniendo en cuenta las verticales y el empuje de la tierra, si lo hubiere.-

TERRENOS DE FUNDACION

Artc.45°.- Se consideran terrenos resistentes para asentar sobre ellos las fundaciones, siempre que formen capas de un espesor mínimo de un metro (1m.) y constituidos por tierra colorada, floja o compacta, gruda, blanca arena tosquilla tosca y arena seca.-

Se prohíbe establecer base alguna de fundamentos en la tierra vegetal en los terrenos rellenados y en los terrenos blancos o negros, salvo que adopten las disposiciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de esa base.-

Los fundamentos especiales que se ejecuten para los terrenos comprensibles deberán someterse a la aprobación de la Oficina Técnica.-

CAPA AISLADORA

Artc.46°.- Es obligatoria la colocación de una capa aisladora de la humedad al nivel de los pisos en todos los muros y tabiques incluso las paredes de cerco. También deberá colocarse capa aisladora vertical entre la tierra y el paramento de los muros que por ser de sótanos o por diferencia de nivel entre los edificios continuos, están en contacto con el terreno. En los casos de construcciones existentes que carezcan de capa aisladora

...///

Continuación:

ORDENANZA N° 423 / 53

.-///.- vertical u que sean utilizados para construir locales del lado opuesto se permitirá colocar un revoque impermeable en su remplazo. En todo edificio existente que se refectione o amplie, deberá colocarse una capa aisladora horizontal o vertical a los muros que no la tuvieron.-

ESPESOR DE LOS MUROS

Arto.47°.- Cuando los muros no se utilicen como elementos de sostén y las cargas graviten sobre una estructura resistente, el espesor mínimo de aquellos será de treinta centímetros (30) en fachadas y quince centímetros (0,15) en patios.-

Quando se utilice el hormigón para formar los muros de fachadas o de patios , estos no tendrán nunca un espesor menor de siete (0,07) centímetros, Estos muros deberán tener ventilación propia por medio de una cámara de aire, no menor de 2,5 centímetros de espesor, que se formará entre el muro de hormigón y el material que se emplee al interior. Cuando se coloquen revestimientos de piedra, estos no se considerarán parte del espesor de los muros mientras no tengan un espesor mínimo de 20 centímetros y no se traben según las reglas de arte en dichas paredes.-

CONSTRUCCION DE PAREDES DE ALBAÑILERIA

Arto.48°.- Las paredes de albañilería se levantarán con regularidad, trabándose y sentándose los ladrillos , según las reglas del arte, sobre mezcla de al que no contenga en volumen menos de una parte de al en pasta por cuatro de materiales auxiliares(arena y polvo de ladrillo);- Todos los edificios altos y sin excepción y todos los que se levanten sobre fundamentos artificiales se dotarán de encadenados adecuados a sus dimensiones o bien vinculados con llaves, todo ello sujeto a la aprobación de la Oficina Técnica.-

MUROS DIVISORIOS Y MEDIANEROS

Arto.49°.- Los muros medianeros que separan las partes cubiertas , ya sean en piso bajo o alto de casas independientes aun siendo del mismo propietario, estarán ejecutados en albañilería de ladrillos y podrán tener un espesor mínimo de treinta (30) centímetros, siempre que en el interior de los mismos no se hagan conductos de humo ventilación o rebajos que a juicio de la Oficina Técnica afecten su estabilidad e aislación.-

SOBRELEVACION DE MUROS EXISTENTES

Arto.50°.- No se podrá aumentar la altura de muros existentes e construir sobre ellos pisos altos cuando, a juicio de la Oficina Técnica, no tengan suficiente solidez o no se ajusten en sus dimensiones , cimientos y capa aisladora de la humedad , a las disposiciones de esta Ordenanza.

CERCAS DIVISORIAS ENTRE PROPIEDADES

Arto.51°.- Las cercas divisorias entre propiedades podrán construirse con albañilería de ladrillos, hormigón armado, alambre tejido u otro material aprobado por la Oficina Técnica. Si se forman con paredes de ladrillos de un espesor de treinta (30) centímetros de altura no excederá de dos metros.-

CONSTRUCCIONES RETIRADAS DE LA LINEA DIVISORIA

Arto.52°.- Cuando se quiera hacer una construcción libre en el terreno , es decir, si apoyar sobre paredes medianeras y a existentes en distancia mínima entre 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 cincuenta centímetros (1,50).-

///

Continuación:

ORDENANZA N° 423 / 53

Artc.53°.- Los edificios construidos en barro con anterioridad a la sanción de esta Ordenanza, podrán ser refaccionados o ampliados utilizando los muros existentes, siempre que no sean sobreelevados a una altura total mayor de siete (7) metros.-

Se permitirá utilizar los muros divisorios existentes en barro de cuarenta y cinco (0,45) centímetros de espesor siempre que a los muros no se le dé una altura máxima de siete (7) metros.

La Oficina Técnica determinará en cada caso las partes de la construcción existentes en barro que de acuerdo a su estado de conservación podrán subsistir o deberán ser renovadas.-

EMPLEO DE MADERA EN TECHOS Y TABIQUES

Artc. 54°.- Se permitirá el empleo de madera para la construcción de techos de tejas, cinc, etc., siempre que los tirantes descansen sobre techos de mampostería o vigas de hierro u hormigón armado. Cuando estos techos cubran locales " habituales ", deberán estar aislados del ambiente mediane un forjado de material aislador o incombustible.

Se permitirá construir divisiones de madera en locales para negocios o escritorios siempre que la altura de aquellos no pase de (2.50) dos metros cincuenta centímetros, ni alcance al techo del local.-

REPARACIONES DE MADERA EXISTENTES

Artc.55°.- Prohibese cualquier reparación, por insignificante que sea, en las construcciones de madera existentes en la zona urbana y en la que no estén comprendidas dentro de las que establecen para la edificación rural. La oficina Técnica podrá solicitar del señor Intendente Municipal la autorización respectiva para exigir la clausura y demolición de la construcción de madera, que se refaccionará contraviniendo esta Ordenanza.

Queda prohibido la construcción de casas de barro (ranchos) o maderas dentro de la planta urbana, frente a la Ruta N° 3 ambos lados, hasta 100 metros del eje de la Ruta y la Av. Costanera frente a la Laguna de Monte, hasta 100 metros de la misma. Fuera de la zona mencionada, deberá solicitarse permiso para la construcción de este tipo de vivienda, quedando a cargo de la Oficina de Obras Públicas y Catastro, la autorización correspondiente.-

CONTRAPISOS

Artc.56°.- Bajo los pisos de madera o mosaicos de todo edificio que se construya o se reedifique deberá construirse sobre el suelo un contrapiso de hormigón de secciones de ocho (8) centímetros de espesor mínimo.-

Los pisos de madera se colocarán a veinte (0,20) centímetros de distancia mínima sobre el contrapiso, cuya superficie se habrá previamente alisado con una lechada de cemento portland y arena fina, en este alisado se aplicará también en la parte de los muros comprendida entre el contrapiso y el piso de madera, cuidando que no haya un corte o reparación entre este revoque y el muro de elevación a fin de impedir el ascenso de la humedad del suelo.-

Los espacios debajo de los pisos de madera se comunicarán entre sí y cada uno de ellos ventilará al exterior por medio de rejillas de ventilación.

Al construir un contrapiso se extraerá previamente toda tierra negra, relleno de basuras, hormigueros, etc. debiendo rellenarse y desinfectarse todo espacio ciego que se encontrare.

La oficina técnica podrá eximir de la construcción del contrapiso en aquellos locales en que por su destino sea imprescindible el piso de tierra. El contrapiso deberá construirse, no obstante, cuando por cambio de destino del local no quede justificada la excepción.-

Arto.57°.- No se permitirá la excavación de pozos a la primera napa para la extracción de agua destinada a la alimentación; esta agua deberá ser extraída de pozos a la segunda ó tercera napa (semisurgente) debiendo colocarse en todos los casos caños camisa de fibrocemento o hierro hasta una profundidad mínima de ocho (8) metros, pudiendo ser el diámetro de este caño de $\phi,102$ o $\phi,75$ milímetros.-

CAMARAS SEPTICAS Y POZOS NEGROS

Arto.58°.- Es obligatoria la construcción de cámaras sépticas para recoger las aguas servidas en todas las construcciones dentro del Partido de Monte de acuerdo al plano tipo de dimensiones que entregará al efecto la Oficina Técnica a los señores constructores inscriptos en el Registro Municipal . Los pozos negro destinados a recibir los desagües cloacales y aguas depuradas por la cámara séptica distarán por lo menos diez (10) metros del pozo semisurgente de agua destinada a la alimentación y como mínimo tres cincuenta (3.50) metros de la línea medianera. Estos pozos tendrán un caño de ventilación de hierro fundido o fibra cemento de $\phi,102$ milímetros de diámetro , y los caños de descarga desde la cámara terminarán con un codo recto vuelto hacia abajo y a cincuenta (50) centímetros del paramento o bóveda a fin de que los líquidos no los desmoronen la tierra.

LETRINAS

Arto.59°.- Queda terminantemente prohibido la construcción dentro de la planta urbana de letrinas directas al pozo y en todos los casos deberán estar contruidos en mampostería y estar dotados de inodoros de palangana o de pedestal con tanque descargador u otro sistema aprobado por las Obras Sanitarias de la Nación , rejolas de pisos sifón o piso y revestimiento impermeable en los muros hasta un metro ochenta de altura (1.80) En los establecimientos industriales donde trabajen obreros de distintos sexo habrá dos grupos de letrinas de lavamanos con su correspondiente canil y desagüe conectados al sifón del centro del piso.-

ALBAÑALES

Arto.60°.- Los albañales de desagüe se contruirán con caños de material vítreo, hierro fundido y otro material aprobado de $\phi,102$ milímetros de diámetro mínimo y con juntas impermeables.-

DESAGÜES DE TECHOS

Arto.61°.- Las canaletas de desagües de techos no se podrán colocar sobre los muros divisorios, debiendo estar arrimados o separados de éstos, pero en forma tal que el agua que debe circular por aquellas no moje esos muros; los caños adosados a los muros podrán ser de cinc o de hierro galvanizado con juntas soldadas o fibrocemento.-

CANTEROS ARRIMADOS A MUROS DIVISORIOS

Arto.62°.- Podrán arrimarse canteros para plantas a un muro divisorio siempre que se interponga un revestimiento impermeable que impida todo daño a ese muro.-

INSTALACIONES ARRIMADAS A MUROS DIVISORIOS

Arto.63°.- 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 máquinas, aparatos o cualquier clase de artefactos o instalaciones que produzcan tropidaciones, ruidos, golpes o daños a los muros divisorios, así como instalar contra estos mismos tanques automáticos guías de ascensores o montacargas.

....////

Continuación

ORDENANZA N° 423/53

Arto. 63°.- e) Todo aquello que está específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones al dominio, en particular lo establecido en los artículos 2.649, 2650, 2.652 y 2.655.-

PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

Arto. 64°.- Cuando por la índole del edificio la Oficina Técnica considere necesario se tomen las debidas precauciones contra incendios podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones que a tal efecto establece el reglamento de construcciones de la ciudad de Buenos Aires.

CONSTRUCCION DE HORNOS? CHIMENEAS ETC/

Arto. 65°.- La Construcciones de hornos, chimeneas, conductos de humo, etc., habrá de efectuarse de tal manera que no cause perjuicios o molestias en los vecinos, y la Oficina Técnica podrá exigir en los casos que juzgue conveniente que sean puestos en condiciones los construídos con anterioridad.

ALTURA DE LOS CONDUCTOS

Arto. 66°.- Todo conducto de humo llevará por lo menos a un metro y cincuenta (1.50 mts) sobre el nivel del techo de la casa al cual pertenece. Al construirse un edificio o a mayor altura que las casas linderas, el propietario del nuevo edificio deberá elevar los conductos de humo que hallare en las medianeras, o adosadas a las nicmas hasta una altura superior, por lo menos, en un metro cincuenta (1.50 mts) al nivel del propio techo.-

INTERCEPTOR DE HOLLIN

Arto. 67°.- No se concederá permiso para el funcionamiento de cualquier clase de horno , caldera, fragua , generador de vapor, cocina, etc. en los cuales no se verifique la combustión de los gases y del hollín por defecto de funcionamiento o por carecer de aparatos interceptores de hollín u otro dispositivo que impida la salida del hollín o humo.-

DISTANCIA DE GRANDES HORNOS A MUROS DIVISORIOS

Arto. 68°.- Los hornos industriales, fraguas y los conductores de humo de grandes hogares estarán separados de los muros divisorios por lo menos dieciséis centímetros(0,16) Artículo 2.657 del Código Civil.-

CHIMENEAS PARA CALEFACCION Y CONDUCTOS DE HUMO

Arto. 69°.- Las chimeneas y los conductos para calefacción o estufas de casas de familia se podrán adosar a los muros divisorios o bien colocarles en las masas del muro, siempre que el hogar y el conducto del humo se revistan de material refractario al calor. El conducto podrá hacerse con caños de material cerámico vidriado o de cemento armado , con juntas herméticas y de angulos redondeados.

Delante del hogar de toda chimenea de calefacción se hará un piso incombustible hasta la distancia de treintacentímetros(0,30 cms.) del perímetro de dicho hogar.

Cada hogar tendrá un conducto de humo independiente . Solo se permitirá la reunión de un solo conducto de los ramales secundarios de fogones, asaderas y parrillas de un mismo piso agregados a las cocinas económicas interponiendo los registros correspondientes.-

PRECAUCIONES CONTRA DEMOLICIONES

Arto. 70°.- Al iniciar todo trabajo de demolición o de construcción frente a la calle se colocará un cerco provisoria de madera de dos (2) metros de alto, y a una distancia mínima de setenta y cinco centímetros (0,75cms.) de la línea de edificación y máxima de la mitad del ancho de la vereda. Este cerco deberá ser retirado a la línea de edificación o suprimido si no fuera necesario.-

AISLAMIENTO DEL POLVO EN LAS DEMOLICIONES

Artc.72º.- En los casos en que por tratarse de demoliciones en zona urbana y cuando la Oficina Técnica lo juzgue conveniente, podrá exigir se cubra totalmente la fachada con lienzo impermeable al polvo.-

DEMOLICION DE MUROS DIVISORIOS

Artc.73º.- Para demoler una pared divisoria se deberá colocar previamente con la propiedad lindera y paralelamente a esa pared un tabique de madera nueva machimbreada y empapelada en toda la extensión de los locales cubiertos y sin empapelar, y solo de dos metros (2 mts en los patios.-

ANDAMIOS

Artc.74º.- Los andamios deberán armarse de manera que ofrezcan completa seguridad en cuanto a su estabilidad u a la protección del personal de la obra y del transeunte. Cuando se trate de obras que como las torres, cúpulas, chimeneas, monumentos etc. se requiera un andamiaje especial, se exigirá la presentación de detalle y del cálculo del mismo.-

CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO

Artc.75º.- La Oficina Técnica podrá mandar 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 FACHADA EN PELIGRO

Artc.76º.- Será considerado en condiciones de peligro y se ordenará su demolición de todo muro:

- a) Cuando presente grietas verticales de dislocamiento.
- b) Cuando esté vencido, alcanzando su despiece al tercio de su espesor.
- c) Cuando presente grietas horizontales de aplastamiento.
- d) Cuando haya escurrimiento de una parte del mismo sobre el inferior.

NOTIFICACION DEL PELIGRO DE DERRUMBE

Artc.77º.- Cuando un edificio o parte del mismo fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que han de estar terminados. Si se ignorase el domicilio del propietario, se notificará al inquilino, si lo hubiere. De no ser ello posible se publicará la notificación en los periódicos durante ocho días consecutivos, y si vencido este plazo no se hubiere iniciado los trabajos ordenados por la Municipalidad, esta procederá al apuntalamiento o a la demolición de las partes peligrosas según fuere necesario con cargo responsable.-

PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE

Artc.78º.- Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente la Oficina Técnica podrá disponer de inmediato su apuntalamiento, o caso no fuere suficiente, su demolición efectuando el trabajo por administración y por cuenta del propietario. Para ello deberá levantarse previamente un acta firmada por el Asesor Técnico y dos testigos.-

PREMISO DE CONSTRUCCION, PLANOS

Artc.79º.- Todo propietario de terreno en el Cementerio público que quiera construir un sepulcro, reedificar o modificar los ya construidos, deberá presentar una solicitud dirigida a la Intendencia Municipal, acompañada de los planos correspondientes. Para la presentación de los planos se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 3º de esta Ordenanza con excepción de la escala métrica, que será de 0.05 m por 1 metro. Esta podrá reducirse cuando por las dimensiones de la construcción la Oficina Técnica lo juzgue conveniente.

CONSTRUCCIONES DE SEPULCROS . PLAZOS DE INICIACION

Arto.80°.- Para la construcción de sepulcros regirá lo dispuesto por esta ordenanza; para la edificación en general en cuanto sea pertinente, limitándose a tres meses el plazo que se acuerda para empezar las obras. La excavación para el subsuelo podrá empezarse una vez fijada la línea del terreno.-

CONSTRUCCIONES INADECUADAS

Arto.81°.- La oficina Técnica rehusará los planos e impedirá la ejecución de monumentos que contengan alegorías inadecuadas o cuya forma antiestética no responda a la seriedad y decoro del recinto.-

ALTURA DE LOS SEPULCROS. SALIENTES

Arto.82° Los sepulcros ~~ya~~ podrán tener una altura máxima de cinco metros, medida desde el nivel de la vereda hasta la losa del techo o el arranque de bóveda del mismo, no comprendiéndose en ella las estatuas, pináculos o cruces al exterior.-

En casos de construcciones de carácter monumental se podrá autorizar alturas mayores que la fijada.

En el frente de los sepulcros no podrá sobresalir de la línea de edificación ningún escalón ni adorno, mensula o cornisa hasta la altura de dos metros (2 mts) sobre el nivel de la vereda. Arriba de esa altura no se permitirá salientes no mayores de cincuenta centímetros (0,50) .-

MUROS DIVISORIOS

Arto.83° Los muros divisorios de los sepulcros tendrán un espesor mínimo de quince centímetros (0,15 ms.) en elevación y treinta centímetros (0,30 c) en el subsuelo.-

SUBSUELOS

Arto.84° La profundidad máxima a que se permite excavar el terreno para subsuelos es de dos (2) metros, pudiéndose, además excavar un osario no mayor de un metro (1) cúbico.

El subsuelo será ventilado con caño que comunique con el exterior , con una rejilla colocada en la parte más alta del sepulcro.

Todos los nichos del subsuelo serán herméticamente cerrados con tabique de material cotto de mármol o piedras perfectamente unidas con juntas de cemento. La misma disposición rige para el nicho del altar.-

Se concederá el uso del subsuelo de las calles a los propietarios de terrenos con el objeto de ensanchar las construcciones y sólo en la extensión de los frentes y hasta el eje de las calles.-

NICHOS EXTERIORES

Arto.85°.- No se permitirá la construcción de nichos , sino para guardar huesos o cenizas, al exterior ni al interior de los sepulcros, arriba del nivel del piso de la capilla. Deberá construirse en el subsuelo pudiendo aprovecharse el espacio formado por la diferencia de nivel entre la vereda y el piso, siempre que no sea más alto de 0,50 centímetros. Como única excepción se permitirá colocar un ático en el espacio debajo del altar de la capilla.-

DEPOSITO DE MATERIALES

Arto.86°.- No se podrá depositar en las calles del Cementerio ningún material de construcción , debiendo hacerlo en terrenos baldíos próximos al que se edifique y en cantidad no mayor que la necesaria para seis días de trabajo. Queda prohibido depositar tierra e escombros , los que deberán ser extraídos inmediatamente .

Una vez terminada la construcción , deberán sacarse inmediatamente del Cementerio todos los materiales sobrantes; en caso de no efectuarse , serán remitidos a los depósitos municipales.-

El incumplimiento de estas disposiciones será penado con una multa

Continuación:

ORDENANZA N° 423 / 53

Artc.87.- Queda prohibido dentro del radio del Municipio la construcción de casas de inhilinate, entendiéndose por tales a las que alberguen a más de tres familias o personas independientes, incluidas al encargo de, cuya unidad de locación es una pieza y que tiene en común los servicios de baño, lavatorios y letrinas.-

CERCOES Y VEREDAS

Artc.88.- Disposiciones para su construcción:
Para la construcción de cercoes y veredas rigen las disposiciones vigentes en las ordenanzas sancionadas al respecto.

PENALIDADES

Artc.89.- Las multas por las infracciones que se determinen en la presente Ordenanza y aplicables a quienes incurrierán en ellas oscilarán entre veinte pesos (20) y dos mil pesos (\$.2000) moneda nacional, según la mayor o menor gravedad de la transgresión. En los casos de reincidencia originada por mala voluntad o desobediencia, los contraventores serán pasibles de multas hasta la cantidad de cinco mil pesos m/n. (\$ 5.000m/n) sin perjuicio de las demás penalidades, establecidas.

CONOCIMIENTO DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES

Artc.90.- Programa de exámenes:
PLANOS: Escalas métricas. Acotamiento de un plano. Interpretación de un plano dado y descripción de las obras a ejecutarse según el mismo. Cálculo de superficies de locales, techos, paredes. Cálculo de volumen. Pendientes de techos.-
MATERIALES: Arena, cales, Cementos y ladrillos. Diversos tipos y calidades. Su empleo.
MEZCLAS: Composición de las mezclas usuales para maspastería, revoque y hormigones. Cálculo de la cantidad componente en un volumen dado de mezcla.-
REVOQUES: Diferentes tipos, Práctica de construcción.-
CONSTRUCCION DE PAREDES DE LAMILLAS: Práctica. Uso del nivel y la picada etc. Cantidad de ladrillos en determinados volúmenes de pared.
CONSTRUCCION DE ENTREPIESOS: Dovedillas simples y dobles. Práctica de construcción de una losa de hormigón armado. Cálculo de la tirantería de perfiles normales doble T, para un entrepiso.
CEMENTOS: Excavaciones. Cargas admisibles en terrenos comunes de fundación.
AZOTES DE BALDOSAS: Práctica de construcción.
PLSOS EN GENERAL: Práctica de su construcción.
CIELORRASOS: Práctica de su construcción.
HORMIGON ARMADO: Práctica de su construcción, encofrado, desencofrado, colocación de hierro, preparación de mezclas.
CAMARAS SEPTICAS: Descripción de su construcción y funcionamiento, su utilidad.

Artc.91.- Quedan derogadas todas las disposiciones anteriores que se opongan a la presente Ordenanza.-

Monte, 6 de julio de 1953.-