

#### Higiene de las viviendas

**Art. 397**—Los edificios que se construyan o reconstruyan deberán ceñirse estrictamente a las condiciones de esta Ordenanza.

Para los edificios existentes queda prohibida toda obra que aumente las deficiencias que con respecto a esta Ordenanza, puedan presentar. Cuando se trate de ejecutar obras de reforma cuyo valor no sea inferior a un veinte por ciento del valor del edificio y

(2) Art. 413 N° 2, Código Penal, 120 C. Procedimiento Civil, 802 Código Rural, 582 y 684 Código Civil.

afecten las partes estructurales del mismo deberán contemplarse totalmente las prescripciones de esta Ordenanza. Si dentro del plazo de dos años se repitiera un pedido de autorización de reformas para un edificio, se tendrá en cuenta los efectos de la aplicación de las disposiciones precedentes, no sólo el valor de las reformas que se proyectan, sino también el de las realizadas de acuerdo con la autorización precedente. Para determinar el valor del edificio, se tomará el asignado para el pago de la Contribución excluyendo el valor del terreno.

**Art. 398**—Todas las piezas y dependencias de una casa destinada a habitación deberán tener luz y aire directos, provenientes de calles, patios, jardines, etc. Se exceptúan los locales secundarios, como son: despensas, toilettes (sin waterclosets ni orinales), vestuarios, armarios, pequeños depósitos, cuartos de teléfonos y cualquier otro local semejante y de reducidas dimensiones.

**Art. 399**—Los patios con claraboya cubiertos y aireación de una casa, tendrán una superficie determinada en relación a la altura de los muros que los limitan, independientemente de los divisorios entre predios distantes. En general, el lado menor de los patios será igual a un tercio (1/3) de la mayor altura, sin ser en ningún caso menor de tres metros (3m.00) y la superficie mínima será la que resulte de multiplicar por tres veces la altura máxima de los muros.

En los patios sin claraboya la superficie mínima será determinada por la fórmula:

$S = 3a^2$  y el lado mínimo por la fórmula  $L = a \sqrt{10} + 1m.60$ , siendo S= superficie; a = altura del patio; L= lado mínimo.

Los espacios techados con claraboya cubiertas se considerarán espacios cubiertos a los efectos de la aplicación de este artículo. Por tanto no se tendrán en cuenta como espacios libres para la determinación de la superficie de aire y luz que corresponda a la propiedad.

**Art. 400** — Los patios que den iluminación y aireación a las cocinas (cuando no sean iluminadas y aireadas por los patios indicados en el artículo anterior) tendrán una superficie,  $S = 3a^4$  y un lado mínimo  $L = a\sqrt{20} + 1m.50$ .

Los patios que correspondan a locales no habitables (cuando no sean iluminados y aireados por los patios indicados

en el artículo anterior o en el inciso precedente de este artículo) tendrán una superficie  $S = a|2$  y un lado mínimo  $L = a|20 + 1m. 20$ .

Los patiecillos a que se refiere este artículo, no podrán ser cubiertos por claraboyas.

**Art. 401**—Cuando los patios o patiecillos de dos o más casas contiguas se correspondan formando un solo espacio libre y siempre que la altura de los muros divisorios de la planta baja no exceda de cuatro metros (4m.00) contados desde el patio que tenga el nivel más bajo, se determinará la superficie haciendo abstracción de los muros divisorios. Pero en este caso la superficie en conjunto de los patios o patiecillos será igual a una vez y media de los que correspondería si se tratase de un solo edificio. La permanencia de esta circunstancia de comunidad se hará asegurar por un convenio entre los propietarios, con escritura pública y con intervención de la autoridad municipal.

**Art. 402**—El área mínima que corresponde a los patios y patiecillos será completamente libre en toda la altura de los muros, debiéndose descontar los salientes que pasen de quince centímetros (0m.15) del plomo de ellos. Dicha área no podrá ser disminuída por nuevas construcciones o por muros divisorios que no se ajusten a las prescripciones del artículo 6°. En las áreas libres que correspondan a los patios y patiecillos, se permitirá la construcción de escaleras de un ancho no mayor de cincuenta y cinco centímetros (0m.55), siempre que sean sin contrahuella y con barandas calada.

**Art. 403**—Los edificios que tengan más de una fachada, con sus cuerpos de habitaciones iluminadas directamente por calles, jardines, etc., podrán no tener patios interiores, debiéndose sujetar sólo a las prescripciones establecidas para los patiecillos si corresponden. Los edificios aislados que carezcan de patios interiores, tendrán los muros perimetrales a una distancia de las líneas divisorias con los predios linderos que responda a la relación ya establecida para la determinación del ancho de los patiecillos.

**Art. 404**—Los almacenes, depósitos, etc., sólo estarán obligados a tener patiecillos descubiertos de las dimensiones prescriptas para los que den iluminación y aireación a las cocinas.

**Art. 405**—Cuando un local destinado a dormitorio tenga su piso a un nivel más bajo que el pavimento del espacio abierto, (calle, jardín, patio, etc.) de donde recibe luz y aire, la distancia máxima entre el pavimento del espacio abierto y el de la habitación, será los

tres quintos ( $3|5$ ) de la altura total de ésta. Estos locales tendrán sus muros y pavimentos impermeabilizados, una altura mínima de dos metros ochenta centímetros (2m.80) y la superficie de aireación e iluminación igual a un sexto ( $1|6$ ) del área del pavimento, como mínimo.

Los locales en subsuelos destinados a usos que exijan la permanencia de personas durante varias horas, tendrán una altura mínima de dos metros sesenta centímetros (2m.60) y serán ventilados y aireados por aberturas cuyas áreas sumadas den, por lo menos, un décimo ( $1|10$ ) del área total. Si no alcanzara a un décimo ( $1|10$ ), (no pudiendo ser inferior a un treintavo ( $1|30$ )), el local deberá ser ventilado por procedimientos mecánicos, que aseguren la renovación total del aire dos veces por hora, siendo la relación para el ácido carbónico del uno por mil ( $1|1000$ ) como máximo.

**Art. 406**— Los locales a que hace referencia en el artículo 3°, con excepción de los llamados secundarios, no podrán tener una superficie menor de siete metros cuadrados ( $7m^2$ ) y ninguno de sus lados será inferior a un metro noventa centímetros (1m.90).

La altura mínima de estas piezas será de dos metros sesenta centímetros (2m.60), para las casas individuales y de tres metros (3m.) para las casas colectivas (casas de departamentos, noteles, etc.).

Los locales destinados al trabajo, como son: escritorios, laboratorios, etc., podrán tener una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2m.40).

**Art. 407**—Las cocinas serán obligatorias en toda casa habitación y su altura mínima será de dos metros cuarenta centímetros (2m.40).

La superficie mínima será de dos metros cincuenta decímetros cuadrados (2m.250), con un lado mínimo de un metro veinte centímetros (1m.20).

**Art. 408**—Los baños serán obligatorios en toda casa habitación. Su superficie mínima será de tres metros cuadrados ( $3m^2$ ), con un lado mínimo de un metro veinte centímetros (1m.20). Cuando haya más de un baño podrá admitirse, además del que llena esas condiciones, otro u otros que sean de menores dimensiones y destinados a baños de lluvia.

La altura mínima de esos locales será de dos metros cuarenta centímetros (2m.40).

Estos locales deberán tener una ventana a un patiecillo abierto o una claraboya con su ventilador correspondiente.

Cuando en los baños existan aparatos de combustión para calentar agua, éstos deberán estar provistos de chimeneas con salida a un espacio libre.

**Art. 409**—Las letrinas tendrán una superficie de un metro veinte decímetros cuadrados (1m. 20) con un lado mínimo de ochenta centímetros (0m.80) y una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2m.20).

**Art. 410**—Las prescripciones de los artículos 12, 13 y 14 regirán para cada departamento en las casas colectivas.

**Art. 411**—Todos los locales de habitación y de trabajo deberán recibir aire y luz directamente de calles, patios u otros espacios abiertos, por intermedio de vanos cuya superficie libre no sea inferior a un décimo (1/10) del área de los pisos respectivos.

Cuando estos locales reciban aire y luz directos a través de loggias, pórticos, porches, etc., la superficie de los vanos será de un sexto (1/6) de la superficie de los pisos.

Cuando la aireación e iluminación se haga por patios con claraboya corrediza, la superficie de vanos será un cuarto (1/4) de la superficie de los pisos respectivos. Para locales en subsuelo se estará a lo dispuesto en el artículo décimo.

Las cocinas y cuartos de baño deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a cuarenta decímetros cuadrados (0m.40). Las letrinas tendrán una ventana de ventilación de veinte decímetros cuadrados (0m.20), como minimum. Todas las ventanas deberán ser móviles por lo menos en un 50 por ciento (cincuenta por ciento) de su superficie.

**Art. 412**—En cualquier tipo de casa, el ancho mínimo de los corredores, galerías, etc., será de noventa centímetros (0m.90).

En las casas colectivas, los corredores, galerías y pasajes principales de acceso, tendrán un espacio iluminante (patio, patiecillo, o caja de escalera bien iluminada) por lo menos cada quince metros (15 mts.). El ancho mínimo para estos corredores de acceso principales será de un metro veinte centímetros (1m.20).

**Art. 413**—Las escaleras deberán tener sus escalones con huellas y contrahuellas determinadas por las fórmulas científicas universalmente adoptadas.

La altura máxima de los escalones será la siguiente: para casas particulares, con ascensor, veinte centímetros (0m.20); sin ascensor, diez y ocho centímetros (0m.18). Para casas colectivas con ascensor, diez y nueve centímetros (0m.19); sin ascensor, diez y ocho

centímetros (0m.18).

El ancho mínimo de las escaleras será de setenta y cinco centímetros (0m.75) para las casas particulares y de un metro (1m.00) para las casas colectivas.

Las escaleras secundarias que se establezcan para salvar pequeñas alturas, podrán tener escalones de hasta veinte centímetros (0m.20) de altura, veinte centímetros (0m.20) de huella y un ancho de cincuenta y cinco centímetros (0m.55). Proporcionalmente al número de escalones se dispondrán descansos o replanes, cuya longitud mínima será de tres veces el ancho de las huellas. En las escaleras curvas o poligonales, las dimensiones de las huellas se medirán sobre la línea de giro, que se desarrollará a cincuenta centímetros (0m.50) de la zanca menor o del alma, según los casos. De las dimensiones prescriptas se podrá apartarse ligeramente en los casos en que circunstancias especiales hagan imposible su estricta observancia y siempre que soluciones, científicamente fundadas justifiquen la tolerancia, a juicio de las Oficinas municipales.

Las escaleras de las casas colectivas deberán recibir luz directa de patios, patiecillos, jardines, etc., por intermedio de vanos, que den en conjunto una superficie iluminante no menor de un sexto (1/6) del desarrollo superficial de la escalera. En las escaleras de casas particulares bastará que estén en contacto con un local bien iluminado.

**Art. 414**—Los ángulos que forman los paramentos interiores de las habitaciones, no podrán ser menores de ochenta grados (80°). Los muros que formen ángulos menores, se ajustarán a las condiciones requeridas por medio de un chaflán cuyo ancho no sea menor de treinta centímetros (0m.30).

**Art. 415**—Los planos que se presenten a la Municipalidad, para la obtención del permiso de edificación, estarán minuciosamente acotados, bien dibujados en sus proyecciones y en forma que dejen apreciar claramente todas las alturas, longitudes y superficies fundamentales en los puntos referidos en esta Ordenanza. Todos los locales en planta llevarán escrito el destino proyectado.

**Art. 416**—Las obras que se realicen se ajustarán estrictamente a los planos aprobados por la División de Arquitectura y no podrán hacerse modificaciones, sin antes recabar el permiso previo de la misma oficina.

**Art. 417**—Los técnicos que firmen los planos presentados para obtener el permiso de construcción, serán responsables ante la Mu-

nicipalidad de las infracciones que se hagan a esta Ordenanza, aplicándoseles una multa de \$ 20.00 a \$ 100.00, según la gravedad de la falta y obligándose a cumplir sus disposiciones dentro del plazo prudencial que fijará la División de Arquitectura.

**Art. 418**—Para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ordenanza, además de las inspecciones periódicas, se hará una inspección final de recepción, por la cual se determinará la habilitación del edificio construido, reconstruido o reparado. Para este fin, el técnico facultativo que se responsabilice de las obras, firmando los planos del permiso, solicitará en el momento oportuno la inspección final. Si del examen resultase que las obras se ajustan a los términos del permiso acordado y a las disposiciones de esta Ordenanza, la División de Arquitectura dará el certificado de habilitación para poderse utilizar el edificio. En caso contrario se aplicarán las penas correspondientes y no se habilitará para el uso hasta que se hayan reparado las deficiencias o se haya ajustado la construcción a lo prescripto por esta Ordenanza.

**Art. 419**—Ningún edificio construido, reconstruido o reparado, en forma que deba ceñirse a esta Ordenanza podrá ser utilizado sin que se haya expedido el certificado de que trata el artículo anterior, siendo igualmente responsable el propietario y el técnico facultativo que firme los planos de permiso de construcción. Se aplicarán multas de \$ 20.00 a \$ 100.00, según los casos, a los que infrinjan esta disposición.

### CAPITULO III

#### Precauciones contra la acción insalubre de la humedad

**Art. 420**—En todos los muros de los edificios que se construyan de nueva planta, se colocará a una altura de veinte centímetros (0m.20) sobre el nivel del suelo una capa aisladora de la humedad. También se dispondrá esa capa aisladora en los paramentos de los muros que por cualquiera circunstancia estén en contacto con el terreno.

**Art. 421**—Los materiales hidrófugos que se empleen para esa capa aisladora, deberán ser aprobados previamente por la Dirección de Arquitectura.

**Art. 422**—Para la intervención que prescribe el artículo anterior, los proyectos de edificación que se presenten para obtener el permiso municipal, indicarán en sus memorias descriptivas, la naturaleza de los materiales que se pretendan emplear, sus propiedades aisladoras y de resistencia, los procedimientos de aplicación a las obras proyectadas y demás datos que permitan una apreciación precisa.

**Art. 423**—Antes de colocar las capas aisladoras de la humedad, deberá obtenerse la aprobación de la División de Arquitectura, tanto con respecto a la naturaleza de los materiales, como a los espesores de aplicación.

**Art. 424**—Después de colocada la capa aisladora se pedirá a la División de Arquitectura la inspección que compruebe sus condiciones. Si mereciera aprobación, se dejará constancia en el expediente respectivo al permiso de edificación, autorizándose la prosecución de los muros o el relleno de las zanjas, según los casos.

**Art. 425**—La inspección a que se refiere el precedente artículo, deberá pedirla por escrito el facultativo que firme los planos de construcción, con la anticipación de dos días. Si pasadas 48 horas del día pedido no se hubiera efectuado la inspección, los interesados podrán proseguir los muros sobre las capas hechas, quedando no obstante obligados a someterse a lo que resulte de la inspección técnica, aun cuando hubiera que demoler las partes hechas sobre las capas aisladoras no aprobadas.

**Art. 426**—Se pedirá la inspección de la capa aisladora cuando ella comprenda al conjunto de muros que constituyan el edificio. Sólo en casos de excepción, debidamente justificados, se harán inspecciones parciales.

**Art. 427**—Las prescripciones de esta Ordenanza no se aplicarán a las construcciones de carácter rural o transitorio, cuando no se destinen a vivienda.

**Art. 428**—Las infracciones de esta Ordenanza serán penadas con multas de cuatro a veinte y cinco pesos, según la gravedad, aplicándose a los técnicos facultativos que firman los planos de edificación aprobados por la División de Arquitectura.

**Art. 429**—Comprobada la infracción se paralizarán los trabajos, hasta que ellos se ajusten a las prescripciones de esta Ordenanza.