

# CODIGO DE CONSTRUCCIONES PARA EL PARTIDO DE BERISSO

## ORDENANZA N° 1157

**Artículo 1º** Denominase a la presente Ordenanza “Código de Construcciones para el partido de Berisso”

**Artículo 2º** Objeto y alcance de este Código. Reglamentación de la edificación privada y oficial: El presente código tiene por objeto reglamentar:

- a) Construcción, ampliación, reforma, refección, demolición, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios y edificios.
- b) Instalaciones eléctricas, mecánicas, electromecánicas y térmicas.
- c) Instalación y funcionamiento de establecimientos industriales.

Las disposiciones de este Código se aplicarán a las obras particulares y a las oficiales que se construyan en el partido de Berisso: lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código.

**Artículo 3º** Abreviaturas usadas en este Código: Las Abreviaturas usadas en este Código tendrán el significado que se indica a continuación:

C: Código.  
Const: Constructor.  
D.E.: Departamento Ejecutivo.  
D.O.P.: Departamento de Obras Particulares.  
D.T.: Director Técnico.  
E.C.: Empresa Constructora.  
E.I.: Empresa Instaladora.  
I.E.M.: Instalador Eléctrico Mecánico.  
M.: Municipalidad.  
O.I.: Ordenanza Impositiva.  
P.: Profesional.  
R.T.: Representante Técnico.

# PRIMERA PARTE

## Capítulo único

### ***Del trazado urbano y del ordenamiento edilicio En el partido de Berisso***

**Artículo 4º** Obligación de las autoridades municipales de velar por las disposiciones de este Código. El Departamento Ejecutivo, por intermedio de sus organismos, queda obligado a velar especialmente por lo dispuesto en su artículo 4º de este C. y deberá adoptar todas las disposiciones que tiendan a su cumplimiento.

**Artículo 5º** Los funcionarios municipales, en ejercicio de sus funciones, deberán conocer lo establecido en este C. y exigir el cumplimiento de las obligaciones y derechos que comprenden el mismo. Quedarán sujetos a las responsabilidades y consecuencias que deriven de su aplicación.

# SEGUNDA PARTE

## Sección Primera

### ***De las tramitaciones***

**Artículo 6º** *Obligación general de los propietarios, profesionales, constructores, instaladores y empresas:* Un propietario, P., I. o E. C. por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este C., conoce las condiciones que se exigen en él queda a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Compete asimismo al propietario, P., Const., I. o empresas cumplir los preceptos de este C. y tratar personalmente todos los asuntos que requieren su concurso, no debiendo limitarse a firmar la documentación correspondiente al expedientillo de obra. Los interesados tendrán capacidad legal para obligarse. El responsable de la documentación es el D.T. y a falta de éste el propietario.

**Artículo 7º** *Trabajos que requieren permiso:* La ejecución de cualquiera de los trabajos que se mencionan a continuación requieren el correspondiente permiso. Su solicitud se efectuará en las condiciones que especifique este C. y el pago de los derechos establecidos en la O.I.:

- a) Construir nuevos edificios.
- a) Ampliar, refaccionar o modificar lo ya construido, salvo lo estipulado en el Art. 8º.
- b) Cerrar o abrir vanos al frente; en muros divisorios, elevar muros, modificar fachadas.
- c) Cambiar o modificar estructuras de techos.
- d) Efectuar demoliciones.
- e) Desmontar, excavar o terraplenar terrenos.

- f) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios, que requieran estructuras resistentes por sus dimensiones o aspecto.
- g) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.
- h) Efectuar instalaciones de ascensores y montacargas.
- i) Abrir aceras o calzadas (pasos de cañerías, instalaciones de servicios públicos, etc.).
- j) Desmontaje de instalaciones mecánicas, y/o electromecánicas industriales.

**Artículo 8º** *Trabajos que requieren avisos de obra:* La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación requieren solamente comunicación del propietario dirigida al D.O.P., se efectuará en las condiciones que especifique este C., no se abonarán derechos siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera depósito de materiales, cercos provisorios o andamios por cuya área de ocupación deberá pagarse los derechos que establezca la O.I., exceptuándose los trabajos indicados en el punto b):

- a) Ejecutar revoques exteriores.
- b) Construir veredas.
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos, no incluidos en el inciso c) del artículo 7º.
- d) Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructuras por sus dimensiones o aspectos.

**Artículo 9º** *Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra:* La ejecución de los trabajos que se mencionan a continuación no requieren permiso previo ni aviso de obra y no pagarán derechos siempre que para su realización no resulte necesario instalar en la acera, depósito de materiales, cercos provisorios o andamios.

- a) Cambiar el material de cubierta de techos, sin proceder a variar pendientes, estructura resistente o reemplazo de un material por otro.
- b) Ejecutar solados.
- c) Ejecutar cielorrasos.
- d) Ejecutar revoques interiores.
- e) Refaccionar aceras.
- f) Limpieza y pintura en general.
- g) Renovación de carpintería.
- h) Vidriería.

**Artículo 10º** *Documentación necesaria para tramitar el permiso de edificación:* Para poder ejecutar cualquiera de los trabajos indicados en el Art. 7º el Interesado deberá presentar la siguiente documentación.

**A) Para casos estipulados en el Art. 7º inciso a, b, c.**

- 1) Carpeta de obra, visada por Catastro y Topografía.  
Multas y notificaciones, pavimento y comercio

- 2) Contrato visado por el consejo Profesional de la Ingeniería.  
(Optativo para obras menores de 20 m<sup>2</sup> sin estructura resistente y por única vez)
- 3) Tela original y cinco copias.
- 4) Original transparente de instalación eléctrica y 3 copias.
- 5) Plano de demolición en transparente y 4 copias.
- 6) Original en transparente de estructura y 4 copias.  
(si correspondiera).
- 7) Revalúo provisorio.
- 8) Nota de ocupación de vía pública y croquis indicativo.
- 9) Cómputo métrico (si correspondiera).
- 10) Planilla de estadísticas.
- 11) Plano de antecedentes.

**B) Para casos estipulados en el Art. 7º inciso c, d, f, g, j.**

- 1) Nombre y apellido, domicilio de la persona que solicita el permiso.
- 2) Objeto de la obra a realizarse, memoria descriptiva y croquis (si correspondiera)
- 3) Ubicación del lote. Calle y número, datos de ubicación según título y catastrales.
- 4) Dimensiones del lote.
- 5) Superficie cubierta de la obra (parcial por piso y totales).
- 6) Ocupación de la vía pública (días y m<sup>2</sup> previstos de ocupación de la vereda).  
Se dejará constancia el día y el mes que se producirá la ocupación.
- 7) Plazo previsto para la terminación de las obras.
- 8) Nombre y Apellido, domicilio del R.T. y D.T., número de inscripción en el  
registro Municipal y establecido por el colegio respectivo.
- 9) Nombre y Apellido del E. C. ó Const. y número de inscripción en el  
respectivo registro municipal.
- 10) Fecha de presentación de la solicitud.
- 11) Libre deuda municipal.
- 12) Plano de antecedentes.  
+ Inciso 8 y 9 si correspondiera.

**C. Planos: Se exigirá la presentación de los siguientes planos:**

- 1) Planos generales: Para la presentación de los trabajos indicados en el Art. 7º deberá presentarse.
  - I. Planta del edificio.
  - II Fachadas.
  - III En caso de modificación de fachada, frente actual y nueva escala 1:50.
  - IV Corte longitudinal y transversal. (Idem. Art. 7 inc. f.).
- Inc. f.**
  - I Croquis indicativo extensión y profundidad del desmonte excavación o terraplén (Art.7 inc.f).
- Inc.g), h).**
  - I. Croquis necesario para establecer claramente las dimensiones y características de la instalación.

2) Plano de estructura y fundaciones siempre que existan estructuras resistentes, de cualquier tipo y material o fundaciones dimensionadas mediante cálculos estáticos.

3) Plano de escaleras, se exigirá en todos los casos, podrán incluirse en los planos generales.

4) Plano de detalles. El D.O.P. podrá exigir planos de detalle (carpintería, cortes, accesorios, etc.). Siempre que lo considere conveniente para obtener una debida interpretación del proyecto.

D. Las memorias del cálculo se presentarán cuando se trate de construcción de pórticos, cúpulas, piletas de natación, sistemas hiper estáticos en general ó pedido del D.O.P. siempre que ésta lo considere conveniente por la importancia de la obra.

E. Desmontaje industrial, memoria descriptiva de las tareas a desarrollar, Planilla de Cómputos y Presupuesto de los trabajos a desarrollar indicando costos de equipos y personal, avalado por un Profesional habilitado, contrato visado por el respectivo colegio.

**Artículo 11º** *Documentación mínima que requiere el aviso de obra:*

En todos los casos que establece el artículo 8º los trabajos a realizar se harán de acuerdo a las disposiciones que establece este Código, debiendo presentar el interesado:

- a) Solicitud, dirigida al Jefe de Departamento de Obras Particulares.
- b) Memoria explicativa de los trabajos a realizar.

**Artículo 12º** De acuerdo a lo estipulado en el artículo 10º, inc. a, punto 3 un ejemplar se destinará al expedientillo, los demás ejemplares para el interesado. Uno de ellos debe encontrarse permanentemente en obra; el resto destinados los trámites ante las empresas de Servicios Públicos y Reparticiones Oficiales.

**Artículo 13º** Para los edificios comprendidos en el Art. 304. Inc a) y los edificios destinados a casa de familia colectiva y escritorios indicados en el inciso b) del mencionado artículo y que reunirá los recaudos exigidos por los artículos 305 y 306 deberá adjuntarse una copia, visada por el Cuerpo de Bomberos que detalle la ubicación de los elementos preventivos contra incendio en la construcción proyectada, el expedientillo de obra.

**Artículo 14º** Cuando se presente la documentación, se podrá omitir la tela original. En todos los casos, sin excepción, se agregará la misma antes de la finalización de los trabajos sometiéndola a su aprobación y con las modificaciones que se hubiesen introducido durante el transcurso de la obra, sin perjuicio de haber dado cumplimiento en su oportunidad a lo establecido en el artículo 19º.

**Artículo 15º** Todo edificio que tenga o se proyecte con 5 ó más bocas telefónicas deberá cumplimentar lo exigido por la Ordenanza 1055/87.

**Artículo 16º** *Disposiciones generales sobre documentos para la tramitación:* Los documentos indicados en el artículo 10, deberán estar firmados por el propietario, P., Const., ó E.C. que intervengan en la solicitud de permiso, no pudiendo llevar

otras firmas o nombres, que tuviesen bloqueo parcial o total de la matrícula del colegio respectivo.

Los planos de instalación eléctrica serán firmados además por el I. y/o E.I. habilitados a tal efecto.

No podrán agregarse más leyendas, sellos o dibujos que los ilustrativos del destino de la obra.

En los expedientillos de la obra queda expresamente prohibida cualquier clase de propaganda comercial.

Todas las inscripciones, memorias y datos aclaratorios deberán consignarse en idioma nacional, salvo los tecnicismos inequivalentes. Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal en consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

### **Artículo 17º (Modificado por ordenanza N° 2390/2000)**

**Disposiciones sobre la presentación de planos:** Los planos originales deben ser dibujados en tela transparente y/o ploteados en tela transparente y/o poliéster transparente, exclusivamente, no admitiéndose bajo ningún concepto la copia heliográfica entretelada. Las copias serán nítidas y se presentarán en papel heliográfico línea negra o roja.

a) **Los planos generales deben responder a las siguientes características:**

1) **Dimensiones:** Los planos generales tendrán dimensiones tales que su altura sea múltiplo de 0.28m. y su ancho múltiplo de 0.20m. más un margen de 0.01 m. en sus bordes y una pestaña vertical de 0.025 m. de ancho y 0.30m. de altura en su borde izquierdo.

2) **Leyendas:** Con excepción de los croquis los planos generales deben tener, en su extremo inferior derecho un espacio de 0.20m. de ancho por 0.28m. de alto en el que se indicarán:

I) Objeto de la obra (edificar, ampliar, etc.).

II) Nombre y apellido del propietario.

III) Letra, número y año del expedientillo correspondiente.

IV) Ubicación del lote (calle y número).

V) Escala.

VI) Firma del propietario y domicilio actual.

VII) Firma del D.T., domicilio y número de inscripción en el Registro Provincial y Municipal.

VIII) Firma del Cons., domicilio, número de inscripción municipal y categoría. En caso de ser E.C.: firma del R.T., domicilio de la E.C., número de inscripción del R.T. en el Registro Provincial municipal.

IX) En los planos eléctricos, además de lo establecido en el Cap. VII, figurará firma del I. y/o R.T. de E.I., domicilio y número de inscripción municipal.

X) Ubicación del lote (datos según título y nomenclatura catastral. Inscripción al dominio y fecha de compra, número de partida).

XI) Croquis de ubicación y orientación del lote (se indicará distancia a esquina y el norte colocado en el ángulo superior derecho del croquis).

**XII)** Cuadro de superficies: cubiertas por piso (discriminando en cada caso: mampostería, madera, vivienda, negocio, industria, etc.), superficie libre de edificación.

**XIII)** Referencias.

**XIV)** Deberá consignarse la leyenda. “La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca o locales”.

**XV)** Si no existiesen árboles o por causas de la nueva construcción se erradicaran los existentes, deberá consignarse en el plano la siguiente leyenda “Se dejará hueco en vereda por árbol”.

**XVI)** Indicadores urbanísticos en vigencia.

Dentro del espacio reservado para leyendas y en su parte inferior se dejará una franja en blanco de 0.20m. de ancho por 0.06m de alto reservado para el sello de aprobación municipal.

Cuando se trate de croquis, éstos deberán llevar las leyendas suficientes para aclarar el objeto de la obra, su ubicación y domicilio del propietario y P. que intervengan en la tramitación.

Escritura: La Leyendas deben ser perfectamente legibles, de modo que no den lugar a interpretaciones erróneas.

Escala: En los planos generales deberán utilizarse obligatoriamente las siguientes escalas:

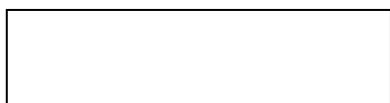
- I. Planos de planta, corte y distribución general, 1:100.
- II. Planos de fachadas, 1:100 ó 1:50.
- III. Planos de instalación eléctrica 1:100 ó 1:50.
- IV. Planos de anuncios, vitrinas e instalaciones, 1:50 ó 1:20.

## 5) Referencias

I.



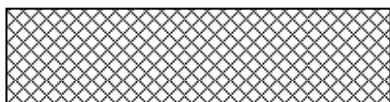
Construcciones de mampostería existentes.



A construir en mampostería



A demoler (rayado a 45 ° de 2 mm. s/ muros).



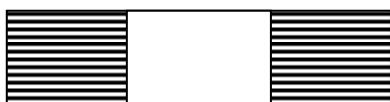
Demolido



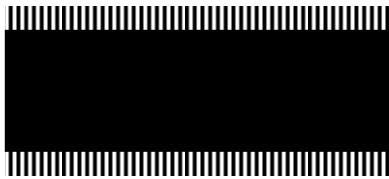
Hormigón armado



Madera a construir.



Madera existente



Mampostería a empadronar.



Empadronar ( Rayado 45° de 5 mm. Sobre toda empadronar)

**II. Señalamiento de locales:** Los locales serán señalados del siguiente modo:  
En el piso bajo: todos los locales se designarán con la letra B, seguida del número de orden a partir del 1.

En los pisos altos: todos los locales del primer piso se designarán con un 1, seguido del número de orden a partir del 1, separados por un guión. Todos los locales de los demás pisos se designarán con 2,3, etc. (según el piso), seguido del respectivo número de orden a partir del 1, separados por un guión.

En sótanos: Todos los locales del primer sótano se designarán con la letra S. seguida de un número de orden, a partir del 1; todos los locales de los demás sótanos se designarán con SS, SSS, etc., seguidos del número de orden a partir del 1. Se entenderá como primer sótano al más inmediato al nivel de la vereda.

Para entrepisos y semisótanos se seguirá el mismo procedimiento anteponiendo las siglas E y SM, respectivamente.

En todas las plantas la numeración de locales será correlativa, aún cuando el destino de dos o más locales sea idéntico.

**6) Acotaciones:** Los planos y croquis deben estar perfectamente acotados, indicándose las dimensiones del lote, patios y locales, espesor de muros, alturas de techos y cielo-raso, etc.

**7) Cortes:** Deben individualizarse en las plantas con líneas de rayas y con letras mayúsculas.

*b) Los planos de estructuras resistentes y de fundaciones deben tener las características*

*de los planos generales en lo referente a sus dimensiones; las escalas, referencias y*

*acotaciones necesarias para obtener una correcta interpretación. Las leyendas deben ser las suficientes para individualizar la obra a que corresponde, debiendo quedar claramente indicados los nombres y domicilio del propietario, Const. Y P. que actúe como proyectista y el del D.T. Cuando se trate de cálculos sencillos de estructuras o fundaciones, pueden agregarse a los planos de estructuras resistentes deberán constar:*

I. Planta de la distribución general de la estructura.



II. Planillas con datos y resultados de los cálculos.

**En los de fundaciones:**

I. Planta de distribución de bases y cimientos, indicando las profundidades relativas al terreno natural ó a los desmontes ó excavaciones proyectadas.

Se indicarán, asimismo, las líneas de edificación municipal y las medianeras.

II. Planillas con datos y resultados de los cálculos.

***c) Planos de carpintería, escalera y de detalles: Deben tener las características de los planos generales en lo referente a dimensiones, referencias y acotaciones; la escala debe ser 1:20. Las leyendas deben ser las suficientes para individualizar la obra a que correspondan, debiendo quedar claramente indicados los nombres y domicilios del propietario, Const. y P. que actúe como proyectista y el del D.T.***

***d) Planos eléctricos: Serán efectuados sobre el de planta, indicándose con los símbolos del IRAM las instalaciones a realizarse. Cuando se trate de edificios de más de dos plantas se agregará detalle de la columna montante. Se especificarán: medidas de cañerías, sección y número de conductores; si las instalaciones es área, embutida ó bajo plomo.***

**Nota:** Los planos y plantillas a que se refieren los incisos b) y c), serán aprobados bajo la exclusiva responsabilidad del D.T.

**Artículo 18º** *Documentación correspondiente a obras oficiales:*

a) A los efectos de los trámites que se deban iniciar ante las M. para la aprobación de planos de obras encaradas por la Provincia, una vez certificada la titularidad del dominio del inmueble a favor del fisco de la Provincia y la afectación del predio para el destino dado, firmarán las respectivas carpetas municipales como propietario el Director de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas; como proyectista: el jefe del Departamento de Proyectos de dicha repartición y como Director Técnico: el profesional de la E.C. que tuviere a su cargo la ejecución de la obra.

b) Ninguna repartición Nacional, Municipal, Provincial podrá construir o licitar la construcción de obras de cualquier índole si los respectivos proyectos no cuentan previamente con planos de obra aprobados por el pertinente Municipio exceptuándose de este artículo lo concerniente a seguridad y defensa.

**Artículo 19º** *Modificaciones en obras de construcción:* Cuando en una obra en construcción deban introducirse modificaciones, se considerarán los siguientes casos:

a) Modificaciones de importancia que alteren fundamentalmente el proyecto original.

b) Modificaciones de importancia que aumenten la superficie cubierta, teniéndose en cuenta la importancia del nuevo local.

c) Modificaciones de poca importancia, entendiéndose como tales aquellas que son complementarias del proyecto original, incremento de superficies hasta un 10% de la superficie proyectada, modificación de vanos, salvo lo estipulado en el artículo 7º inciso c.

En los casos a) y b), previo a la ejecución de las modificaciones deberá elevarse a el D.O.P, comunicación y croquis a escala que se agregarán al expedientillo de obra y se procederá su aprobación o rechazo. El incumplimiento de la presentación implicará considerar a la ampliación sin permiso, haciéndose pasible el propietario, Const. y D.T. de las sanciones que establece este C.

En todos los casos a la finalización de obra, deberán presentarse los planos de acuerdo a lo existente y llevarán la leyenda "Planos según obra". En los casos de los incisos a) y b) deberá presentarse la documentación exigida en el artículo 10 inciso a) punto 2, 3,10. Una vez aprobado el plano original no se permitirán modificaciones en el mismo, debiendo presentar un nuevo plano original en tela.

**Artículo 20º** *Indicación del número de puerta de calle:* La Oficina Topográfica del Municipio determinará el número de puerta correspondiente, mediante un certificado que se entregará al interesado. La numeración se asignará en función de la distancia a la esquina y dimensiones de la cuadra.

**Artículo 21º** *Inexactitudes en la documentación:* Cuando la documentación mencionada en los artículos 10 y 19 contenga inexactitudes ó datos falsos respecto a las partes existentes del edificio, ó no se ajuste en un todo a lo establecido en la presente C., aquella será devuelta al D.T. de la obra, si lo hubiera; y, a la falta de éste, al propietario, para modificarlos ó rehacerlos sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponderles.

La documentación entregada deberá ser devuelta dentro del plazo de diez (10) días hábiles, vencidos el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y el D.O.P. archivará el expedientillo previa comprobación de que no han comenzado los trabajos. El mismo procedimiento se seguirá cuando, a pesar de haber sido citado, no se presentara el interesado a retirar los documentos dentro del plazo de diez días hábiles.

Las correcciones de la documentación podrá efectuarse, mientras no afecten la claridad, limpieza y conservación, debiendo en todos los casos ser autenticados por el P. y ratificados por el Propietario cuando D.O.P, lo estime conveniente.

El D.O.P. podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido ó perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

**Artículo 22º** *Plazos para el otorgamiento de permisos de construcción:* Cuando la documentación presentada se encuentre de acuerdo a lo establecido en este C. y se haya abonado los derechos de construcción el D.O.P. le otorgará su aprobación en un plazo de 10 días.

La iniciación del trámite habilita al interesado a ejecutar exclusivamente: excavación, preparación del terreno, instalación del obrador y demolición si la hubiere, antes del pago de los derechos.

Cuando para la aprobación tuvieran que intervenir otras direcciones, el plazo indicado se prolongará a razón de diez días hábiles por cada intervención de las distintas direcciones.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación, hasta la comparencia del interesado.

**Artículo 23º** *Plazo para el pago de Derechos:* Los derechos de construcción son a cargo del propietario, quien una vez liquidados será citado, debiendo abonarlos en la Tesorería Municipal dentro de los quince días corridos de la notificación para lo cual retirará del D.O.P. la respectiva liquidación.

**Artículo 24º** *Falta de pago de derechos:* Cuando no se hubieren pagado los derechos liquidados y se hayan comenzado trabajos no autorizados, éstos se paralizarán, y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo, a lo establecido en el Código de Faltas Municipales.

**Artículo 25º** *Entrega de documentación aprobada:* Una vez pagados los derechos que correspondieren, el D.O.P. entregará al D.T. y a falta de éste al propietario, los documentos que le pertenecen, de acuerdo a lo que especifica el artículo 12º de este C.

**Artículo 26º** *Iniciación de la obra:* Ninguna obra puede iniciarse antes de haberse abonado los respectivos derechos de construcción y de haber sido retirada la documentación aprobada, correspondiente al propietario, de acuerdo a lo que establece el artículo 12º de este C.

**Artículo 27º** *Desistimiento de la obra:* Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra, en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- b) Cuando los derechos no son abonados dentro del plazo de quince días hábiles que establece el artículo 23º de este C. para expedientes ingresados.
- c) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo de diez (10) días hábiles que establece el artículo 21º de este C.
- d) Cuando el interesado no se presente a retirar la documentación observada dentro del plazo de diez días de haber sido notificado por el D.O.P. de acuerdo con lo que establece el artículo 21º de este C. En estos casos, previa constancia en el expedientillo de que la obra no fue iniciada, el D.O.P. liquidará los derechos de oficina que se fijarán en un 30% de monto de los derechos de construcción, en el caso de no haberse abonados los derechos liquidados. Abonado este derecho de trámite, el D.O.P. procederá al archivo de dicho expediente debiendo cruzar previamente todas sus fojas, incluso planos originales y copias con el sello "obra desistida".

**Artículo 28º** *Devolución de derechos:* el propietario que firma la documentación de la "obra desistida" puede solicitar la devolución de los derechos de construcción que hubiere pagado. En la misma forma puede proceder el Const. ó E.C. con respecto a los derechos de ocupación de la vía pública que hubiere abonado.

En ambos casos, la devolución debe solicitarse por nota, dirigida al Jefe del D.O.P. y el reintegro de lo abonado se efectuará por Tesorería Municipal, previa deducción del porcentaje que en concepto de gastos de tramitación se establece en el artículo 27º de este C.

**Artículo 29º** *Caducidad del permiso de construcción:* El permiso de construcción se considerará caduco cuando las obras no hubieren comenzado dentro del plazo de 180 días corridos a contar desde la fecha de pago de los derechos.

El D.O.P. luego de comprobar que las obras no se iniciaron declarará caduco el permiso, notificando la resolución al propietario, Const. y profesionales que hubieren intervenido en el otorgamiento del permiso. El expedientillo correspondiente

será archivado, debiendo cruzarse todas sus fojas, incluso planos originales y copias con el sello, "permiso caduco".

**Artículo 30º** *Obras paralizadas:* Cuando los trabajos autorizados estuvieren interrumpidos durante un año el D.O.P. los declarará "trabajos paralizados".

En estos casos se dispondrá el archivo del expedientillo previa inspección sobre el estado de los trabajos, de lo que se dejará constancia en el respectivo expedientillo de obra. El propietario, Const. y P. que intervinieron en el otorgamiento del permiso serán notificados de la resolución por la cual quedan los últimos desligados de la obra, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidad que, en caso de infracción, pudieran corresponderles de acuerdo a lo que establece este C.

Todas las fojas del expedientillo archivado en virtud de lo dispuesto en este artículo deberán ser cruzadas con el sello "obra paralizada", incluso planos originales y copias.

La M. se desliga de toda reclamación que pudiera suscitarse entre el propietario y P. ó, entre propietario y Const.

**Artículo 31º** *Reanudación del trámite de expedientillos archivados:* La reanudación del trámite de un expedientillo archivado podrá concederse por una sola vez, previa presentación del interesado dentro de los siguientes plazos en días corridos que se contará a partir de la resolución de el D.O.P.

- a) Expedientillo archivado por desistimiento de obra: 180 días corridos.
- b) Expedientillo archivado por caducidad del permiso concedido 360 días corridos.
- c) Expedientillo archivado por paralización de obra: 1080 días corridos.

En los casos a) y b) el otorgamiento del nuevo permiso de construcción queda sujeto a las exigencias de este C. En el caso c) será revalidado con las normas vigentes en el instante de su primera aprobación.

En los dos primeros casos, los derechos de construcción serán abonados de acuerdo al presupuesto resultante de los precios básicos vigentes en la época en que se reanuda el trámite. En el caso c) deberá efectuarse el reajuste de la liquidación.

Al efectuarse la nueva liquidación deberá tenerse en cuenta lo retenido en concepto de trámite, previsto en el artículo 27º.

Si existe constancia en el expedientillo de que la obra fue paralizada estando colocado el techo, la reactualización de los derechos de construcción se hará sobre la base de los cómputos métricos de los trabajos que restan ejecutar.

La no reanudación del trámite dentro de los plazos previstos en este artículo, obliga al interesado a gestionar otro permiso de construcción, mediante un nuevo expedientillo.

Al reanudarse el trámite deberá intervenir un p., Const. y/o E.C. aceptados por la M., en condiciones de hacerse cargo de la obra.

Concedida la reanudación de trámite deberán cruzarse todas las fojas del expedientillo, incluso planos originales y copias con el sello "reanudar trámite".

**Artículo 32º** *Ampliación de plazos:* El D.O.P. está autorizado para ampliar los plazos mencionados en los artículos 21, 23, 29, 30 y 31 hasta duplicarlos, siempre que medien causas justificadas y previa presentación del interesado efectuada antes del

vencimiento de los plazos. Se consignará si correspondiere, nuevo plazo de ocupación de la vía pública, liquidándose los nuevos derechos de acuerdo a la O.I. vigente.

**Artículo 33º** *Gestores administrativos:* El D.O.P. admitirá la actuación de gestores administrativos para la realización de los trámites a que se refiere el artículo 34º exclusivamente.

**Artículo 34º** *Trámites que pueden realizar los gestores administrativos:* Los gestores administrativos pueden realizar todo trámite referente al otorgamiento de permisos de construcción, empadronamiento de propiedades, copias de planos, certificados, duplicados, con excepción de todos aquellos casos en que el D.O.P. considere conveniente la comparencia del técnico que proyecta, dirige o construye la obra.

**Artículo 35º** *Registro de gestores administrativos:* El D.O.P. llevará un registro de gestores administrativos en el que constará:

- a) Datos de identidad del gestor.
- b) Domicilio.
- c) Trámites que está autorizado a realizar.
- d) Persona que otorgó la autorización.
- e) Datos de identidad de la misma.
- f) Domicilio.
- g) Fecha en que se otorgó el poder especial a favor del gestor.
- h) Escribano ante quien se otorgó el referido poder especial.
- i) Fecha en que cesa el poder especial.

Para la inscripción en el registro de gestores administrativos es indispensable la presentación de una solicitud dirigida al Jefe del D.O.P., que será rubricada por el gestor administrativo por la persona autorizada, debiendo acompañar el respectivo poder especial que quedará archivado en el D.O.P.

El gestor administrativo podrá desempeñar sus funciones mientras la persona autorizante no haya comunicado por nota, a el D.O.P., que cesa el poder especial que le confiriera.

**Artículo 36º** *Iniciación del expedientillo:* La iniciación de un expedientillo de construcción puede ser efectuada con la sola firma del proyectista y/ o D.T. hasta el pago de los derechos de construcción, pero el permiso no se considerará acordado ni los trabajos podrán comenzarse, hasta tanto no se proponga y sea aceptado el Const. que, se hará cargo de la obra.

**Artículo 37º** *Archivo de los expedientillos de construcción:* Finalizada la obra, otorgado el final de la misma y cumplidas las formalidades referentes a la valoración de la propiedad, el respectivo expedientillo será archivado en la Oficina de Archivo General debiendo ser agregado, al expedientillo original de una construcción, todos aquellos que se refieran a ampliaciones, refacciones, etc. efectuados en la misma.

**Artículo 38º** Copias originales de planos archivados y certificados de final de obra a solicitud del propietario, el D.O.P. dispondrá la ejecución de copias heliográficas y/o la extensión de certificados de final de obra. Estas copias serán entregadas de-

bidamente autenticadas, previo pago de los respectivos derechos que establezca la O.I. vigente.

**Artículo 39º** *Creación de la comisión asesora de interpretación del Código:* Para que asesore el D.E. y pueda dictar una resolución final de equidad en aquellas circunstancias que el presente C., no contemple determinadas situaciones relacionadas con la construcción de los edificios ó de la materia que trata en general, ya sea por razones de orden estético y otra causa debidamente justificada, se designará una comisión honoraria asesora de interpretación del código. La constituirán: El Secretario de O.y.S.P., Subdirector de Planeamiento, Jefe del Departamento de Obras Particulares y dos profesionales del D.O.P.

Las conclusiones que esta comisión determine en cada caso, servirán de antecedentes para la reforma del presente C.

**Artículo 40º** *Alcances de los términos “Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas”:*

- a) Enriéndese por “Profesionales” a los egresados de Universidades con título de Ingeniero en Construcciones, Civiles o Arquitecto o títulos habilitantes similares que pudieran implantarse en cualquiera de las Universidades del país y a los egresados de Universidades extranjeras, con títulos equivalentes a los de Ingenieros en Construcciones, Civil o Arquitecto que hubieran sido revalidados en Universidades Argentinas oficiales o que se hallen comprendidos dentro de las disposiciones de las Leyes Nacionales que pudieran dictarse sobre reciprocidad de estudios. Los Maestros Mayores de Obra y los Constructores habilitados por la Ley Provincial 6075/59 y su Reglamentación (Decreto N° 12997/60).
- b) Enriéndese por “Constructores” además de los P. Universitarios que actúen en tal condición, a los egresados con Título superior de las Escuelas Industriales de la Nación, como Maestros Mayores de Obra, Técnicos Constructores u otra denominación equivalente que pudiera establecerse, a los egresados de la Dirección Nacional de Aprendizaje y Orientación Profesional del Ministerio de Educación de la Nación, los egresados con título equivalente al M.M. de Obras de Institutos oficiales y particulares y cuyos diplomas sean declarados equiparados por P.E. Nacional o Provincial, y a las E.C. de acuerdo a lo establecido en el inciso d) de este artículo.
- c) Enriéndese por “Instalador Electricista” y/o “Electromecánico”, además de los P. universitarios que acrediten título habilitante (Ingeniero Electromecánico, electricista, mecánico, a los egresados de las Escuelas Industriales de la Nación, como Electrotécnico, Electromecánico, Técnico electricista, Técnicos Mecánicos u otra denominación equivalente que pudiera establecerse a los egresados de la Dirección Nacional de Aprendizaje y Orientación profesional del Ministerio de Educación de la Nación y la E.I. de acuerdo a lo establecido en el inciso d) de este artículo.
- d) Entiéndase por “Empresas Constructoras y/o empresas Instaladoras” a toda organización, de cualquier especie que se constituya con el propósito de construir y/o efectuar instalaciones y están respaldadas por la responsabilidad técnica de un P. Universitario que actuará R.T. Los egresados con el título Superior de las Escuelas Industriales de la Nación, pueden actuar también como R.T. de Empresas, dentro de las limitaciones que establece el artículo 45º de este C.  
Se hallarán sujetas a todas las disposiciones inherentes al Const., y su R.T. a las de D.T. que especifique el presente C.

El R.T. puede ser una de las personas constituyentes de la Empresa siempre que tenga título habilitante de acuerdo a lo que establece este inciso.

**Artículo 41º** *Función del proyectista:* Entiéndase por “Proyectista” al P., autor de proyecto y/o cálculo de determinada obra.

Puede o no firmar los planos de que sea autor, cuando estos revistan carácter de frente o de detalles sin mayor importancia.

Los alcances de su función, según la categoría, están determinados por lo establecido en la Ley Provincial 6075/59.

**Artículo 42º** *Función del Director Técnico:* Es el encargado de asesorar técnicamente al propietario, debiendo vigilar en representación de este, el cumplimiento del respectivo contrato por parte del Const., E. C. I. o E. I. La función del D. T. no puede ser simultánea con la función del Const. y/o I., salvo en los casos de obras por administración de lo que se dejara constancia en contratos y planos a presentarse.

Los alcances de su función, estarán determinados por lo establecido en la Ley Provincial vigente.

**Artículo 43º** *Función Representante Técnico:* El R. T. que obligatoriamente debe tener las E. C. en virtud de lo establecido en el Artículo 6º de la Ley Provincial 4048 y de su interpretación de acuerdo a lo que establece la Ley Provincial 6075/59, tiene por función asesorar técnicamente a la E. C. asumir su representación ante las autoridades respectivas.

Del mismo modo el R. T. de las E. I. tiene por función asesorar técnicamente a la E. I. y asumir su representación ante las autoridades respectivas.

**Artículo 44º** *Función del Constructor:* Es el encargado de materializar el proyecto, interpretando al mismo, y cumpliendo las disposiciones que establezca el D. T. Será responsable de cuando ocurra en obra, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos o por falta de precauciones y asimismo por inobservancia de las disposiciones de este C.

**Artículo 45º** *Función del Instalador:* Es el encargado de materializar el proyecto de la instalación eléctrica o electromecánica, interpretando al mismo y cumpliendo las disposiciones que establezca el D. T.

**Artículo 46º** *Categorías de Constructores Empresas Constructoras e Instaladoras:*

- a) *Constructores:* Será la establecida por la Ley Provincial y su Reglamentación Vigente.
- b) *Empresas Constructoras e Instaladoras:* Su categoría queda fijada por la del R. T.

**Artículo 47º** *Categorías de Instaladores:*

- a) **Inhaladores de Primera Categoría:** Pueden ser instaladores de primera categoría los Ingenieros Diplomados o reconocidos por una Universidad Nacional en una de las siguientes especialidades: Industrial, Eléctrica y Mecánica, en sus respectivas especialidades,

una vez matriculados en el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincial de Buenos Aires.

- b) **Instaladores de Segunda Categoría:** Pueden ser instaladores de segunda categoría:
- 1) Los Electromecánicos diplomados por una Escuela Industrial de la Nación para instalaciones eléctricas y electromecánicas.
  - 2) Técnicos Mecánicos diplomados por una Escuela Industrial para instalaciones electromecánicas.
  - 3) Los Estudiantes de una Universidad Nacional, que hayan aprobado el cuarto año de Ingeniería Industrial Mecánica o Electricista después de rendir una prueba de idoneidad ante el Jurado de admisión de instaladores.
  - 4) Los egresados con el título de Electromecánicos de la Escuela de Arte y Oficios "Raggio", de la ciudad de Buenos Aires, para las instalaciones eléctricas.

Tercera

- c) **Instaladores de Tercera Categoría:** Pueden ser Instaladores de Categoría.
- 1) Los egresados de una Escuela Profesional, de la Nación o de la Provincia, cuyo título o certificado sea habilitante
  - 2) Los egresados de Institutos de enseñanza reconocidos por la Municipalidad de Buenos Aires
  - 3) Los egresados del quinto año de los cursos de Electrónica y Mecánica de las Escuelas Municipales de Artes y Oficios "Raggio" de la ciudad de Buenos Aires
  - 4) Instaladores por derechos adquiridos registrados por el Colegio respectivo y/o Municipio hasta la puesta en vigencia del presente C.

**Artículo 48º** *Constructores, empresas constructoras e instaladores:* Los Const. Y E. C. e I. que se encontraran inscriptos en determinada categoría, conservaran la misma cuando no llenen los requisitos establecidos en el Artículo 46, pero estará frente de la obra el D. T. que corresponda de acuerdo a la categoría de la obra.

**Artículo 49º** *Trabajos que pueden efectuar los constructores e instaladores:* Estarán en cada caso determinados por lo que establezca la Ley Provincial vigente.

**Artículo 50º** *Trabajos que pueden realizarse con la sola firma del propietario:* Podrán ejecutarse sin la responsabilidad de un D. T. y Const. Las siguientes obras:

- 1) Construcciones de mampostería, hasta 20,00 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, por única vez
- 2) Casillas totalmente de madera o maderas y chapas de cinc, Fº Cº hasta 4 mm. O material similar, incluso las revestidas con ladrillos de panderete hasta 40 m"
- 3) Demolición de casillas de madera, o de madera y chapas de cinc, o material similar, que no afecten a construcciones vecinas y en no mas de una planta
- 4) Muros de cerco al frente o en la medianera
- 5) Veredas
- 6) Cambio de pisos o de revestimientos de techos
- 7) Revoques



- 8) Relleno de terrenos, siempre que para la ejecución de estos trabajos no resulte necesario construir muros de sostenimiento
  - 9) Instalación de vitrinas, toldos, carteleras y anuncios que no requieran estructura resistente
  - 10) Otros trabajos que a juicio de el D. O. P., revistan escasa importancia
- Las construcciones a que se refiere el inciso 1) y 2) si llevan estructura resistente, deberá contar con profesional responsable con las exigencias que establece este C.

**Artículo 51º** *Exigencia del Director Técnico:* Se hará de acuerdo con las categorías que establezca la Ley Provincial vigente

**Artículo 52º** *Firma de los planos y cálculos de estructuras resistentes:* En todos los casos, los planos de cálculos y estructuras resistentes, deberán ser firmados por el P. que actué como proyectista, calculista o D. T. Asimismo, los planos de instalaciones eléctricas o electromecánicas y memorias deberán ser firmadas por el P. que ejecuto los cálculos.

**Artículo 53º** *Responsabilidad Técnica:* Los profesionales, directores de obra o instaladores quedan, a los efectos del presente C., en libertad para aplicar las cargas, coeficientes de trabajos de los materiales, normas de calculo y construcción, etc., que estimen convenientes. Serán responsables en todos los casos, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su responsabilidad profesional durante la construcción o con posteridad a ella por el plazo que establece el C. Civil, afecten o no a la vía publica.

**Artículo 54º** *Registro de Directores Técnicos:* Los D. T. deberán inscribirse en el Registro que llevaran el D. O. P. Las personas inscriptas en este registro que actúen además como Const., deberán inscribirse también en el Registro de Const. La inscripción de unos de los Registros no inhabilita para inscribirse en los demás, con la salvedad establecida en el artículo 42 del presente C.  
En el Registro de Directores Técnicos, deberá anotarse:

- 1) Nombre y apellido
  - 2) Firma del interesado
  - 3) Datos de identidad y domicilio
  - 4) Título habilitante
  - 5) Categoría
  - 6) Números de inscripción en el Registro Municipal de Directores Técnicos
  - 7) Números de inscripción en el Registro establecido por el Colegio respectivo
  - 8) Datos referentes al pago de impuesto Provincial a las actividades lucrativas (Patentes y Partida)
- Las mismas exigencias rigen para los D. T. de instalaciones eléctricas o electromecánicas.

**Artículo 55º** *Registro de Constructores:* Todos los Const., que actúen en el Partido de Berisso deberá estar inscriptos en el Registro de Constructores que a tal efecto llevara el D. O. P.

En este Registro se anotara:

- 1) Datos de identidad del Const.
- 2) Firma y domicilio
- 3) Título habilitante
- 4) Categoría
- 5) Numero de inscripción en el Registro Municipal de Constructores  
(Matricula Municipal de Constructor).

**Artículo 56º** *Registro de empresas constructoras:* El Registro de Const., Indicado en el artículo 51 excluye a las E. C., las cuales serán inscriptas en el Registro de Empresas Constructoras, que llevara la D: de O. y S. Públicos, en el que se anotara:

- 1) Nombre y domicilio de la Empresa
- 2) Dato de identidad de las personas que constituyen la Empresa
- 3) Firma de la Empresa o de sus componentes
- 4) Datos de identidad y domicilio del R.T.
- 5) Pago de la patente anual o derecho que establezca la O.I. vigente
- 6) Numero de inscripción en el Registro Municipal de Empresas Constructoras (Matricula Municipal de Empresas Constructoras).
- 7) Numero de inscripción del R.T. en el Registro Municipal de Directores Técnicos.
- 8) Números de inscripción del R.T. en el Registro Provincial establecido por el colegio respectivo
- 9) Datos de la inscripción del Contrato constituyente de la Empresa, en el Registro de Contrato privado, entre la E.C. y su R.T.

**Artículo 57º** *Registro de Instaladores:* Todos los I. que actúan en el partido de Berisso, deben estar inscriptos en el Registro de Instaladores que a tal efecto llevara el D. O. P. En este Registra se anotara:

- 1) Datos de identidad y domicilio del I
- 2) Firma del I
- 3) Título habilitante
- 4) Categoría
- 5) Pago de la patente anual o derecho que establezca la O. I. vigente
- 6) Numero de inscripción en el Registro Municipal de Instaladores  
(Matricula Municipal de Instalador)

**Artículo 58º** *Registro de Empresas Instaladoras:* Las E.I. estarán inscriptas en el Registro Especial de E.I., que llevara la D. de O. y S. Públicos, en el que se anotara.

- 1) Nombre y apellido de la E.I.
- 2) Datos de identidad de las personas que constituyen la Empresa
- 3) Datos de identidad del R.T.
- 4) Firma y domicilio del R.T.

- 5) Pago de la patente anual o derecho que establezca la O.I. vigente
- 6) Numero de inscripción en el Registro Municipal de Empresas Instaladoras (Matricula Municipal de Empresas Instaladoras)
- 7) Numero de inscripción del R.T. en el Registro Municipal de Directores Técnicos
- 8) Numero de inscripción del R.T. en el Registro Provincial por el Colegio respectivo
- 9) Datos de la inscripción del Contrato constituyente de la Empresa, en el Registro de Contratos Públicos y del contrato privado entre la E.I. y su R.T.

**Artículo 59º** *Exigencias para la inscripción en los registros:* La inscripción de los D.T., Const., I.E., C.I. en los respectivos registros deberá ser solicitada por nota dirigida al señor Jefe del D.O.P. debiendo presentarse en oportunidad de ser exigida, la documentación necesaria y en especial los títulos habilitantes; esta documentación será devuelta a los interesados. Asimismo, deberán exhibir en el momento de la inscripción las constancias otorgadas por la Dirección de Rentas de la Provincia, de que se ha hecho efectivo el pago de los impuestos provinciales correspondientes, de acuerdo a lo que establece el Código Fiscal Provincial vigente, en el capítulo relativo a los impuestos a los Ingresos Brutos

**Artículo 60º** *Domicilio de los Directores Técnicos, Representantes Técnicos, Constructores, Instaladores, Empresas Instaladoras:* Los domicilios legales de los D.T., Const., I.,E.I. deben estar situados dentro del radio urbano de la ciudad de Berisso, La Plata o Ensenada, cualquier cambio deberá ser comunicado a el D.O.P., dentro de los ocho días de producido

**Artículo 61º** *Patentes anuales de los Constructores, Instaladores, Empresas Constructoras e Instaladoras:* Para poder actuar como tales, los Const., I.,E. y E.I. deberán abonar la patente anual o derechos que fije la O.I. vigente

**Artículo 62º** *Cambio de Director o Representantes Técnicos, Constructores e Instaladores:* El propietario de una obra en ejecución puede disponer el cambio de D.T., Const., o I., para lo cual bastara que lo comunique al D.O.P., por nota que firmara juntamente con el nuevo D.T., Const., o I. Estos deberán proceder a firmar toda la documentación del expedientillo de Obra. En la misma forma podrá proceder las E. C. o E.I. con respecto a su R.T. En ambos casos el D.O.P. notificara al D.T. o R.T., Const. o I., saliente que queda desligado de la obra, sin perjuicio de aplicársele las sanciones que establezca el Código de Faltas Municipales, en caso de infracciones comprobadas siendo solidariamente responsables D. de Obra, E., R.T.,I.,E.I.,D.I.

En todos los casos se efectuara una inspección previa a los efectos de constatar el estado de los trabajos

**Artículo 63º** *Retiro de Director o Representante Técnico, Constructor y/o Instalador:* El D.T. y/o I., de una obra o el R.T., de una E.C. y/o E.I., pueden desligarse de esta haciéndolo por nota a el D.O.P. y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. Aceptado el retiro de aquellos, el D.O.P., previa inspección, exigirá del propietario la paralización inmediata de los trabajos, hasta tanto sea aceptado el D.T.,R.T.,Const., o I., que proponga en su reemplazo

**Artículo 64º** *Responsabilidad del propietario, Director Técnico, Const. y Empresa Constructora:* El propietario y Const. o E.C. son responsables de las disposiciones en vigor el Const. o R.T. de la E.C. será responsable de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, de los perjuicios ocasionados en los edificios linderos y de los accidentes producidos por falta de preocupaciones.

De las deficiencias que puedan originarse por vicios de construcción, o de vicio de suelo o por el uso de materiales de mala calidad, serán responsables el Const. o R.T. de la E.C. y el D.T. hasta dos (2) años después de extendido el final de obra; vencido dicho termino el final será irrevocable.

**Artículo 65º** *Acceso de los inspectores a las fincas:* Los P., Const., capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio y facilitar su tarea a todo inspector que en ejercicio de sus funciones acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilita.

En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un acta que labrara de inmediato, sin perjuicio de paralizar obras, en caso que existiera, con el auxilio de la fuerza publica.

**Artículo 66º** *Presencia del Profesional en obra:* Toda vez que el inspector lo requiera, con determinación de hora al efecto, el P. y/o Const. Tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuara por escrito, mediante carta certificada, telegrama o cedula con una anticipación no menor de tres (3) días. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del inspector y del profesional citado. Así mismo en las inspecciones parciales habituales que realice el inspector dejara constancia en las actas de comprobación de la presencia o no del D.T. y Const. en obra.

**Artículo 67º** *Existencia de documentación en obra:* En la obra deberán mantenerse permanentemente en buen estado y disposición del inspector, los planos aprobados siguientes: generales, de detalles si los hubiera y de estructura.

**Artículo 68º** *Inspección posterior:* Los planos presentes serán previamente aprobados por el D.O.P. La verificación de los planos aprobados se realizara en la forma establecida en el artículo 69. Antes de la iniciación de los trabajos se solicitara en la Oficina Topográfica de la Municipalidad la verificación de la línea Municipal y el nivel correspondiente

**Artículo 69º** *Inspección de la obra:* En cumplimiento de sus funciones específicas, el inspector durante el curso de los trabajos, realizara tantas inspecciones como sea conveniente, sin perjuicio de que los P., Const., capataces, propietarios o inquilinos cumplimenten los artículos 65, 66, 67.

**Artículo 70º** *Conforme de inspecciones parciales:* Al efectuarse las inspecciones parciales, el inspector puede negar su conformidad al trabajo realizado, cuando este ha sido ejecutado en condiciones que contradigan este C. y las Ordenanzas que pudieran complementarlo. En este caso el inspector efectuara por escrito las observaciones del caso, dejando un duplicado en obra. Estas tendrán el carácter de intimación, las que el propietario, P., Const., o E.C. responsable deberán cumplir en el plazo que se les fije bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penas respectivas. Estas observaciones serán ratificadas por las citadas personas dentro de los tres días hábiles dando conformidad a

las mismas o exponiendo reparos; vencido este plazo serán consentidas. Se entenderán por inspecciones parciales las establecidas en el artículo 69.

**Artículo 71º** *Inspección final:* Dentro de los ocho días de terminada una obra el D.T. o a falta de este el propietario, deberá solicitar la inspección final en el D.O.P., si este comprobara la finalización de los trabajos. Solo podrá certificarse el final de obra en caso de que el proyecto se haya ejecutado de acuerdo a las prescripciones de este C.; cuando se adjunten las constancias de: final de las instalaciones eléctricas y/o electromecánicas, final de la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires, de cumplimentación de normas profesionales Caja – Consejo Ingeniería, certificación del Cuerpo de Bomberos de que los elementos contra incendio han sido colocados en forma reglamentaria y se encuentran en condiciones de uso en los casos contemplados en el Artículo 305, verificación de que las fincas linderas se encuentran en condiciones en aquellas partes que hayan sido afectadas por la construcción y revaluó Inmobiliario visado por Dirección de Rentas.

**Artículo 72º** *Inspección de una obra inconclusa:* El propietario puede solicitar por escrito, o el D.O.P. podrá otorgar de oficio agregado al expedientillo de construcción, la realización de la inspección de obra inconclusa. Esta solo se certificara como final precario de obra inconclusa, en el caso de que la obra reúna condiciones tales que resulte posible la habilitación total o parcial para los fines previstos y su construcción se haya efectuado de acuerdo a las exigencias de este C. En caso contrario se aplicara lo indicado en el artículo 30 sobre obra paralizada. En aquellos casos en que la obra conste de varias unidades de vivienda, a solicitud del propietario, se podrá otorgar, previa inspección, un certificado de final parcial por los locales que comprendan la unidad de vivienda terminada. Debiéndose controlar en todos los casos estrictamente la construcción de vereda mínima reglamentaria, el carácter del certificado debe ser debidamente aclarado en el mismo.

**Artículo 73º** *Efecto de las penalidades:* La aplicación de las penalidades que establece el Código de Faltas Municipales no exime a los afectados, del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección de las irregularidades que la motivaron.

**Artículo 74º** *Obras sin permiso:* Se deberá contemplar la vigilancia completa de las obras en la zona a cargo de cada inspector. El D.O.P. ordenara la inmediata suspensión de toda obra que se realice sin el correspondiente permiso. Una vez regularizado el trámite, podrá otorgarse el permiso de construcción y continuarse la obra, siempre que en esta no se haya infringido las disposiciones técnicas de las ordenanzas y reglamentaciones vigentes, en cuyo caso se aplicara lo establecido en el artículo 76. Si se comprobara que pese a la paralización, las obras han continuado, los responsables se hará posibles de las penalidades establecidas en el Artículo 75, por cada incumplimiento y con carácter acumulativo y exento de cualquier tipo de condonación El D.O.P. podrá ordenar la paralización de la obra con el auxilio de la fuerza publica en caso de hacer caso omiso a la paralización.

**Artículo 75º** *Penalidades por obras sin permiso:* Cuando se compruebe la ejecución de una obra sin permiso, se aplicaran las siguientes penalidades:

- a) Al propietario: Pago de los derechos y multas que correspondiera de acuerdo a lo que establezca la O.I. vigente. Esta multa debe aplicarse en todos aquellos casos en que se compruebe la existencia de una obra ejecutada total o parcialmente sin permiso, aun cuando dicha comprobación se

hubiera efectuado una vez terminada la obra. El propietario de una obra, instalación eléctricas y/o electromecánica ejecutada total o parcialmente sin permiso aun cuando la misma haya sido realizada por el anterior dueño, esta obligado a presentar en el D.O.P., el respectivo expedientillo de obra con todas las formalidades que este C. especifica para la solicitud de permiso de construcción

En este caso, la presentación del expedientillo tiene por objeto proceder al empadronamiento de la obra, completar el archivo general de la M. y obtener el pago de impuestos, derechos y multas que correspondieren.

b) Al D.T., Const., I., E.C.,E.I.: Se aplicaran las siguientes sanciones: 3 meses de suspensión la primera vez; 6 meses de suspensión la segunda vez; un año de suspensión la tercera vez y suspensión definitiva, la cuarta vez, Estas sanciones, así como las debidas a deshonestidad profesional o manifiesta incapacidad a las Asociaciones que agrupen los profesionales de la construcción.

**Artículo 76º** *Demolición de obras o retiro de instalaciones en contravención:* Cuando en una obra, instalación eléctrica y/o electromecánica ejecutada sin permiso, se compruebe que la misma ha sido realizada fuera de la línea municipal o que se encuentra en contravención a los dispuesto en este C., se intimara al propietario para que dentro de las 48 horas de notificado, inicie la demolición de las partes afectadas o retiro de las instalaciones, sin perjuicio de ordenarse simultáneamente o posteriormente, la ejecución de aquellos trabajos que resulten indispensables por razones de seguridad, para los que, en cada caso, deberán fijarse un plazo prudencial de acuerdo a la importancia de los mismos. El propietario intimado no tiene ningún derecho de reclamo por perjuicio que estas medidas puedan ocasionarle.

**Artículo 77º** *Incumplimiento de la demolición de la obra y/o retiro de las instalaciones o de los trabajos de seguridad intimados:* Cuando la demolición o retiro intimados, de las partes en contravención de una obra en construcción y/o instalación o la ejecución de los trabajos de seguridad intimados, no se hubieran realizado dentro de los plazos fijados en el Artículo 76, el D.E. previo informe de el D.O.P., podrá disponer sean ejecutadas por administración y a costo del propietario, tanto la demolición, como los trabajos intimados. En estos casos se aplicaran las siguientes sanciones al Const. y/o I.:

- 1) Si han suspendido la obra o instalación, pero no ha realizado la demolición o mejoras intimadas: suspensión de 6 meses.
- 2) Si no ha sido suspendida la obra o instalaciones, ni realizado la demolición o mejoras intimadas: suspensión por un año.

**Artículo 78º** Penalidades por infracción al artículo 79 (prohibición de demoliciones), efectuada la demolición del edificio en la forma autorizada por el D.O.P., de acuerdo a lo establecido en el artículo 120 el propietario del bien dispondrán de un plazo de 60 días para iniciar los trabajos de la nueva construcción. Si transcurrido el plazo estipulado no se hubiere comenzado la edificación, el propietario será sancionado con multa que fijara el Código de Faltas Municipales, por cada mes de retardo y por cada planta. Después de transcurrido 180 días desde la fecha de concedido el permiso de demolición y construcción esta multa se duplicara.

**Artículo 79º** *Demolición sin permiso:* Los propietarios de los inmuebles que efectúen la demolición de edificios sin autorización municipal se harán pasibles de una

multa que fijara el Código de Faltas Municipales, sin perjuicio del pago de los derechos establecidos en la Ordenanza I. vigente. Serán intimados a efectuar la construcción del nuevo edificio dentro de los plazos y bajo las penalidades establecidas en el artículo 78.

**Artículo 80º** *Escuelas de sanciones y multas a los Directores Técnicos, Constructores, Empresas Constructoras, Instaladores y Empresas Instaladoras:* Se aplicaran de acuerdo al Código de Faltas Municipales Ordenanza.

**Artículo 81º** Plazo para el pago de multas: Las multas deben ser abonadas dentro de los 3 días hábiles de notificado el interesado.

**Artículo 82º** *Falta de pago de las multas:* La falta de pago de las multas impuestas dentro del plazo fijado en el artículo 81 tienen los siguientes efectos en cada caso:

- a) Al propietario: Se gestionara el cobro de la multa por vía de apremio judicial siendo los gastos causídicos por cuenta exclusiva del infractor.
- b) Al Director Técnico y Constructor: El DDT. y C. queda suspendido durante el tiempo que tarde en abonar la multa, sin perjuicio de gestionarse el cobro de la misma por vía judicial, en cuyo caso los gastos causídicos serán por cuenta del infractor.

**Artículo 83º** (Modificado por ordenanza N° 2448/01)

*Monto de las multas:* Los casos de incumplimiento de lo establecido en el presente código serán sancionados con las penas y por el procedimiento previsto en el Código de Faltas Municipal.

**Artículo 84º** *Efectos de las suspensiones:* Las suspensiones aplicadas a P., Const., E.C., I.,E.I. inhabilitan a estos para actuar en la gestión de nuevos permisos de construcción o instalaciones, pudiendo sin embargo, continuar la ejecución de las obras cuyo permiso fue concedido antes de la aplicación de la penalidad. La aplicación de una suspensión, interrumpe el trámite del expediente en los que aquellos actúen aun cuando hubieran sido iniciados antes de la aplicación de la suspensión y siempre que no se haya otorgado el permiso de construcción solicitado.

**Artículo 85º** *De la división de zonas de edificación:* Hasta que no se promulguen las nuevas ordenanzas que las modifiquen se establecen las siguientes zonas:

- a) Zona Primera: Se encuentran comprendidas en la zona primera las manzanas con frente a las avenidas 7 de Avenida Montevideo a calle 150; Avda. Montevideo de calle 2 a calle 30; ruta 11 de ruta 10 a calle 80, R.P. N° 10 de 122 a 128.
- b) Zona Segunda: Lotes con frente a calles pavimentadas, Avenida Montevideo de calle 30 a calle 40 y Río de Janeiro de 149 a 168.
- c) Zona Tercera: Se encuentran comprendidos en esta zona todos los lotes con frente a calle no pavimentadas.
- d) Zona Industrial: Se considerara zona industrial aquella que se fija en la reglamentación sobre adecuación de la Zonificación según uso del suelo a la Ley N° 8912, para instalaciones y funcionamiento de establecimientos industriales, dentro del partido de Berisso.

## Sección Segunda

### *De las vallas provisionales y ocupación de la vía pública.*

**Artículo 86º** Obligación de colocar vallas provisionales: Al iniciarse la obra, es obligatorio la colocación de una valla provisional al frente del predio, en la longitud necesaria del mismo, para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incomodo o signifique obstáculo para el tránsito en la vía pública.

**Artículo 87º** Características de las vallas provisionales: Una valla provisional se construirá de modo que evite daño o incomodidad a los transeúntes y además, impida escurrir materiales al exterior.

- a) Se pueden usar tablas de maderas verticales para terrenos no esquineros, en las obras en construcción, que se realicen en terrenos esquineros, las vallas provisionales, serán a partir de un metro de altura, de madera cepillada de 6" (15cm.) como máximo de ancho y la separación entre si no será mayor de 0,60m. no menor de 0,30m., hasta la altura de un metro y en terrenos entre medianeros se podrá usar chapas de metal y otro material que a juicio de este departamento satisfaga la misma finalidad y guarde aspecto prolijo y estético, las puertas de vallas abrirán hacia el interior y estarán pintados los mismos con esmalte sintético o similar amarillo cromo cuando se trate de obras particulares y en el caso de obras públicas.
- b) Una valla provisional al frente de una obra tendrá una altura no menor de 2 metros y debe dejar paso libre de 1,00 metro entre valla y filo de cordón del pavimento.
- c) Cuando existen motivos especiales, aceptados por la dirección se puede desplazar la valla hasta 0,50 metros del filo del cordón interior del pavimento.
- d) En obras que avancen hasta las proximidades del cordón del pavimento de la calzada, la valla se colocara hasta dicho cordón y se ejecutaran sobre la calzada una pasarela de 0,50 metros de ancho con baranda exterior pintada de rojo y blanco y con azul durante la noche.

**Artículo 88º** *Prohibición de colocar materiales o maquinarias fuera de la valla provisional:* Cercado por la valla provisional no puede usarse para otros fines que los propios de la obra incluyéndose entre estas prohibiciones la promoción de ventas en propiedades horizontales de las unidades del edificio. Cuando por motivos especiales, aceptados por la dirección, fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisional para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, esta no obstaculizara el tránsito.

**Artículo 89º** *Características del espacio exterior a la calle:*

- a) A juicio de la Dirección, la valla provisional será trasladada a la línea municipal.  
Cuando se hubiere quitado o destruido el embaldosado de la acera, se colocara uno transitable hasta la confección definitiva
- b) El espacio que resulta fuera de la valla provisional, deberá estar en perfectas condiciones de transitabilidad.

**Artículo 90º** *Pago de los derechos de ocupación de la vía pública:* Los derechos de ocupación de la vía pública, serán abonados de acuerdo a la O.I. vigente y por el



plazo indicado, sin perjuicio de solicitar nuevos plazos de ocupación de la vía pública o cuando el D.O.P. compruebe que se ha vencido el plazo estipulado, cobrándose nuevos derechos de acuerdo a la O.I. vigente.

**Artículo 91º** *Ocupación no autorizada de la vía pública con materiales o herramientas:* La colocación no autorizada de materiales o herramientas en la vía pública y fuera de la valla esta penada con las multas que establece el Código de Faltas, sin perjuicio de ello, el D.O.P. queda facultado para retirar previo inventario, los materiales o maquinarias que se encuentren en contravención a estas disposiciones. Los propietarios de dichos materiales, podrán recuperarlos previo pago de los derechos de ocupación de la vía pública y de la correspondiente multa, dentro de un plazo máximo de cinco días de retirados pasado el cual, se admitirá que aquellos renuncian a los mismo no pudiendo reclamar posteriormente indemnización alguna ni resarcimiento del valor de aquello. Dentro del plazo máximo de 48 horas de retirados los materiales o maquinarias, deberán notificarse al propietario, la notificación se hará por carta certificada o cedula.

Dichos materiales deben ser empleados por M. se hace responsable por los deterioros que pudieran sufrir las maquinarias o materiales retirados al ser trasladados al deposito o durante su permanencia en el mismo.

## **Sección Tercera**

### ***De los letreros al frente de las obras.***

**Artículo 92º** *Obligación de colocar letreros al frente de las obras:* Es obligatorio la colocación de un letrero de las características especificadas en el Artículo 93 de este C., al frente de toda obra, la falta de observancia a las disposiciones de este Artículo, hará pasible al Const. o E.C. del pago de las multas que establezca el Código de Faltas Municipales Ordenanza 673, sin perjuicio de ejecutarse por administración y a su cargo, el letrero reglamentario.

**Artículo 93º** *Características de los letreros de las obras:*

- a) Dimensiones: 0,70m., 1,00m. como mínimo.
- b) Leyendas Obligatorias:
  - 1º) Nombre del proyectista y D.T.
  - 2) Domicilio, matriculo provincial y municipal de los anteriores.
  - 3) Nombre del Const. o E.C.
  - 4) Domicilio, matricula provincial y municipal de los anteriores
  - 5) Nombre del R.T. en caso desistir E.C.
  - 6) Domicilio, matricula provincial y municipal del anterior.
  - 7) En el ángulo superior derecho figurara: número y año del respectivo expediente de construcción.
- c) Leyendas y dibujos admitidos, pero no obligatorios.
  - 1º) Objeto de la obra
  - 2º) Nombre del propietario
  - 3º) Planos de la obra
- d) Colores:
  - 1º) Con excepción de rojo y verde, serán admitidos los demás colores, debiendo existir uno neutro como fondo.

**Artículo 94º** Letrero de subcontratistas y proveedores: Los letreros de las empresas y gremios subcontratistas y comercios proveedores de los materiales utilizados en la obra pueden colocarse agregados al mismo tablero que forma el letrero al frente de las obras, mientras no afecten las características de aquel, especialmente en sus dimensiones mínimas, quedando sujetos al pago de los derechos establecidos en la O.I. vigente.

**Artículo 95º** Letreros con leyendas en desacuerdo: En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales ambiguas, nombre de las personas sin especificación alguna o que se atribuyan títulos profesionales no inscritos en la matrícula respectiva y de cualquier otra leyenda que no este autorizada y que se preste a confusión.

En estos casos se intimara la inmediata corrección de la leyenda en desacuerdo, para lo cual se acordara un plazo máximo de tres días sin perjuicio de aplicarse lo prescrito en el último párrafo del artículo 92 de este C.

## **Sección Cuarta**

### ***De los andamios***

**Artículo 96º** Generalidades sobre andamios: El material de andamios y accesorios, deberá estar en buen estado y ser suficientemente resistente para soportar los esfuerzos. Las partes de madera tendrán fibras y los nudos no tomaran más de la cuarta parte de la sección transversal de la pieza, evitándose su ubicación en sitios vitales.

Las partes de los andamios metálicos no deberán estar abiertas, agrietadas, deformadas ni afectadas por la corrosión. Los cables y cuerdas tendrán un coeficiente de seguridad de 10 por lo menos, según la carga máxima que deben soportar. Un andamio sobre la vía pública se colocara dentro de los límites establecidos para la colocación de la valla provisoria cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio, que se protegerán para su perfecta conservación y uso.

Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado, u otros servicios públicos, deberá darse aviso con anticipación no menor de 15 días para que las entidades interesadas actúen como mejor corresponda.

La fecha del aviso se asegurara de modo fehaciente. Las chapas de nomenclatura y señalamiento, se fijaran al andamio en forma visible desde la vía publica y serán colocadas en la situación anterior sobre los muros.

El andamio será quitado a las 24 horas de concluidas las obras o en el plazo de 15 días después de paralizadas, salvo aquellos casos en que la paralización fuera impuesta por circunstancias de fuerza mayor (sentencia judicial, orden municipal, etc.)

Si por cualquier causa se paralizara una obra por mas de dos meses, se quitara el andamio o cualquier otro obstáculo para el transito publico.

**Artículo 97º** *Tipos de andamio: Para obras de albañilería se utilizaran andamios fijos o andamios pesados suspendidos. Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos.*

**Artículo 98º** *Características de los andamios de madera:*

a) Disposición y dimensiones mínimas:

1º) Parantes de 7,5 cm. De sección mínima, colocados a 3,00 m. de distancia máxima.

2º) Correas, que ligen dichos parantes, de 7,5 por 7,5 cm. de sección mínima por lo menos, cada 2,50 m. de altura.

3º) Travesaños de 10 por 10 o de 7,5 por 15 cm. que ligen dichas Carrera en su cruce con los parantes con los muros con otra fila o de parantes.

4º) Los tablonces horizontales necesarios de 5 cm. De espesor, ligados por debajo con un travesaño, clavado en el medio de su longitud.

5º) Un tablón vertical en los bordes extremos del piso del andamio para impedir la caída de materiales.

6º) Una barandilla formada por una alfajía, colocada a un metro de altura del piso de los tablonces y clavada por el lado interno de los parantes.

7º) Diagonales que ligen todos los puntos de intersección de los parantes con las carreras.

b) Para la colocación de tipos especiales de andamios de madera, se requerirá sean

aprobados por el D.O.P.

c) Uniones y empalmes:

1º) Los parantes se enterrarán 50 cm. Descansando en una zapata de 10 por 50 por 7.50 cm. Las carreras y los travesaños se unirán a los parantes por medio de alambres y flejes y tacos abulonados o clavados y atados, bien por medio de grapas especiales.

2º) Los travesaños se fijarán a los muros por medio de cepos o cuñas. El empalme de los parantes se efectuará al tope con una empatilladura de listones de un metro de largo, clavados y atados con flejes o alambres. También se podrá efectuar de costado con tabulados y con ataduras de flejes o alambres o con abrazaderas especiales.

**Artículo 99º** *Andamios tubulares*: Los elementos de estos andamios serán rectos, en buen estado de conservación y se unirán entre sí, mediante grapas adecuadas al sistema. Los montantes apoyarán en el solado, sobre placas distribuidoras de la carga, cuidando que el suelo sea capaz de soportarla.

**Artículo 100º** *Andamios suspendidos o volados*: 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. Su altura mínima sobre la vereda será de tres metros.

**Artículo 101º** *Andamios especiales*: Cuando se trate de levantar andamios especiales o andamios destinados a determinadas obras como torres, cúpulas, chimeneas, monumentos el D.T. deberá presentar para su aprobación planos de detalles y si el D.O.P. lo juzga necesario, los cálculos correspondientes.

**Artículo 102º** *Escalera de andamio*: Los andamios deben tener fácil acceso, mediante escaleras que rebasaran 1,00 m. de altura al sitio que alcancen. Sus apoyos serán firmes y no deslizables y aún fijos si fueran necesarios. Los escalones no pueden ser defectuosos; la distancia entre ellos no puede ser mayor de 0,35 m. ni menor que 0,25 m., debiendo estar unidos a largueros de suficiente rigidez.

**Artículo 103°** *Sobre cargas en andamios:* Las cargas en los andamios en general, no sobrepasarán la quinta parte de la carga rotura. Los materiales se cargarán próximos a los travesaños y nunca en el medio de los tablonés.

**Artículo 104°** *Montacargas en la vereda:* En las construcciones de pisos altos nuevos o 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 esta operación se efectúe mediante montacargas instaladas 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 la permitida por las vallas provisionales. Las torres para grúas, guinches y montacargas usados para elevar materiales en las obras deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán género y apoyarán sobre bases firmes, queda prohibido unir con clavos o ataduras de alambre. El permiso para instalación se acordará con carácter precario y en cualquier momento podrá ser dejado sin efecto, si se comprobare que esta instalación produjera inconvenientes de importancia al tránsito público y otra clase de perjuicios.

**Artículo 105°** *Protección de techos, patios, vía pública, claraboyas y aberturas:* Deberán tomarse precauciones adecuadas en obras de previsión de la caída de materiales a: techos, patios, vía pública, claraboyas, etc. Tanto pertenecientes a fincas linderas como propias.

Toda abertura practicada entre pisos o muros y que ofrezcan algún peligro, será protegida para evitar la caída de personas o materiales.

En caso de incumplimiento, se procederá a la paralización de la obra, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

## Sección Quinta

### *De las demoliciones*

**Artículo 106°** *Precauciones generales en las demoliciones:* Las demoliciones deben ejecutarse en tal forma que se eviten con todos los recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito por la vía pública fuera del espacio limitado por la valla provisional que establece el artículo 87 e este C. El constructor responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aún cuando no estuvieran expresamente determinadas en este Código.

**Artículo 107°** *Demoliciones peligrosas:* En los casos en que una demolición fuera peligrosa para el tránsito, el constructor colocará las señales necesarias y dispondrá a cada costado de obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.

**Artículo 108°** *Demoliciones en bloques:* Se prohíbe en las demoliciones arrojar materiales o escombros desde una altura mayor de cuatro metros. La demolición de los muros se realizará paulatinamente y no por bloque, 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.

**Artículo 109°** *Puntales de seguridad:* Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en za-

patas enterradas por lo menos 0,50 m. en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que, a juicio de D.O.P., no obstaculice el tránsito y distare no menos de 1,00 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

**Artículo 110°** *Aislamiento del polvo en las demoliciones:* Dentro de la Zona I, no se podrá iniciar demoliciones sin cubrir previamente toda la fachada con lona o lienzo impermeable al polvo. Fuera de estas zonas, el D.O.P. podrá exigir este requisito en los casos que lo considere necesario, para evitar las molestias que se originen a la vecindad.

**Artículo 111°** *Retiro de materiales y limpieza de la finca lindera:* Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera los materiales que hubieren caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

**Artículo 112°** *Limpieza de la vía pública:* Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario.

**Artículo 113°** *Riego obligatorio de las demoliciones:* Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del área afectada para evitar el levantamiento de polvo.

**Artículo 114°** *Chapas, marcas y soportes aplicadas en edificios a demoler:*

a) Por la demolición afectada a chapas de nomenclatura de calles, numeración de edificios u otras señales de carácter público, el constructor deberá:

- 1) Conservarla en buen estado, colocándola en lugar bien visible mientras dure la demolición.
- 2) Asegurar definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
- 3) Entregarlas a la autoridad respectiva si no edificara de inmediato.

b) Si la demolición afectara a marcas de nivelación, soportes de alumbrado, teléfono y otros servicios públicos, el constructor deberá dar aviso con anticipación no menos de quince días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. El responsable de la demolición asegurará de modo fehaciente, la fecha del aviso.

**Artículo 115°** *Disposiciones a adoptar en las conexiones de servicios públicos:* Los servicios de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio público deberán ser puestos fuera de uso, previo al comienzo de los trabajos de demolición.

**Artículo 116°** *Molienda de ladrillos en las obras:*

a) En la Zona I, queda prohibida la molienda de ladrillos en las obras de demolición.

b) En las demás zonas: Podrá fabricarse polvo de ladrillo, pero utilizando el escombro proveniente de la demolición de edificio existente. Bajo ningún concepto se permitirá la entrada a una obra, de vehículos con escombros destina-

dos a ser molidos. Para efectuar la molienda deberá colocarse la máquina lo más lejos posible de la calle y de los edificios linderos y regar con frecuencia pudiendo el D.O.P. ordenar la colocación de cortinas de lona o lienzo en los casos que los juzgue necesario.

**Artículo 117°** *Demoliciones terminadas:* Terminada una demolición se limpiará totalmente el terreno, retirando los escombros y se rellenarán las zanjas que hubiere quedado, se revocarán trabas de los tabique y muros con las medianeras existentes, se clausurarán y revocarán los agujeros correspondientes a los empotres de tirantes, propios o medianeros y se repararan todas las deficiencias o inconvenientes originados por la demolición, deberán extraerse todos los vidrios y cristales que hubiere, en el artículo 121 deberá cumplimentarse lo dispuesto en la Sección Novena de este Código, relativo a cercos de veredas.

**Artículo 118°** *Demolición de muros divisorios:* Para demoler un muro divisorio, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera nueva machihembrada, impermeabilizada o con fieltro asfáltico en toda la extensión de los techados que afecte y de sólo dos metros de altura en los patios.

**Artículo 119°** *Demoliciones paralizadas:* Cuando una demolición 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 demolición lleve seis meses de paralizada, el D.O.P. exigirá el cumplimiento inmediato de las disposiciones inherentes a cercos y veredas definitivos, previa constatación de que las partes del edificio existente garanticen las condiciones de seguridad necesarias en caso contrario, podrá ordenarse la ejecución de trabajos tendientes a asegurar la estabilidad del mismo.

**Artículo 120°** *Prohibición de demoliciones:* El D.O.P. no atenderá la solicitud para demoler edificios en su totalidad o demoliciones parciales que afecten la funcionalidad del resto de la construcción en las zonas 1° y 2°, y no estén acompañadas de planos de la nueva construcción o ampliación, salvo los casos de que razones de seguridad e higiene así lo aconsejen.

**Artículo 121°** *Derecho del Municipio para proceder a la demolición de edificios y/o retiro de instalaciones eléctricas y/o electromecánicas:* Queda a salvo el derechos del Municipio para proceder a la demolición de edificios y/o marquesinas y/o carteles cuando lo exijan razones de salubridad, seguridad pública e higiene, en la forma prevista en las ordenanzas vigentes.

## **Sección Sexta**

### ***De los terraplenes y excavaciones***

**Artículo 122°** *Relleno de terrenos:* Los terrenos bajos, pantanosos e inundables, deberán ser rellenados por sus propietarios de manera que alcancen el nivel que fije el D.O.P. en cada caso, atendiendo a razones de salubridad pública y estética. Si los terrenos tienen frente a calles pavimentadas, éstas determinarán el nivel de aquellos.

**Artículo 123°** Ejecución de terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras para obtener el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estacionamiento de las aguas ni su escurrimiento a los terrenos linderos. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, deberá ejecutarse la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén, estará libre de sustancias orgánicas o nocivas.

**Artículo 124°** *Infracción a las disposiciones sobre terraplenamientos de terrenos:* Los propietarios de los terrenos afectados por el artículo 122, en caso de no cumplir la animación de el D.O.P., se harán pasibles de la aplicación de multas que establece el Código de Faltas Municipales, sin perjuicio de disponerse la ejecución de los trabajos por administración y cuenta del propietario.

**Artículo 125°** *Ejecución de terraplenamiento por administración:* La M. podrá disponer el terraplenamiento de los terrenos por cuenta de los propietarios, en los siguientes casos:

a) En caso de infracción a las disposiciones de los artículos 121 y 122 de este código.

El costo de los materiales y elementos necesarios para el relleno, será fijado periódicamente por el Departamento Ejecutivo.

**Artículo 126°** *Ejecución de los desmontes:* Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial, no podrá ser desmontado. El nivel lo fijará el D.O.P., la cual podrá exigir la intervención de un P. matriculado, cuando por razones técnicas lo estimen necesario. El suelo del nivel definitivo se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas. El propietario que proceda a desmontar, por razones de proyecto o conveniencia el terreno natural deberá en todos los casos; adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los muros medianeros existentes, debiendo en todo los casos submurar los mismo hasta una profundidad de 0,50 m. bajo el nivel del cordón del pavimento.

**Artículo 127°** *Excavaciones a que afecten a linderos o la vía pública:* Cuando se realice una excavación, deberán preverse los apuntamientos necesarios para evitar que la tierra del terreno lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse previsto los sostenes definitivos de la excavación. No podrá profundizarse una excavación, si no se ha asegurado el terreno en la parte superior:

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un P. matriculado. Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por la excavación.

**Artículo 128°** *Excavaciones peligrosas:* Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones peligrosas de estabilidad. El responsable deberá efectuar los trabajos que correspondan para asegurar en todos los casos la estabilidad de los muros existentes propios o medianeros antes de practicar la excavación.

**Artículo 129°** *Protección contra accidentes en excavaciones:* A lo largo de los lados abiertos de una excavación, deben colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos podrán omitirse a juicio de el D.O.P., en lados no adyacentes a la vía pública. Además se proveerán de medios convenientes de salida.

**Artículo 130°** *Materiales provenientes de excavaciones:* Queda prohibido el depósito en la vía pública de tierra y otros materiales provenientes de excavaciones.

## **Sección Séptima**

### ***De la línea el nivel y las ochavas.***

**Artículo 131°** *Fijación de la línea municipal de edificación:* La línea municipal de edificación será fijada por la Oficina de Topografía del Municipio, dentro del plazo de cuatro días hábiles de otorgado el permiso de construcción. En el respectivo expediente se dejará constancia de la fijación de la alineación y de los mojones o líneas existentes a que fue referida. Siempre que fuese solicitado por el D.T. interviniente. Las observaciones a la línea otorgada, deben ser hechas por escrito, por el D.T., dentro de los cuatro días hábiles de otorgada.

**Artículo 132°** *Fijación del nivel:* La nivelación del terreno o de la planta baja se efectuará en forma tal que quede asegurado el desagüe a la vía pública.

**Artículo 133°** *Ochavas:* Fíjase como línea de edificación en las calles, las ochavas correspondientes. Estas serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Cuando el ángulo sea superior a 135 grados, se primará la ochava. Tendrán 3,00 m. de lado como mínimo.

**Artículo 134°** *Ochavas curvas:* en los casos en que se proyectase redondear el ángulo de los edificios que forman esquinas, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio a la línea de la ochava.

**Artículo 135°** *Columnas en ochavas:* Cuando por razones estructurales o estéticas se ubique en la intersección de las líneas municipales, la ochava tendrá como mínimo 5,00 m. y el soldado del área afectada estará a igual nivel que el resto de vereda.

## **Sección Octava**

### ***De la cimentación***

**Artículo 136°** *Suelos para cimentar.* Se consideran suelos resistentes o aptos para cimentar los constituidos por: tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca; ésta última siempre que esté debidamente encajonada. Estos suelos están formados por capas de suficiente espesor, nunca inferior a 0,40 mts. Se prohíbe establecer base alguna de fundación en la tierra vegetal, en terrenos rellenados, en los barros blandos o negros, salvo que se adopten las disposiciones técnicas establecidas en los artículos 137, 144 y 145.

**Artículo 137°** *Generalidades sobre los cimientos:* Las bases de cimentación deben ser dimensionadas en tal forma que no se sobrepasen las sobrecargas admisibles en los terrenos sobre los que se asentarán. Deberán proteger o construir el cimiento de los muros cuando coincidan con puertas de luz igual o mayor de 3,00 m. Los cimientos deben ejecutarse con mampostería de ladrillos de cal, zapatas, zapatas



corridas, bases aisladas o vigas de hormigón armado no administrándose el uso de bloques huecos.

Casos no previstos, motivados por nuevos sistemas constructivos deberán ser sometidos a la aprobación de el D.O.P.

**Artículo 138°** *Profundidad mínima de cimientos:*

a) En los muros de fachada principal y bases de estructuras ubicadas sobre la línea municipal: 0,30 m. de medido desde el nivel de la vereda.

b) En los muros interiores: 0,30 m. medido desde el plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.

c) En muros medianeros y de fachadas secundarias: 0,30 m. medido desde el plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.

d) El D.O.P. podrá autorizar la ejecución de fundaciones a menor profundidad, en aquellos casos en que la naturaleza del subsuelo a la profundidad fijada, en este artículo para la cimentación inapta para soportar cargas, siéndolo en cambio la capa superior.

En ningún caso la profundidad de las zapatas de fundación, podrá ser inferior a 0,30 m. debajo del nivel de la vereda para los muros de fachadas principales y medianeros y de 0,30 m. bajo el nivel del terreno natural para los muros y tabiques interiores y fachadas secundarias, salvo casos especiales debidamente fundamentados.

**Artículo 139°** *Dimensiones mínimas de los cimientos:* Las bases de cimentación de muros, pilares, columnas, etc., tendrán las zapatas necesarias para que la presión por ella transmitida al terreno de fundación, no exceda la carga de seguridad que sea conveniente hacer soportar a los mismos. Las zapatas se obtendrán por ensanches sucesivos de medio ladrillo, escalonados a no menos de cuatro en cuatro hiladas para ladrillo ordinario y de tres para el de máquina o el síliceo calcáreo. Cuando se emplee hormigón simple, las capas de éste tendrán 0,20 m. de espesor mínimo y se hubiera de ensancharlas, se dará a lo taludes una inclinación no menor de sesenta grados sobre la horizontal. Todo cimiento tendrá un espesor superior por lo menos en medio ladrillo, al del muro o tabique que descansa sobre él. En ningún caso la altura del cimiento podrá ser menor de 0,10 m.

**Artículo 140°** *Perfil de los cimientos sobre la línea municipal:* Las zapatas de los cimientos, podrán avanzar 1/5 de su profundidad fuera de la línea municipal después de 2,00 m. contados desde el nivel del cordón de la vereda; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera, hasta 2,00 m. como máximo 0,50 m. fuera de L.M.

**Artículo 141°** *Bases de fundación a cotas distintas:* Cuando las bases o zapatas están en terrenos en declive o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles de las bases de estructuras adyacentes, deberá tenerse en cuenta la influencia relativa de una con otra.

**Artículo 142°** *Bases de fundación próximas a sótanos o excavaciones:* Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificación cercanos a sótanos o excavaciones no podrá distar del muro o paramento de la excavación, menos que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

**Artículo 143°** *Cimientos mediante pilotaje:*

a) Generalidades sobre pilotaje: El pilote será mantenido en correcta situación durante la hinca. Los pilotes rotos serán desechados. Si algún pilote es hincado con una dirección longitudinal, divergente en más del 2% de su largo, el proyecto del cimiento debe ser recalculado y modificado para soportar fuerzas excéntricas, debiendo hincarse pilotes adicionales si fuera necesario. La capacidad máxima de trabajo de todo pilote y el coeficiente de seguridad adoptado, estará determinado por lo que establece el Reglamento de la ciudad de Buenos Aires. El sistema de pilotaje se deberá someter a la aprobación de el D.O.P., la que podrá supeditarla a la hinca y prueba de un pilote de ensayo. Así mismo, el D.O.P. tiene la facultad de exigir el sistema que, a su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obras y desminuya las molestias que pueda ocasionar la hinca.

b) Materiales para la ejecución de pilotes:

1) Pilotes de madera: Se utilizará madera sana, libre de grietas y encorvaduras. El pilotaje tendrá un razonable afinamiento y será recto y derecho, de modo que una línea que una el centro de la punta con el centro de la cabeza, no se aparte del eje real más del 1% de su largo. El pilotaje será mantenido debajo del nivel inferior permanente del agua subterránea. Por excepción no se aplicará esta exigencia en los casos previstos en los reglamentos de Estructuras Resistencia.

2) Pilotes de hormigón:

I. Pilotes prefabricados: Previamente fabricado o moldeado antes de su hinca, debe ser proyectado y reforzado para permitir su transporte. La armadura del pilote estará protegida por un recubrimiento no inferior a 0,03 m.

II. Pilotes fabricados <in situ>: La hinca de la camisa se efectuará con todas las precauciones que establece esta sección del C., la colocación de la armadura y el colado del hormigón se harán de acuerdo con los sistemas aprobados y normas existentes.

**Artículo 144°** *Fundaciones en terrenos compresibles*: Cuando el suelo a fundar está constituido por arcillas activas o compresibles y el monto de la obra no justifique un estudio completo de suelo deberán adoptarse las siguientes disposiciones:

a) Fundación de muros de carga: Viga de hormigón de 0,30 por 0,30 m con doble armadura a la altura de los pisos, sobre pilotines de no menos de 1,50 m. de longitud, si es posible con base ensanchada, de 0,20 a 0,30 m. de diámetros en el fuste. Si no fuera posible el ensanchamiento de la base del pilotín habrá que intercalar 0,20 m. de piedra, o cascote, de tamaño uniforme y sin compactar, entre el terreno natural y la viga del hormigón.

b) Fundación de tabiques: igual que el inciso a) con viga de 0,20 m. de alto por 0,15 de ancho, también doblemente armada.

c) Piso: Debajo del contrapiso, un manto de 0,20 m. de espesor de piedra partida, o cascote, de tamaño uniforme sin compactar, saturando previamente el terreno natural.

**Artículo 145°** *Fundaciones especiales en el proyecto de estructuras pesadas*: Cuando se trate de estructuras pesadas se deberá realizar obligatoriamente un estudio de suelo. El reconocimiento del subsuelo se efectuará sobre toda el área que ocupará la estructura, mediante la ejecución de sondeos y excavaciones que permitan una clara identificación de los estratos que puedan resultar afectados por las cargas impuestas por la estructura:

1°) Cantidad mínima de sondeos: Como mínimo se exigirán 2 sondeos, pero si sus resultados son diferentes se agregarán los necesarios para que no queden dudas sobre las características medias del suelo.

2°) Profundidad: La Profundidad del estudio del subsuelo deberá ser tal que cubra las siguientes exigencias:

a) Para fundación directa: Altura de la fundación igual o mayor que  $2 B$  por debajo del

plano de apoyo, siendo  $B$  el ancho de la base de fundación más cargada.

b) Para fundación sobre pilotes: Aproximadamente cinco metros por debajo de la punta

de los pilotes.

Estas limitaciones no regirán para los casos en que se encuentre roca, tosca dura o materiales granulares compactos o menor profundidad.

En estos casos bastará agregar la información necesaria para probar que los cantos tienen la potencia suficiente para absorber las cargas de la estructura.

3°) Equipos Técnicos: El constructor o E. C. podrá utilizar el equipo y técnica que más le convenga siempre que le sea posible llegar a la profundidad mínima necesaria, obtener muestras representativas de los diferentes estratos de suelos por su contenido natural de humedad y realizar un ensayo normal de penetración. Ese ensayo deberá realizarse a cada metro de profundidad, con mayor frecuencia si la variación de los estratos así lo exige, y consiste en contar con el número de golpes necesarios para hincar 0,30 m. el sacamuestra de Terzagui en un suelo no alterado por las operaciones previas de sondeo. El peso de martinete deberá ser de 65 kg. Y la altura de caída de 0,75 m. Estos valores pueden sustituirse por otros similares siempre que se mantenga la dinámica del impacto. Si el número de golpes necesarios para penetrar 0,30 m. es sensiblemente superior a 30, el ensayo puede suspenderse anotando la profundidad penetrada con los 30 golpes. Del material extraído en el sacamuestras se conservará un trozo de 10 a 15 cms. En envases con cierre hermético que garanticen la conservación, durante plazos prudenciales de su contenido natural de humedad. Si, por la naturaleza de los suelos, el sacamuestra sale vacío, la muestra respectiva del estrato deberá obtenerse por otro medio (barreno, cuchara o retorno de inyección). Cuando se atraviesen estratos de arena acuífera deberá entubarse la perforación y si la arena tiende a subir dentro del caño deberá evitarse con inyección de bentonita u otro sistema que resulte eficaz para tal fin.

4°) Ensayo de laboratorio: sobre las muestras representativas obtenidas se realizarán los siguientes ensayos:

a) Muestras arcillosas: Contenido de humedad.

Límite líquido, límite plástico, comprensión triaxial de las que representan los 4,00 m. de profundidad inmediatamente por debajo del plano de fundación propuesto.

b) Muestras arenosas: Análisis granulométrico.

Si por debajo del plano de fundación propuesto, se presenta una capa de arcilla blanda que pueda resultar interesada por las cargas de la estructura, se procederá a la extracción de una muestra inalterada de dimensión suficiente para someterla al ensayo de consolidación, con el objeto de realizar una predicción aproximada del asentamiento de la estructura.

Donde sea posible y el D.T lo desee, este ensayo podrá sustituirse por el ensayo directo de carga.

5°) Informe: Constará de una descripción de los trabajos realizados, resultados de los ensayos y conclusiones, indicando la resolución más conveniente teniendo en consideración el aspecto técnico y el económico.

**Artículo 146°** *Responsabilidad profesional:* Toda estructura que incluya la ejecución de líneas de pilotes o las fundaciones indicadas en el artículo 145, deberá realizarse bajo la responsabilidad de un Ingeniero en Construcciones o Civil matriculado, el que figurará en el correspondiente permiso.

## **Sección Novena** **De los cercos y veredas**

**Artículo 147°** *Obligación de construir y conservar los cercos:* Todo terreno, baldío o edificio, debe tener cerco:

- 1°) Que separe la propiedad privada de la pública.
  - 2°) Que delimite el área que establezca el informe de dominio con lotes linderos.
- En ambos casos el cerco será construido de acuerdo a las prescripciones de este C., debiendo ser mantenido en buen estado de conservación o reconstruido cuando su estado, a juicio de el D.O.P., no permita una reparación adecuada. La obligación de construir y conservar el cerco es a exclusivo cargo del propietario del lote. Puede no existir cerco sobre la línea municipal cuando por razones de proyecto se justifique debidamente entre fincas linderas previo acuerdo ante escribano entre las partes que prescribirá en caso de enajenación de alguno de los bienes.

**Artículo 148°** *Características de los cercos sobre la línea municipal:*

- a) En la zona primera:
  - 1°) En terrenos baldíos: Los cercos serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, o de bloque huecos, piedra, hormigón simple o armado, con altura mínima de 2,00 m. debiendo llevar a un coronamiento adecuado.
  - 2°) En terrenos edificados, con jardines, patios o campos de deportes: Los cercos pueden construirse de acuerdo a lo especificado en el apartado anterior o con verjas de hierro, o de elementos premoldeados de hormigón, alambre tejido armado de bastidores metálicos paños de madera dura, barnizada o pintada, cerco vivo.
- b) En la zona segunda:
  - 1°) En terrenos baldíos: Los cercos serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, o de bloques huecos, piedra, hormigón simple o armado, con altura mínima de 2,00 m.
  - 2°) En terrenos edificados, con jardines, patios o campos de deportes: Los cercos pueden construirse de acuerdo a lo especificado en el apartado anterior o con verjas de hierro, o de elementos premoldeados de hormigón, alambre tejido armado de bastidores metálicos o paños de madera dura, barnizada o pintada; cerco vivo.
- c) En la zona tercera: Los cercos podrán hacerse de alambre tejido de altura mínima de 1,50 m. con cerco vivo.
- d) En las zonas industriales:
  - 1°) En las calles pavimentadas: Los cercos tendrán las características fijadas para las zonas primera y segunda.
  - 2°) En calles no pavimentadas: Los cercos tendrán las características fijadas para la zona tercera.
- e) Cercos en predios afectados por restricción al dominio: En terrenos edificados el cerco a ejecutar en zona de restricción al dominio, puede realizarse: albañilería de ladrillos comunes, bloques huecos, con hormigón simple o armado, verjas de hierro, cerco vivo, con altura mínima de 1 m.

**Artículo 149°** (Modificado por ordenanza 1674/93)

### *Características de los cercos divisorios de predios:*

a) En las Primera y Segunda: tanto en terrenos baldíos como edificados los cercos serán ejecutados en albañilería de ladrillos comunes, bloque, hueco, piedra, hormigón simple o armado con altura mínima de 2,00 metros debiendo llevar un coronamiento adecuado.

b) En la zona Tercera además de los materiales indicados en el inciso anterior los cercos podrán hacerse de alambre tejido de altura mínima de 1,50 metros.

c) En la Zona Residencial: en las calles pavimentadas:

1) En terrenos baldíos: Los cercos deberán ejecutarse en albañilería de ladrillos comunes, bloques huecos, piedras, hormigón simple o armado con altura mínima de 2,00 metros.

2) En terrenos edificados: Los cercos pueden construirse de acuerdo con lo especificado en el apartado anterior. Podrán realizarse con cerco vivo respetándose lo establecido en el Artículo 152.

En las calles no pavimentadas: Los cercos podrán hacerse de alambre tejido de altura mínima de 1,50 metros.

d) En las Zonas Industriales:

1) En las calles pavimentadas: Los cercos tendrán las características fijadas en el inciso a).

2) En las calles no pavimentadas: Los cercos tendrán las características fijadas en la Zona Tercera.

**Artículo 150°** *Revoque de los cercos:* Es obligatorio el revoque de los cercos ubicados en las zonas primera y segunda y en las calles pavimentadas de la zona industrial. Exceptúase de esta obligación a los cercos de características especiales cuando convenga a la estética de los mismos o la naturaleza de sus materiales.

**Artículo 151°** *Puertas en los cercos de terrenos baldíos:* Es obligatorio en todas las paredes de cerco sobre la línea municipal I de terrenos baldíos la colocación de una puerta o portón con sus correspondientes dispositivos de cierre.

**Artículo 152°** *Cercos vivos:* Pueden ejecutarse cercos vivos en correspondencia con la línea municipal, independientes o combinados con cercos de alambre tejido o muros de mampostería. Los cercos vivos deberán ser sometidos a una poda anual y al desarraigo en extensión, a fin de que no obstruyan con sus ramas o raíces, el libre tránsito en vereda, calles o caminos y no podrán ejecutarse con cinacina, ñapinday, maclura, naranjo silvestre, tala u otros arbustos espinosos.

**Artículo 153°** *Obligación de construir y conservar las veredas:* Todo terreno con frente a la vía pública debe tener vereda, construida de acuerdo a las especificaciones de este código, debiendo ser mantenidas en buen estado de conservación o reconstruidas cuando su estado a juicio de el D.O.P., no permita una reparación adecuada. La obligación de construir y conservar la vereda, es a exclusivo cargo del propietario del terreno. En caso en que la vereda se encuentre destruida en más de un 20% de su superficie, es obligatoria la reconstrucción de la misma.

**Artículo 154°** *Vereda en calles pavimentadas:* Las veredas correspondientes a lotes, baldíos o edificados correspondiente a calles y avenidas pavimentadas, deberán tener las siguientes características:

a) Dimensión de la vereda: Se extenderá en todo lo largo del frente y desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada.

b) Dimensiones y materiales de las baldosas:

Las baldosas podrán ser de cemento comprimido de 0, 20 m. tipo vainilla de estrías color amarillo con guarda negra o el material de las veredas podrá ser de cemento fratasado espesor 2 cm, terminación texturado al cepillo, de rayado perpendicular a la línea municipal (antideslizante) y de color natural según mezcla arena-cemento (gris- verdoso).

c) Contrapiso: Estas veredas se asentarán en un contrapiso de 1,10 de espesor, construido por hormigón de cascote o pedregullo bien apisonado.

d) Juntas de dilatación: Las juntas de dilatación afectarán tanto a la baldosa como el contrapiso y serán rellenas con un mortero construido por arena y asfalto mezclado en proporciones iguales. Estas juntas se dejarán en el borde del cordón del pavimento y en los límites de las propiedades, no pudiendo estar distanciadas en más de 10,00 m.

**ARTICULO 155 b) Materiales de las veredas:**

*Las veredas en calles no pavimentadas pueden construirse con cualquiera de los siguientes materiales:*

1) *Baldosas de acuerdo a lo establecido en el Art. 154 inciso b) o de cemento fratasado, espesor 2 cm , terminación texturado al cepillo, de rayado perpendicular a la Línea Municipal( antideslizante) y de color natural según mezcla arena- cemento ( gris verdoso).*

**Artículo 155° Veredas en calles no pavimentadas:** Las veredas correspondientes a lotes, baldíos o edificados con frente a calles no pavimentadas, deberán tener las siguientes características:

a) Dimensión de la vereda:

1º) En las calles: Se extenderán en todo el largo del frente, debiendo tener 1,00 m. de ancho como mínimo.

b) Materiales de las veredas: Las veredas en calles no pavimentadas, pueden construirse con cualquiera de los siguientes materiales:

1º) Baldosas de acuerdo a lo establecido en el Art. 154 inciso b) o de cemento fratasado, espesor 2 cm , terminación texturado al cepillo, de rayado perpendicular a la Línea Municipal( antideslizante) y de color natural según mezcla arena- cemento ( gris verdoso).

2º) Ladrillos comunes, con junta de cal y cemento.

3º) Losas de hormigón, de 0,50 m. de lado por 0,025 m. de espesor y/o cemento fratasado y/o rodillazos.

c) Contrapisos: Estas veredas pueden asentarse en barro, o utilizarse el contrapiso indicado en el artículo 154 u otro similar.

d) Cordón provisorio: En el borde de la vereda se colocará un cordón provisorio constituido por ladrillos u hormigón.

**Artículo 156° Con frentes a calles o avenidas pavimentadas que excedan de 5 mts.** Las veredas deberán tener las siguientes características:

1º) Dimensiones de las veredas: Se extenderán en todo el largo del frente, debiendo tener un ancho mínimo de 2,00 m. En correspondencia con cada entrada y ano más de 8,00 m. de separación, llevarán pasillo de 1,20 m. de ancho mínimo, que se extenderá desde la línea municipal, hasta el cordón del pavimento.

2°).- Espacios libres en las veredas: Los espacios libres de veredas comprendidos entre la línea municipal y el cordón de la calzada, deberán cubrirse con césped, conchilla o pedregullo.

3°) Jardines en los espacios libres de veredas: Queda autorizada la construcción de jardines en los espacios libres comprendidos entre el borde exterior de la vereda y el cordón de la calzada. La construcción y conservación de estos jardines estará a cargo del propietario del lote frentista, debiendo el D.E. fomentarlo y auspiciarlo por los medios a su alcance, mientras ello no pudiera originar un perjuicio a los servicios públicos.

En estos jardines no se permitirá la colocación de plantas o arbustos espinosos.

4°) El tipo, color, dimensiones y material de las baldosas como también el contrapiso y las juntas de dilatación, deben responder a las características fijadas en el artículo 154.

**Artículo 157°** *Veredas en calles con pavimentos nuevos:* Los propietarios de lotes con frente a calle sin pavimentar, cuyas veredas respondan a las características especificadas para estos casos, quedan obligados dentro del plazo de seis meses de construido el pavimento, a reconstruir sus veredas en condiciones reglamentarias, en concordancia con el nuevo estado de la calle. Esta reconstrucción de veredas deberá efectuarse a cuenta exclusiva del propietario del lote afectado por la pavimentación. El plazo de seis meses que fija este artículo, puede ampliarse a un año si la vereda existente es de baldosa y se encuentra en buenas condiciones.

**Artículo 158°** *Veredas deterioradas por trabajos públicos:* Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios públicos o empresa contratistas de trabajos públicos o privados, serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción. El propietario podrá denunciar ante la Municipalidad, en papel simple, la necesidad de la reparación o reconstrucción.

**Artículo 159°** *Nivel y pendiente de las veredas:* En las calles pavimentadas, el nivel será el que fije el cordón del pavimento, debiendo tener una pendiente transversal del 1,5 %.

**Artículo 160°** *Diferencia de nivel entre dos veredas contiguas:* Cuando hubiera diferencia 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 de 12% y en ningún caso por medio de escalones: Esa transición se efectuará en la vereda que no está a nivel definitivo y por cuenta del propietario de la finca en que se encuentra la vereda no reglamentaria.

**Artículo 161°** *Entradas de vehículos:* En las calles pavimentadas las entradas para vehículos deberán responder a las siguientes normas:

a) Materiales:

1°) Cuando la entrada sea destinada a vehículos livianos, se utilizará el mismo material que en el resto de la vereda.

2°) Cuando la entrada sea destinada a vehículos de carga, el solado respectivo deberá ejecutarse en hormigón, materiales asfálticos o con tarugos de madera dura de sección rectangular y que ofrezcan suficiente adherencia al tránsito, debiendo estar asentados sobre un contrapiso de hormigón y tomadas las juntas con material asfáltico.

b) Cordón y rampa: El rebajo del cordón del pavimento de la calzada, tendrá el ancho requerido por la entrada y no deberá elevarse más de 0,005m. sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no debiendo tener su desarrollo, más de 0,60m. medido hacia el interior desde el cordón. La rampa de acceso se identificará con el resto de la vereda mediante rampas laterales.

**Artículo 162º** *Caños de desagües:* los desagües de los techos y albañales, verterán las aguas en la calzada por medio de caños colocados bajo el nivel de la vereda y a través de agujeros practicados en el cordón del pavimento. Cuando se trate de calles pavimentadas, el caño de desagüe deberá llevar el aparato desratizador reglamentario.

**Artículo 163º** *Iluminación de sótanos a través de la vereda:* Los sótanos que se extiendan bajo el subsuelo de las veredas, podrán ser iluminados mediante vidrios de suficiente resistencia, cuyas dimensiones máximas no podrán ser mayores de 0,020 por 0,020m. Estos vidrios se apoyarán en marcos rígidos de fundición de hierro o de hormigón armado.

**Artículo 164º** *Acceso a los sótanos a través de la vereda:* Se admitirá la colocación en las veredas de puestas de acceso a sótanos siempre que las mismas no ofrezcan peligro alguno para el tránsito por la vereda. No tendrán un ancho mayor de 1,30 m.

**Artículo 165º** *Huecos para árboles:* En las veredas se deberá dejar sin embaldosar un cuadrado de 0,80 m. a 0,20 m. del cordón del pavimento en correspondencia con cada árbol. Los huecos deberán protegerse con un cordón de 0,07 m. de espesor mínimo, que podrá construirse con ladrillos comunes colocados de punta y revocados con mezcla de color del mosaico. El cordón no podrá sobrepasar el nivel de la vereda.

Estos huecos deberán dejarse a cinco metros de distancia, uno de otro, cuando aún no haya arbolado.

**Artículo 166º** *Obligación de plantar árboles:* Frente a todo predio edificado o baldío es obligación del propietario la plantación de árboles, el que deberá solicitar a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad la colocación del ejemplar correspondiente. El tronco del árbol más cercano a la esquina no rebasará la prolongación de la línea de ochava.

**Artículo 167º** *Celeridad en la construcción de veredas:* La construcción o reparación de veredas deberá efectuarse lo más rápidamente posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable. En veredas de ancho mayor de 1,00 m. la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas para facilitar el tránsito de peatones. Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las veredas deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia, no permitiéndose preparar las mezclas en la calle. La protección provisional de la vereda en construcción no podrá ser de alambres tendidos.

**Artículo 168º** *Interés público de los cercos y veredas:* Declarase de interés público la construcción y reconstrucción de veredas, entradas para vehículos y cercos en los inmuebles con frente a la vía pública del partido de Berisso.



**Artículo 169º** *Procedimiento al que deberá ajustarse la Municipalidad en todo inmueble ubicado en el Partido de Berisso, cuyo cerco, vereda o entrada para vehículos no se encuentren en condiciones reglamentarias, Inspecciones Varias procederá a informar.*

- a) Ubicación del inmueble, indicando calle y número, las restantes calles que rodean la manzana, y distancia a la esquina más próxima.
- b) Si tal inmueble da frente a la calle, avenida pavimentada o no. Si el pavimento es reciente, se indicará la fecha de su construcción a los efectos que determine el artículo 157 del Código de Construcciones para el Partido de Berisso.
- c) Si trata de terreno baldío o edificado.
- d) Si está habitado se indicará quien ocupa el inmueble y en que carácter lo hace. Si el ocupante reconoce la propiedad en otra persona, se le requerirá el nombre completo y domicilio del propietario.
- e) En caso de que el inmueble se encuentre desocupado o fuera baldío, se harán averiguaciones en el vecindario sobre el nombre y domicilio del propietario.
- f) En todos los casos se informará si el cerco, vereda o entrada para vehículos faltan o no han sido ejecutados de acuerdo a las especificaciones de la Presente Ordenanza, detallando en este último caso, las deficiencias comprobadas.
- g) Cuando la vereda se encuentra destruida total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios públicos o privados, se hará constar esta circunstancia con mención del causante de la destrucción (artículo 158º)
- h) Producido el informe de Inspecciones Varias se pasará los antecedentes a la Oficina de Catastro para que verifique la exactitud de los datos obtenidos, que sean de su incumbencia. Asimismo, procederá a compulsar los protocolos del Registro de la Propiedad para corroborar y actualizar todos los datos de dominio o titular y domicilio.
- i) Verificado en forma precisa el domicilio del propietario del inmueble o de quien alegue derechos sobre el mismo, se intimará al responsable proceda a construir o a colocar en condiciones reglamentarias el cerco, vereda o entrada para vehículos del inmueble de que se trate que se individualizará claramente, indicando además su nomenclatura catastral, dentro del plazo único de cincuenta días hábiles, que comenzarán a correr al día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de que vencido dicho plazo sin haberse dado cumplimiento a la intimación se aplicarán las sanciones previstas por el Código de Faltas Municipales, Ordenanza 673.

**Artículo 170º** *Vencimiento del Plazo:* Vencido el plazo acordado, se pasarán las actuaciones a Inspección General para que constate e informe si se han realizado las obras intimadas. En caso negativo, el D.E. aplicará la multa que prescribe el Código de Faltas Municipales.

**Artículo 171º** *Falta de ejecución de cercos y veredas reglamentarias.* Transcurridos treinta días de aplicada la primera multa, el D.O.P. volverá a informar sobre la ejecución o no de los trabajos intimados, y en caso de incumplimiento, el D.E. aplicará una segunda sanción y dispondrá, además, la construcción de las obras por cuenta exclusiva del responsable y adaptarse a las siguientes modalidades:

- a) Por administración.

b) Por licitación de la obra.

**Artículo 172º** *Costo y pago de las obras ejecutadas:* Concluido el trabajo realizado por la comuna por cuenta exclusiva del propietario se practicará una liquidación que incluirá las multas aplicadas que no hubieran sido satisfechas, al costo total de las obras, recargos pertinentes, los gastos administrativos de licitación si los hubiere, transporte, acarreo y toda otra erogación realizada.

**Artículo 173º** *Notificación de las liquidación:* dicha liquidación se notificará al responsable para que dentro de ocho días hábiles, formule por escrito los reclamos que estime pertinentes sobre la misma, bajo apercibimiento de tener por consentida la liquidación practicada por el mero transcurso del término acordado y sin necesidad de resolución alguna.

**Artículo 174º** *Intimación previa de pago:* Consentida la liquidación se intimará a la personal responsable, proceda a efectuar su pago total dentro de los treinta (30) días hábiles de su notificación, previniéndosele que si no satisficiera su importe se iniciará la acción judicial correspondiente.

**Artículo 175º** *Notificaciones:* Todas las notificaciones e intimaciones deberán realizarse consignando en las cédulas respectivas el nombre y apellido completo del o los titulares del dominio, o quienes hayan alegado derechos sobre el inmueble, sea en carácter de heredero, poseedor, administrador, etc., realizándose las diligencias en el domicilio verificado. Si el responsable se domiciliara fuera del partido de Berisso, las notificaciones e intimidaciones se efectuarán por correo, mediante carta certificada con aviso de retorno o por intermedio de la policía del lugar del domicilio.

**Artículo 176º** *Publicación en el Boletín Oficial:* en caso de que no haya sido posible obtener el domicilio o paradero actual del o los titulares del dominio y no haya personas alguna que alegue derechos sobre el inmueble, las notificaciones se harán "al propietario y/o quien se considere con derechos sobre el inmueble" mediante una publicación en el Boletín Oficial que surtirá todos los efectos de una notificación formal. Se agregará un ejemplar del Boletín a las actuaciones producidas.

**Artículo 177º** *Vencimiento del plazo:* Vencido el plazo a que alude el Art. 174, sin que se haya satisfecho el importe de la liquidación, se pasarán las actuaciones a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Municipalidad para que se inicie contra el responsable la acción judicial correspondiente.

**Artículo 178º** *Registro de las obras ejecutadas por el Municipio:* La Secretaria de Obras y Servicios Públicos organizará un fichero en el que se asentarán las obras de construcción y/o reparación de cercos y veredas que realice la Municipalidad conforme a las modalidades señaladas por el artículo 171, de la presente ordenanza como así también aquellas que por su importancia se estime necesaria su realización por Municipalidad en un futuro inmediato, con el objeto de posibilitar la ejecución de las obras en forma ordenada y a medida que las circunstancias lo permitan.

## SECCIÓN DÉCIMA

De las fachadas

**Artículo 179º** *Composición arquitectónica de las fachadas:* En los proyectos de frente que se presenten, se definirá el estilo y los detalles de las obras complementarias como ser verjas, perfiles de molduras, etc., deberán guardar relación armónica con aquel.

El D.O.P. podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura.

**Artículo 180º** *Fachada principal detrás de la línea municipal:* La fachada principal de un edificio podrá construirse detrás de la línea municipal.

Las paredes divisorias, existentes o futuras, que queden aparentes desde la vía pública, se considerarán como parte de la fachada y se tratarán en forma análoga.

**Artículo 181º** *Fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos, torres y construcciones auxiliares:* Todas estas obras ya están sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal. Los caños de ventilación de cloacas, pozos sépticos o de cualquier otra naturaleza en caso de requerirse su sobreelevación estarán a más de 3,00m. del plano de la fachada; bajo ningún concepto se colocarán sobre la línea municipal.

**Artículo 182º** *Revoque obligatorio de las fachadas:* Es obligatoria el revoque en las fachadas de los edificios sobre la vía pública o visible desde ella, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o la naturaleza del material de la fachada se oponga a ello. En estos casos, los materiales empleados en el muro de fachada deberán proteger a éste eficazmente contra los agentes atmosféricos.

**Artículo 183º** *Línea divisoria de fachadas linderas:* En toda fachada se señalará con exactitud, la línea divisoria con las propiedades linderas, permitiéndose perfilar las cornisas, siempre que el miembro inferior de ésta, se encuentre a dos metros de altura sobre el nivel de las azoteas vecinas.

**Artículo 184º** *Colores y reflexión de luz en fachadas:* En las fachadas de los edificios o en paredes medianeras visibles desde la vía pública, deberán usarse colores con tintes atenuados o materiales que eviten la reflexión de luz intensa.

**Artículo 185º** *Medidores en cercos y muros de fachada:* Sobre la fachada principal, los cercos y muros visibles desde la vía pública, podrán colocarse las cajas de conexiones y las de los medidores cuyas medidas no excedan de: alto 0,30 m., ancho 0,19 m. y profundidad 0,21 m. Los medidores de dimensiones mayores podrán colocarse embutidos en armarios cuyas tapas serán revestidas con el material del paramento u otro tipo de tapa que armonice con la arquitectura de la fachada.

En el paramento interno de los muros y cercos de fachadas, los medidores serán embutidos en la misma forma. En todos los casos se cuidará la estabilidad de muros y pilares.

Cuando se creara alguna dificultad o diferencia entre las empresas de servicios públicos y los propietarios, deberá requerirse la intervención de la Municipalidad, quien en definitiva, determinará la ubicación de las cajas o medidores.

**Artículo 186º** *Agregados a las fachadas:* Queda prohibido colocar al frente de las vidrieras o ventanas de negocios o particulares, defensas o barrotes que puedan ofrecer peligro a los transeúntes.

La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código se permitirá cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio.

En las fachadas principales, no podrán colocarse aparejos, mensuras, guinches u otros dispositivos a realizar mudanzas sobre la vía pública.

El D.O.P. podrá permitir que los dispositivos para mudanzas sean previstos en las fachadas sobre la vía pública, cuando considere prácticamente imposible su introducción al interior del edificio por las exiguas medidas del terreno. En este caso, esos sistemas serán movibles, plegables o corredizos, de modo que luego de usarlos queden ocultos de toda visual. Estos aparatos constarán en los planos de fachadas sometidos a aprobación.

### **Artículo 187º Salientes en las fachadas:**

- a) En los primeros 2,60m. de altura sobre el nivel de vereda: Sólo se permitirá en las fachadas sobresalir de la línea municipal: umbrales, antepechos, balcones y vitrinas en no más de 0,02m. siembre que se redondeen las aristas.
- b) Pasando los primeros 2,60 m. del piso bajo:

#### **1º.- Balcones:**

- I. Los balcones no podrán sobresalir más de 1,30 m. de la línea municipal.
- II. Los balcones abiertos no podrán llegar a menos de 0,60 m de la línea divisoria.
- III. Los cuerpos salientes cerrados están sujetos al pago de los derechos establecidos en la O.I. vigente.
- IV. Las barandas o antepechos tendrán una altura mínima de 1,00 m. por lo menos, medida desde el piso del balcón y están ejecutados de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños u otros elementos resguarden de todo peligro.
- V. A los efectos de mantener la integridad de las arboledas, el D.O.P. podrá reducir las salientes que correspondan a los pisos altos.
- VI. En los edificios que formen esquina, podrá permitirse que los pisos avancen sobre la línea de la ochava formando balcón cerrado o abierto, siembre que no rebasen las líneas municipales de las calles.

#### **2º.- Marquesinas y aleros:**

- I. La saliente de las marquesinas, aleros no podrán ser mayor que 3,00 m. en las avenidas y de 2,00 m. en las calles.
- II. Como caso de excepción, el D.O.P. podrá autorizar que las marquesinas y aleros lleguen hasta el cordón de la calzada. En estos casos la arista exterior e inferior de la marquesina o aleros distará no menos de 3,00 m. del nivel de la vereda.
- III. Las marquesinas o aleros pueden ser translúcidos en cuyo caso los vidrios serán armados o incorporados a la estructura.
- IV. Cuando la marquesina o alero esté sostenido por columnas la cubierta deberá ser de material deformable o elástico.
- V. Bajo ningún concepto se permitirá el cierre de marquesinas, aleros o toldos con elementos fijos o móviles que posibiliten la integración de la vía pública al local.

#### **3º.- Cornisas y elementos ornamentales:**

- I. Arriba de los 2,60 m. de altura del nivel de vereda, podrá perfilarse con una saliente o vuelo máximo de 0,40 m.
- II. Las cornisas podrán perfilarse, rebasando la línea divisoria entre fachadas, siempre que el miembro inferior de estas cornisas se encuentre a no menos de 2,00 m. de altura sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones vecinos.

**Artículo 188º** *Toldos al frente de los edificios:* Los toldos al frente de los edificios tendrán una altura mínima de 2,20 m. sobre el nivel de la vereda en la parte más baja de los mismos y su saliente podrá alcanzar 1,00 m. dentro del cordón de la vereda; las telas suspendidas de los toldos se recogerán hacia el muro de fachada y si hubiera guarda toldos, éste deberá armonizar con la fachada.

**Artículo 189º** *Largueros y soportes verticales en los toldos:* Los largueros estarán a una altura mínima de 2,20 m. y los soportes verticales a la misma distancia entre sí y a 1,00 m. del cordón del pavimento de la calzada como mínimo y en ningún caso el toldo y los soportes se colocarán en forma de que alcancen a los troncos, cuando existieran árboles. Los soportes verticales y los largueros serán de sección circular.

**Artículo 190º** *Toldos en ochavas, letreros en toldos y retiro de toldos y soportes:* No podrán colocarse toldos con soporte verticales en las ochavas. La Municipalidad podrá exigir el retiro del toldo y sus soportes, cuando lo juzgue demasiado, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial.

Los letreros de anuncios permanentes en material rígido aplicados a toldos, sólo se permitirán paralelos a línea de edificación municipal y a una altura mínima de 2,20 m, En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura y señalización oficial de las calles.

## SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA

De la altura de los edificios.

**Artículo 191º** *Altura máxima de fachadas:* La altura máxima de los muros de fachada de los edificios será la que resulte de multiplicar por 1,60 m. el ancho de la calle correspondiente a su frente, (distancia entre líneas de edificación municipal).

**Artículo 192º** *Altura máxima de fachadas en las esquinas:* En las esquinas la altura máxima de fachadas será la que corresponda a la calle más ancha.

**Artículo 193º** *Altura máxima en construcciones retiradas en la línea municipal de edificación:*

- a) Las construcciones retiradas de la línea municipal podrán elevarse sobre la altura máxima de la fachada en no más del tercio de esa altura máxima, no pudiendo sobresalir de un plano que arrancando de la línea superior de dicha altura máxima, forme un ángulo de 60º (grados), hacia el interior de la propiedad con el plano horizontal.
- b) **Plano límite:** Se denomina “plano límite” el plano horizontal que limita todas las construcciones sobre el terreno y que estará trazado a una altura sobre la vereda, igual a la altura máxima de la fachada fijada en el artículo 191, más un tercio de la misma.
- c) Sobre el “plano límite” solo podrán construirse casillas para las maquinarias de ascensores, salidas de escaleras, tanques y ornamentos.

- d) **Techos inclinados:** Sobre las alturas máximas de las fachadas, podrán construirse techos inclinados, siempre que estén cubiertos de pizarras, tejas, mayólicas y otro material; estos techos no podrán sobresalir de un perfil determinados por un arco de circunferencia de un radio igual al tercio del ancho de la calle, con una abertura angular de 30° (grados), y cuyo centro esté situado en una recta perpendicular al plano municipal, siendo la curva tangente a este plano. Este arco se prolongará en su parte superior mediante una tangente el que estará inclinada 60° (grados) con respecto a la horizontal. Dicho perfil no podrá exceder en altura a la determinada por el “plano límite”. Del perfil fijado sólo podrá sobresalir las ventanas u lucarnas, destinadas a dar luz y aire a los ambientes y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas no excederá de la mitad del ancho de la fachada.

**Artículo 194º** *Construcciones sobre la altura máxima de las fachadas:*

- a) **Cuerpos salientes:** Sobre las alturas máximas de las fachadas podrán elevarse en el mismo plano, uno o más cuerpos salientes, cuyo ancho no exceda del tercio del ancho del frente. La suma del ancho de la fachada. Estos cuerpos salientes no podrán exceder en altura del plano límite.
- b) **Cúpulas, pináculos, flechadas y minaretes:** Sobre los cuerpos salientes determinados en el inciso a) de este artículo, sólo podrán construirse cúpulas, flechas y pináculos, minaretes y otros motivos puramente decorativos y que no podrán ser locales habitables. La altura de estos motivos decorativos no podrá ser mayor del tercio de la altura de la fachada.
- c) **Chimeneas:** el D.O.P. podrá autorizar la construcción de chimeneas y conductos de cualquier altura, mientras no causen perjuicios al vecindario y sean tratados arquitectónicamente.

**Artículo 195º** **Suprimido por Ordenanza 1674/93**

## SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA

### De los locales.

**Artículo 196º** *Clasificación de los locales:* Clasifícase los locales en la siguiente forma:

- a) *Primera clase* (habitables): Dormitorios principales y secundarios, dormitorios de servicio, cuartos de costura, cuartos de planchar, comedores principales, de diario, escritorios, oficinas, estudios, bibliotecas, salones de billar, salones de juegos infantiles, salones de estar y demás locales no habitables, no comprendidos en la tercera clase.
- b) *Segunda clase* (dependencias): Cocinas, cuartos de baño, retretes, guardarropas o vestuarios colectivos, vestuarios privados y escaleras principales que sirvan a unidades funcionales que no posean ascensor.

- c) *Tercera clase* (trabajo): Locales para negocios o industrias, mercados, depósitos en general.
- d) *Cuarta clase* (transitorios y auxiliares): Porterías, pasajes, corredores, salitas de espera anexas a oficinas, hall menor de 8,00 m<sup>2</sup>, escaleras principales que sirvan a unidades funcionales con ascensor, escaleras secundarias, guardarropas, cuarto ropero anexo a dormitorio, tocadores, salas de cirugía, sala de rayos X, laboratorios fotográficos y otros similares netamente especializados, locales para grabaciones de discos y control de grabación.
- e) *Quinta clase*: Garajes, colectivos o individuales.

**Artículo 197º** *Atribución del Departamento de Obras Particulares para clasificar locales*: La determinación del destino de cada local, será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. El D.O.P. podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además clasificara por analogía en alguna de las categorías fijadas en el artículo 196, sobre clasificación de los locales, cualquier local no incluido en dicho artículo.

El D.O.P. podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

**Artículo 198º** *Altura mínima de los locales*: Establécense las siguientes alturas mínimas de locales:

a) *Locales de primera clase* (habitables):

I. En sótanos y semisótanos, altura libre mínima de 2,70 m, dicha altura en caso de cielorrasos inclinados, se tomarán como promedio debiendo tener el punto más bajo, como mínimo de 2,30 m.

El dintel de la abertura de iluminación y ventilación debe estar a no menos de 1,00 m. del nivel de vereda o patio adyacente.

b) *En la planta baja, primer piso alto y siguientes*:

I. Altura libre mínima 2,60 m. En caso de cielorrasos inclinados, dicha altura se tomará como promedio debiendo el punto más bajo tener como mínimo 2,30 m.

c) *Podrá permitirse la reducción de esta altura mínima hasta un mínimo de 2,40 m. siempre que se cumplimenten las siguientes condiciones*:

1º) Aislar temidamente el último piso hasta obtener un coeficiente de conductibilidad térmica total que no supere 0,80 k/m<sup>2</sup> por hora por grado centígrado.

2º) Aislar acústicamente todos los pisos.

3º) El área mínima de los vanos de iluminación será donde  $I = \text{área mínima de los vanos de iluminación}$ .

$I = A \times a$

a = Valor dependiente de la ubicación del vano y la altura del local según el siguiente cuadro:

H	Patio interior		Patio exterior	
	sin Saliente	con Saliente	sin Saliente	con Saliente
2,60	0,20	0,25	0,16	0,20

2,50	0,23	0,28	0,18	0,23
2,40	0,25	0,30	0,20	0,25

---

4º) El área mínima de ventilación será de 2/3 del valor resultante de I, a que se refiere el apartado anterior.

Al adoptar la medida inferior a 2,60 de altura para los locales a que hace referencia este inciso se deberá dejar perfectamente aclarado en planos las medidas a tomar para satisfacer la iluminación y ventilación de locales.

d) *En entrepisos la altura mínima de 2,20 m.*

e) *Locales de segunda clase (dependencia, altura libre de 2,40 m.*

f) *Locales de tercera clase (trabajo).*

1º.- en locales hasta 25 m<sup>2</sup>. altura mínima 2,60 m.

2º.- En locales hasta 75 m<sup>2</sup> altura libre mínima 2,90 m.

3º.- En locales hasta 75 a 200 m<sup>2</sup> altura libre mínima 3,40 m.

4º.- En locales de más de 200 m<sup>2</sup>. altura libre mínima 4,00 m.

g) *Locales de cuarta clase (auxiliares o transitoria) altura libre mínima 2,20 m.*

h) *Locales de quinta clase (garages, colectivos o individuales)*

1º.- Con hasta 4 vehículos, altura libre mínima: 2,10 m.

2º.- Con hasta 15 vehículos, altura libre mínima: 2,40 m.

3º.- Con hasta 25 vehículos, altura libre mínima: 2,80 m.

4º.- Con hasta 50 vehículos, altura libre mínima: 3,30 m.

5º.- Con más de 50 vehículos, altura libre mínima: 3,50 m.

**Artículo 199º** *Sótanos, semisótanos y entrepisos:* A los efectos de interpretar lo establecido en la presente ordenanza, se entenderá por:

1º) **Sótano:** Todo local cuya altura libre está más de la mitad por debajo del nivel de un patio o fondo en planta baja o acera adyacente.

2º) **Semisótano:** Todo local que sobresalga por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o fondo en planta baja o acera adyacente.

3º) **Entrepiso:** Piso o solado a distinto nivel que ocupa parte de un local y depende de éste.

4º) La ubicación de locales habitables o de trabajo en tales niveles estará condicionada a las medidas que se adoptan para asegurar su iluminación y ventilación natural.

**Artículo 200º** *Forma de medir la altura libre:*

1º) La altura libre de un local es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado; en caso de existir vigas aparentes el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de 2/3 del área local y las vigas dejarán una altura libre mínima igual a 2,30 m.

**Artículo 201º** *Área y lados mínimos de locales de primera clase:* En cada unidad locataria que tuviera un solo local de primera clase (habitable), éste no tendrá lados menores de 2,70 m. y su área mínima será de 16,00 m<sup>2</sup>. Si hubiera más de un local de primera clase, uno de ellos deberá tener por lo menos 12,00 m<sup>2</sup>. y no tendrá lados menores de 2,70 m. el dormitorio principal deberá tener por lo menos 10,00 m<sup>2</sup>. y no tendrá lados mínimos menores de 2,70 m. excluyendo placard. Los restantes dormitorios no tendrán menos de 6,00 m<sup>2</sup>. y no tendrán lados menores de 2,00 m. Se podrá computar para la superficie del dormitorio de 10,00 m<sup>2</sup>. el área del placard, que sirve al mismo.



**Artículo 202º** *Áreas y lados mínimos de locales de segunda clase:* Los locales de cocina tendrán un área mínima de 4,00 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 1,50 m. Los baños y retretes tendrán áreas y lado mínimo de acuerdo a los artefactos que contengan, pero en ningún caso será inferior a 1,00 m<sup>2</sup>. y 0,90 m., respectivamente.

**Artículo 203º** En zonas con densidad mayor de 150 habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares con más de tres unidades funcionales será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tenga doce metros (12 m.) o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio metros cuadrados (3,50 m<sup>2</sup>) por persona como mínimo, se podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona así lo justifiquen.

**Artículo 204º** *Ancho de entradas, pasajes generales o públicos corredores o pasillos cubiertos:* Una entrada, pasaje general o público, corredor o pasillo cubierto deberá tener en cualquier dirección un ancho libre a 1,00 m., cuando en este Código no se fije una medida determinada.

**Artículo 205º** *Ventilación e iluminación de locales:*

- a) *Locales de primera clase* (habitables): Deben ser ventilados e iluminados por patios de primera clase.
- b) *Locales de segunda clase* (dependencias): Con excepción de los baños y retretes, deben ser ventilados e iluminados por patios de segunda clase.
- c) En viviendas Multifamiliares con más de 3 unidades funcionales no se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.
- d) *Locales de tercera clase* (trabajo): Pueden ser iluminados en alguna de las siguientes formas:
  - 1º) Mediante patios de primera clase o su correspondiente aire y luz.
  - 2º) Mediante patios de segunda clase o su correspondiente aire y luz complementados por claraboyas o banderolas. La superficie de iluminación lateral y cenital no será inferior a la sexta parte de la superficie del local.
  - 3º) Mediante claraboyas y banderolas. La superficie de iluminación no será inferior a la sexta parte de la superficie del local.En los locales para negocio la iluminación sobre la vía pública, se computará por encima de los 2,00 m. del soldado del local que se considere.  
Para la ventilación de los locales de trabajo, se deberá poder abrir en forma graduable y por mecanismos, por lo menos un tercio del área requerido para la iluminación.
- e) *Locales de cuarta clase* (transitorios o auxiliares): No requieren ni ventilación ni iluminación proveniente de patios.
- f) *Baños y retretes:* La ventilación de baños y retretes puede realizarse por sendos conductos que llenarán las siguientes características:
  - 1º) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,25 m<sup>2</sup>. El conducto será vertical o inclinado de más de 45º (grados) respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local. Se elevará a una altura superior a 0,50 m. por encima de techo o azotea.
  - 2º) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menos de la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.

**Artículo 206º** *Iluminación y ventilación a la vía pública:* En general, los locales en cualquiera de sus clases pueden ventilar e iluminar a la vía pública, con excepción de aquellos en las que estén instaladas industrias que produzcan vapores o malos olores. Asimismo las instaladas al frente, en sótanos o pisos bajos, podrán tener ventanas a la calle siempre que el local esté provisto de una campana y caño o chimeneas de aspiración y las ventanas dotadas de tela mecánica de malla fina.

**Artículo 207º** *Aberturas próximas al eje medianero:* Las aberturas destinadas a la ventilación e iluminación de locales que permitan vistas directas a lotes colindantes no podrán estar a menos distancia de 3,00 m. de la respectiva línea medianera, aún cuando los lotes vecinos fueren del mismo dueño; salvo lo dispuesto en el Art. 208 sobre intercepción de vistas.

Las aberturas de constado u oblicuas no podrán establecerse a menor distancia de 0,60 m. de la línea medianera.

**Artículo 208º** *Intercepción de vistas:* En el caso de proyectarse ventanas, galerías, balcones, azoteas o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3.00 m del eje divisorio entre predios, se deberá impedir la vista al vecino a cuyo afecto se utilizará un elemento fijo, opaco o translúcido de altura no inferior a 1.80 m. medido desde el solado.

**Artículo 209º** *Ventilación por galerías:* La ventilación de los locales debe ser efectuada en forma directa y cuando entre los muros y los patios respectivos medien galerías o marquesinas, éstas no deben impedir el fácil acceso del aire y luz natural, queda terminantemente prohibido cerrar lateralmente dichas galerías con mamparas de vidrio, que no dejen espacio totalmente abierto de una altura mínima de 1.00m. El ancho de estas galerías no podrá ser, en ningún caso, mayor de dos metros; en las zonas rurales el ancho máximo queda librado a criterio del D.O.P.

**Artículo 210º** *Ventilación e iluminación de edificios que se amplíen o refaccionen:* El D.O.P. podrá permitir la refacción o reparación de poca importancia en edificios existentes cuya ventilación e iluminación no se ajuste a las disposiciones de este C., pero siempre que a su juicio las condiciones de ventilación e iluminación de los locales sean satisfactorias y no se disminuya la superficie de los patios existentes. En todo local existente que posea puerta exclusivamente, se deberá complementar con ventana o banderola para la ventilación e iluminación del ambiente. Cuando se trate de refecciones, reparaciones o ampliaciones de importancia o se eleve el número de pisos, deberá exigirse que el edificio se coloque íntegramente de acuerdo a este C. en lo referente a ventilación e iluminación.

**Artículo 211º** *Patios cubiertos con claraboya y/o toldos regulables:* Queda totalmente prohibido techar con claraboyas de vidrio y/o toldos regulables los patios reglamentarios indicados en este C., aunque aquellos fueran corredizos o estuvieran dotados de persianas.

**Artículo 212º** *Situaciones de los dinteles:* El dintel de los vanos para iluminación y ventilación, se colocará a una distancia del solado del local, no inferior a los 2.00 m.

**Artículo 213º** *Distancia máxima a un vano de ventilación e iluminación:*

- a) En los locales de primera clase (habitables), segunda clase (dependencia, excepto escalera): 7.00 m.
- b) En los locales de tercera clase (trabajo): Cualquier punto del local distará como máximo, en horizontal, 10.00 m. de la proyección sobre el solado de cualquier vano de iluminación ubicado sobre la vía pública, patios de primera o segunda categoría o su correspondiente aire y luz.
- c) En locales de cuarta clase (transitorios o auxiliares): No se establece distancia máxima.

**Artículo 214º** *Iluminación artificial de pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias en casas de departamento:* Los pasajes generales, cajas de escaleras, patios y dependencias comunes en las casas de departamentos, deberán ser alumbrados con un rendimiento mínimo de 5 watts por m<sup>2</sup> de piso.

El alumbrado será independiente de las instalaciones eléctricas de los departamentos. Deberá colocarse un mecanismo automático que permita comandarlo desde la entrada principal de cada departamento.

## SECCION DECIMA TERCERA

### De los patios

**Artículo 215º** *Superficie y dimensión mínima de los patios:*

- a) Patios de primera clase:
  - 1º) Superficie mínima: 12.00 m<sup>2</sup>.
  - 2º) Dimensión mínima: 3.00 m.
- I. En las zona primera, el ancho libre entre muros será de 2.50 m., más 0.15m. por cada metro de altura en que exceda a 10.00m. la cota del respectivo patio o aire y luz con respecto a la cota de la vereda.
- II. En zona segunda, el ancho libre entre muros, será de 3.00 m., más 0.17m. por cada metro de altura en que exceda a 10.00 m. la cota del respectivo patio o aire y luz con respecto a la cota de la vereda.
- III. Forma de calcular un patio de altura:
  - Ac = Lado mínimo de patio de acuerdo a zona incremento (Altura máxima – 10)
  - Superficie = A<sup>2</sup>.

Cuando la superficie resulte menor a 12 m<sup>2</sup> se adoptarán 12 m<sup>2</sup>. cuando se adopte un lado menor a Ac. Se incrementará la superficie en la forma siguiente:

$$P = 0.25 \frac{Ac - Lado\ adoptado}{Ac - Lado\ mínimo\ de\ acuerdo\ a\ la\ zona}$$

La superficie incrementada será:

$$Sup. Incr. = (1 - P) \times Sup.$$

El lado Bo buscado será igual:

$$Sup. Incr.$$

$B_o = \frac{\text{Lado adoptado}}{\text{Lado adoptado}}$

b) Patios de segunda clase:

1º) Superficie mínima: 8.00 m<sup>2</sup>.

2º) Dimensión mínima: El ancho libre entre muros será de 2.00 m.

c) Patios de frente: Un patio de frente puede tener una abertura a de cualquier valor y una profundidad B calculada como sigue:

Cuando: a sea menor o igual a 3.00 m., b será menor o igual que 2<sup>a</sup>.

La dimensión b se medirá desde la línea municipal.

**Artículo 216º** *Forma de computar la superficie mínima de los patios:* En aquellos casos en que las paredes que limitan un patio formen un ángulo menor a 30 grados, no debe ser tenida en cuenta para el cómputo de su superficie, la parte comprendida entre las paredes del patio y una línea bisectriz del ángulo que aquellos forman y cuya longitud sea igual a la dimensión mínima de los patios que fija el artículo 215.

## SECCIÓN DECIMA CUARTA

### Sistema y materiales de construcción

**Artículo 217º** *Sistemas y materiales de construcción autorizados:* En las construcciones de edificios de cualquier categoría está autorizado el uso, dentro de las limitaciones que establece este C. de: albañilería de ladrillos comunes, albañilería de ladrillo prensados, albañilería de bloques huecos de hormigón de cemento Pórtland, albañilería y sillería de piedra, madera, hormigón simple, acero o hierro estructural, elementos o sistemas de prefabricación que hayan dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 218, mezclas de suelos-cemento, y de conchilla-cemento.

Todos los materiales productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y exento de imperfecciones.

**Artículo 218º** *Sistemas, instalaciones y materiales de construcción nuevos:* El uso del sistema, instalaciones y materiales nuevos requerirá autorización especial, la que no podrá otorgarse mientras no se hayan efectuado los ensayos que en cada caso se determinarán.

**Artículo 219º** *Construcciones en adobe:* Quedan prohibidas las construcciones en adobe dentro de las zonas 1º y 2º; en los lotes con frente a calles pavimentadas de acceso a la ciudad. La ubicación de estas construcciones deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 223 inciso C) y D) referentes a construcciones de madera.

**Artículo 220º** *Construcciones con mezclas cementicias de suelo y cemento:* Las construcciones con mezclas de suelo, cemento o conchilla-cemento quedan prohibidas dentro de la zona 1º y lotes con frente a Avdas. Pavimentadas.

**Artículo 221º** *Construcciones asentadas en barro:*

- a) Dentro de las zonas primera y segunda, queda totalmente prohibidas las construcciones de mampostería de ladrillos asentados en barro.
- b) Los edificios de mampostería de ladrillos asentados en barro construidos en las zonas primera y segunda, podrán ser refaccionadas, siempre que sus muros no sean sobreelevados a una altura mayor de seis metros en total, desde el nivel del suelo.
- c) Fuera de las zonas primera y segunda pueden levantarse muros de albañilería asentados en barro, pero su altura queda limitada a seis metros sobre el nivel del suelo.
- d) Fuera de las zonas, primera y segunda pueden levantarse muros de albañilería asentada en barro, pero su altura queda limitada a seis metros sobre el nivel del suelo. Así mismo, los cimientos y parte de los muros que quedan por debajo de la capa aisladora horizontal deberán asentarse con mezcla de cal.

**Artículo 222º Construcciones de madera:**

- a) Dentro de las zonas primera, segunda, tercera, residencial e industrial, admítanse construcciones realizadas totalmente en madera mientras ellas respondan a un estilo definido sean de buen gusto, no afecten a la estética y sean construidas en condiciones adecuadas, todo lo cual queda a juicio de el D.O.P.
- b) En las zona tercera, y en las zonas industriales, podrán ejecutarse construcciones sencillas realizadas totalmente o no en madera o en madera y zinc material similar incombustible, que se encuentra dentro del artículo 218 y se ajusten al C. de construcción vigente.
- c) Las construcciones en madera deberán encontrarse siempre a 1.10 m. de la línea medianera, aun cuando esta sea de mampostería o material similar.
- d) Las construcciones en madera a que hace referencia el inciso b) de este artículo deberá encontrarse a no menos de 5.00 m. de la línea municipal.
- e) El D.O.P. puede autorizar las construcciones en madera que se mencionan a continuación, todas ellas de carácter provisorio, debiendo fijar en cada caso el plazo máximo de permanencia.
  - 1º) Casillas y depósitos de obras en ejecución.
  - 2º) Plataformas, tribunas, tablados, palcos decoraciones.
  - 3º) Kioscos, dispositivos para entretenimientos en ferias y parques de diversiones.
- f) Madera utilizables:
  - 1º) La madera a usarse en vigas, columnas y apoyos de columnas en el terreno será de las denominadas duras o semiduras que por vía de ejemplo se mencionan a continuación:  
Dura: Curapay, Guayacán, Ñandubay, Quebracho Colorado, Urandfay, Palo Santo.  
Semidura: Cubil, Espina, Corona, Guatambú, Guayabí, Ibirapitá, Itin o Palo Mataco, Incienso, Lapacho, Mistol, Mora, Palo lanza, Palo Blanco, Petiribí, Quebracho Blanco, tipa, Viraró, Jacarandá.
  - 2º) La madera a usarse en las armaduras puede ser autorizada en el ap. Anterior y además: Cedro, Pino Blanco y Ciprés.
- g) Pintura y apoyo de vigas de maderas: Las extremidades de una viga de madera, que no sea calificada de "dura" y que se asiente sobre muros, deberán ser cubiertos con dos manos de pintura bituminosa o de eficacia equivalente.

El apoyo en muros de una viga, se hará dejando un espacio libre en torno de la extremidad de modo que se encuentre en contacto con el aire, por lo menos, en una mitad de su apoyo.

- h) Será permitido establecer divisiones de madera en locales para negocios, escritorios, etc., siempre que la altura de aquellos no pase de 2.50 m. ni alcance el techo del local.
- i) Las construcciones en madera del tipo indicado en el inciso b) de este artículo, no pueden destinarse a departamentos. No es permitido la construcción de casas de madera de más de un piso de alto.
- j) El D.E. podrá ordenar la demolición de los edificios construidos total o parcialmente en madera que no estuvieran encuadrado en las disposiciones de este artículo.

**Artículo 223º** *Construcciones en bloques premoldeados de hormigón de cemento Pórtland:*

- a) Características de los bloques huecos premoldeados de hormigón de cemento pórtland:
  - 1º) Los bloques serán elaborados con cemento pórtland de marca aprobada, y agregados tales como arena, grava, piedra partida, granulado volcánico, escoria u otros materiales inertes inorgánicos adecuados. Los agregados no podrán contener ácidos ni álcalis libres que puedan producir alteraciones posteriores, ni sales solubles que originen a florescencias.
  - 2º) Los bloques no presentarán roturas, rajaduras que afecten su durabilidad y resistencia u otros defectos que impidan el asentamiento adecuado.
  - 3º) Las superficies destinadas a recibir revoques o estucos serán suficientemente ásperas para asegurar una buena adherencia.
  - 4º) Los bloques llevarán en forma legible e indeleble la marca de fábrica u otra señal que identifique su origen.
  - 5º) El espesor de las paredes y tabiques de los bloques no será menor de 20 mm. Cuando sean destinados a paredes de carga y 13 mm. Cuando no deban soportar cargas.
  - 6º) Sobre cada una de las dimensiones principales del bloque (longitud, ancho y altura), se admitirá una tolerancia de más o menos 3%.
  - 7º) Los bloques se clasificarán en la siguiente forma:
    - I. Bloques de carga de primera categoría: Los que alcancen una resistencia promedio a la rotura por comprensión de 50 Kg. cm<sup>2</sup> con un mínimo de 35 Kg. cm<sup>2</sup> a los 28 días de fabricados. Sobre este tipo de bloques pueden cargarse directamente losas de entresijos u otras estructuras resistentes.
    - II. Bloques de cargas de segunda categoría: Los que alcancen los valores de resistencia fijados en el punto anterior, sobre los muros levantados con estos bloques no se pueden cargar directamente las estructuras resistentes (entresijos, techos, etc.), debiendo hacerlo mediante columnas o pilares y vigas de hormigón o hierro.  
Se considerarán de segunda categoría los bloques en cuya composición intervengan conglomerados de conchilla.
    - III. Bloques para tabiques: deberán alcanzar una resistencia promedio a la compresión de 15 kg./cm<sup>2</sup> a los 28 días de fabricados. Los valores promedio de resistencia mencionados se considerarán con respecto a la sección bruta (sección transversal del tabi-

que, sin descontar los huecos y del resultado de 10 observaciones).

8º) Los bloques no ofrecerán una absorción de agua superior al 24 % de su volumen.

b) Empleo de los bloques de la construcción de muros:

1º) Los bloques empleados en la construcción de muros deben ser de marca y

tipo aprobados por la M., para lo cual se requerirá:

I. Presentación del interesado, solicitando el señor Intendente municipal,

la aprobación del material.

2º) La solicitud de aprobación del nuevo material deberá ir acompañada de

los siguientes documentos:

a) Memoria indicando materiales empleados, sus proporciones y el

procedimiento de fabricación.

b) Dimensiones y tipos de bloques.

c) Certificado del Laboratorio de Ensayo de Materiales de Organismo oficial en el conste: Resistencia a la compresión, expresada en Kg./cm<sup>2</sup> indicando los valores promedio, máximo y mínimo.

Absorción de agua en frío, a las 24 horas, expresada en porcentajes de su volumen.

Peso específico aparente.

Los resultados mencionados deben ser el resultado promedio de las determinaciones.

II. El interesado deberá entregar a la D.O.P. una muestra del material cuya aprobación solicita.

2º) Para muros que no soporten carga y paredes de cerco, los bloques deberán tener un ancho mínimo de 0,07 m.

3º) Para muros cargados el espesor mínimo de los bloques será el siguiente:

0,20 m. cuando se trate de edificios de un solo piso.

0,30 m. cuando se trate de edificio de planta baja y un piso alto.

0,40 m. cuando se trate de edificios de planta baja y más de un piso alto.

c) Disposiciones varias:

1º) Los infractores a estas especificaciones se harán pasibles a las sanciones que establece el C. de Faltas Municipales.

2º) El D.O.P. deberá llevar un registro de bloques aprobados.

#### **Artículo 224º** Construcciones de hierro y hormigón armado:

a) Las construcciones para galpones y depósitos, deberán ser hechos con su completa estructura de mampostería, hierro u hormigón armado, es decir, pilares, columnas, parantes, soleras, vigas, armaduras, revestimientos, etc. Se permitirá el uso de la madera cuando se adopten precauciones contra incendio aceptables, a juicio de el D.O.P.

- b) Tanto en las azoteas como en los entresijos los parantes y vigas serán empotrados en las paredes, en la forma fijada en los reglamentos especiales de hierro y hormigón armado. En los medianeros, el empotramiento se podrá en todo el espesor del muro, con sujeción a las restricciones establecidas en el artículo 2.731 del Código civil.
- c) Toda viga de hierro u hormigón armado que sostenga muros o cargas de importancia, deberá asentar sobre apoyos de piedra, hierro y otros materiales apropiados.
- d) 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 anticorrosiva o de cualquier otra pintura adecuada o una lechada de cemento.

**Artículo 225º** *Prohibición de uso de determinados materiales:* Queda prohibido el empleo de tierra o arcilla para fabricar mezclas o para reemplazar ladrillos, salvo en los casos previstos en este C., de otros materiales que puedan perjudicar la calidad de las mezclas u otros elementos constructivos.

Los infractores serán sancionados de acuerdo a lo establecido en el Código de Faltas Municipales.

**Artículo 226º** *Experiencias a iniciativas del Departamento de Obras Particulares:* El D.O.P. podrá disponer el ensayo de todo sistema, instalación o material de construcción a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado.

Si el resultado de estos ensayos demostrara que no cumplen con las disposiciones que determinaron su aprobación, se procederá al retiro del material defectuoso y demolición de lo construido con el mismo.

Todo ensayo debe efectuarse de acuerdo a normas aprobadas por el Instituto argentino de Racionalización de Materiales (IRAM).

## **SECCIÓN DÉCIMO QUINTA**

### **De las estructuras resistentes**

**Artículo 227º** *Reglamentación de las estructuras resistentes:* ya sean de hormigón armado, metálica o de madera, deberán calcularse de acuerdo a las normas fijadas en el “Reglamento Técnico para Estructuras” de la Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, que se considera incorporado a este C., como así toda modificación del mismo.

## **SECCIÓN DÉCIMO SEXTA**

### **De los muros**

**Artículo 228º** *De los muros exteriores:* Los muros exteriores de acuerdo al material y características tendrán la siguiente:

- a) Con estructura independiente de hormigón o hierro:
  - 1º) Con ladrillos: 0,30 pudiendo admitirse 0,15 m. en paredes orientadas hacia el N.O. y N.E. sean o no locales habitables.



- 2º) Con ladrillos prensados: 0,22 m.
- 3º) Con ladrillos huecos: 0,20 m.
- b) Sin estructura independiente:
  - 1º) Con ladrillos comunes:
    - I. Para edificios de piso bajo: 0,30 m.
    - II. Para los edificios de mayor número de pisos se exigirán mayor espesor o colocación de columnas y vigas en forma que, a juicio del D.O.P. aseguren la estabilidad de la construcción.
  - 2º) Con ladrillos prensados: Cuando para la construcción de muros de fachada se empleen ladrillos prensados de dimensiones de 0,11 por 0,22 m., los espesores indicados en el inciso b) de este artículo podrán ser respectivamente, reducidos a 0,22 m.

**Artículo 229º** *De los muros divisorios:*

- a) Cuando en cualquier nivel cierren parte cubierta: Estos muros aún separando predio del mismo propietario, tendrán un espesor de 0,30 m. Este espesor podrá ser reducido a 0,15 en el caso de galpones o destinos similares con estructura de Hº independiente. Siempre que en el interior del muro no se hagan conductos de humo o se hagan trabajos de ninguna clase, ni se coloquen otras canalizaciones que las comunes de agua corriente, gas o ventilación, embutidas en profundidad máxima de 0,05 m. Cuando los muros divisorios de 0,30 de espesor tuvieran una altura mayor de 12,00 m., su peso propio y la carga que reciban a partir de esa altura, deberán descargarse sobre una estructura metálica o de hormigón armado. Cuando estos muros sean construidos con bloque huecos de hormigón de cemento Pórtland los muros deberán tener un espesor de 0,40 pudiendo ser de 0,30m. en caso de existir conformidad entre los propietarios colindantes.
- b) Cuando en cualquier nivel no separen partes cubiertas:
  - 1º) Con ladrillos comunes:
    - I. 0,30 m.
    - II. Para espesores menores de 0,30 m., los muros deberán llevar pilastras de 0,30 o columnas de Hº Aº cada 3,00 m. cada 5,00 m. respectivamente. En estos casos el espesor deberá ubicarse íntegramente en el lote correspondiente a la construcción.
  - 2º) Con ladrillos prensados: 0,22 m.
  - 3º) Con ladrillos huecos: 0,20 m.
- c) Cercos divisorios: Es obligatorio la construcción de cercos divisorios entre dos propietarios o entre viviendas independiente, aún cuando fueran del mismo dueño. En las zonas primera y segunda deberán construirse cercos divisorios de mampostería con espesor establecido en el inciso b) de este artículo y con una altura mínima de 2,00 salvo lo establecido en el artículo 147 inciso segundo última parte.

**Artículo 230º** *Muros privativos contiguos a predios linderos:* Los muros privativos contiguos a predios linderos pueden construirse en reemplazo de los muros divisorios tanto en viviendas individuales como colectiva y solamente pueden ser utilizados por el propietario del predio en el cual están emplazados.

Deberá ejecutarse de Hº independiente y base excéntricas, sus cimientos.

Las instalaciones de servicios en general se autorizarán siempre que:

- 1) Se embutan en canaletas no más de 0,05 m. de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro.

2) La tubería se coloquen al fabricarse el muro.

En los muros privativos contiguos a predios linderos no pueden ejecutarse cortes, rebajes, canaletas, después de ejecutadas.

Un muro privativo orientado al S.E. y S.O. podrá construirse de 0,15 m. de espesor en ladrillos macizos comunes o con otros materiales y espesores.

En todos los casos deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor que 20 Kg./cm<sup>2</sup> referida a la sección transversal total del muro.
- b) Tener una resistencia al impacto de una carga libre de 50 Kg. Como mínimo aplicada en caída libre, desde una altura de 1,00 m. en el medio de sus luces reales.
- c) Tener una conductibilidad térmica no mayor de  $K=1,95$ .
- d) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 decibeles.
- e) Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de 0,15 de espesor revocado en los dos parámetros.
- f) Tener una protección hidrófuga adecuada.

Para erigir un muro privativo contiguo a predio lindero debe previamente presentarse una memoria descriptiva del sistema adoptado y aprobarse por el Departamento de Obras Particulares. La memoria no es necesaria cuando el sistema haya sido aprobado según lo establecido en la sección Décima Cuarta artículo 219 del presente C. debiéndose en tal caso citarse la Resolución respectiva. El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo debe asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos y evitar los efectos de la humedad.

**Artículo 231º** *De los tabiques: Los tabiques o paredes interiores no cargados deberán tener los siguientes espesores mínimos:*

- a) Con ladrillos comunes: 0,15 m.
- b) Con ladrillos prensados y bloques huecos: 0,07 m.
- c) Cuando el muro divisorio sea entre unidades locativas destinadas a fines diversos, unidades de vivienda, negocios, etc. O pasillos comunes, su espesor no será inferior a 0,15 m.

**Artículo 232º** *De los muros de los patios interiores: Para los muros de los patios interiores se aplicarán por similitud, las disposiciones de los artículos 228, 229 y 230.*

**Artículo 233º** *Muros de materiales no cerámicos: Un muro podrá construirse con espesores menores a los indicados en los artículos anteriores, cuando el material o los materiales que componen el cerramiento produzcan para todo el muro una resistencia, aislamiento térmico y acústica no inferior a la obtenida con los muros de material cerámico.*

**Artículo 234º** *Protección de los muros contra humedad: En todo muro es obligación la colocación de una capa hidrófuga horizontal para preservarlo de la humedad de la tierra y que servirá para aislar el muro de cimentación de la parte elevada. En un muro de contención y en aquel donde un parámetro está en contacto con la tierra se interpondrá un aislamiento hidrófugo vertical aplicado a un tabique de pan-*

derete. Cuando un muro se arrime un cantero o jardineras, además cuando existan planta próximas hasta 0,50 del parámetro, dicho aislamiento se extenderá: a cada lado del eje de la planta, 1,00 m., hacia abajo 0,20 m. más profundo que la capa hidrófuga horizontal y hacia arriba 0,20 m. por sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal y hacia arriba 0,20 m. por sobre el nivel de la tierra. Si el muro careciera de capa hidrófuga horizontal las aislaciones verticales previstas se llevarán hasta 0,60 m. debajo del nivel de la tierra.

Las paredes de baños, letrinas y tocadores deberán ser construidas en mampostería y llevan un revestimiento impermeable de altura mínima de 1,80 m.

**Artículo 235º** *Muros de piedra:* Los muros de piedra que sean de sostén o cerramiento, exteriores o interiores, tendrán espesores en ningún caso inferiores a los que corresponden para los muros de ladrillos comunes.

**Artículo 236º** *Revoque exterior de los muros:* Es obligatorio el revoque de los muros, en toda construcción que se ajuste dentro de las zonas primera y segunda.

Podrán eximirse de la ejecución de este revoque, siempre que el estilo arquitectónico, la decoración especial que se les dé o la naturaleza del material de la pared lo permita. En estos casos, los materiales empleados deberán proteger eficazmente al muro contra agentes atmosféricos.

**Artículo 237º** *Proporciones de los morteros:* Las paredes en general, se levantarán con regularidad, trabándoles y asentando los ladrillos según regla de arte, sobre mezcla de cal que no contenga en volúmenes menos de una parte de cal que no contenga en volúmenes menos de una parte de cal en pasta, por tres de material inertes (arena y polvo de ladrillo); el polvo de ladrillo se utilizará en la proporción de una por dos de arena, cemento de albañilería en proporción 1:6. En ningún caso se permitirán muros en seco.

**Artículo 238º** *Recalzo de paredes:* Los recazos de paredes se efectuarán después de un sólido apuntamiento de aquellas. La albañilería de ladrillos del recalzo se asentará en mezcla compuesta de una parte de cemento Pórtland y tres de arena. Los pilares que se ejecuten simultáneamente distarán entre sí, cuando más, diez veces el espesor de la pared recalzada. Estos pilares tendrán un ancho no mayor de 1.50 m.

**Artículo 239º** *Uso de muros existentes:* Cuando se construya utilizando muros existentes, se dejará expresa constancia en planos de que los mismos están en condiciones de soportar las nuevas cargas y se ajustan a las disposiciones de este C. en cuanto a espesores y condiciones de preservación hidrófuga.

**Artículo 240º** *Muros de sótanos y semisótanos:* Se calcularán teniendo en cuenta las cargas verticales y laterales, si se hubiere; mientras se levanten estos muros se dejarán en ellos, al nivel del suelo, barbacanas o drenajes, por donde puede salir el agua que se infiltre entre la tierra y el muro.

**Artículo 241º** *Caso de los muros retirados de la línea divisoria:* Cuando se quiera hacer una construcción, sin levantar la pared medianera o sin apoyar sobre una 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 1,15 m, de ancho libre. Cada conducto o cañón de chimenea será independiente para cada hogar u horno; sólo se permitirá unir a unir a un mismo conducto los fo-

gonas, asadera, hornos, y prusianas de una misma cocina, siempre que se interpongan los registros correspondientes en cada ramal.

Todo caño de chimenea estará provisto en su parte inferior de una abertura para la limpieza, equipada con puerta de ajuste hermético. La boca de remate no podrá ser revocada ni será de material atacable por los gases; estos remates deberán merecer la aprobación de el D. O. P. Una chimenea clasificada como de media y alta temperatura tendrá remates con dispositivos interceptores de chispas aprobadas.

## SECCIÓN DÉCIMO SÉPTIMA

### *De los pisos y contrapisos*

**Artículo 242º** *Obligación de colocar contrapisos y características del mismo:* Bajo los pisos de todo edificio que se construya y en aquellos en que se hagan refacciones, deberá construirse sobre el suelo un contrapiso de hormigón compuesto de cal y/o cemento, arena y/o polvo de ladrillo, cascote de ladrillo y/o piedra partida, cuya proporción estará dada por el destino a darse al local.

**Artículo 243º** *Contrapisos bajo piso de baldosa:* Los pisos de baldosa se asentarán con una mezcla compuesta de  $\frac{1}{2}$  cemento; 1 de cal; 4 de arena.

La capa hidrófuga horizontal se situará una o dos hileras más arriba del nivel del solado; dicha capa se unirá en cada paramento, con un revoque hidrófugo que alcance al contrapiso: 1 parte de cal hidráulica,  $\frac{1}{4}$  parte de cemento Pórtland, 1 parte de polvo de ladrillo y 10 partes de cascote.

**Artículo 244º** *Contrapisos bajo piso de madera o azoteas:* Los pisos de madera se colocarán dejando 0.30 m. de luz libre mínima desde la parte inferior del tirantillo hasta el contrapiso, cuya superficie se hará previamente aislado con una lechada de cemento Pórtland y arena fina.

La parte de los muros comprendida entre el contrapiso y el piso de madera se revocará con la misma mezcla anterior hasta la capa aisladora horizontal.

Cuando el piso de madera sea aplicado directamente sobre el contrapiso se ejecutará con piezas afirmadas con material adherente.

El contrapiso de la azotea deberá disponer de modo que asegure la preservación del agua de lluvia impidiendo la filtración y procurando su drenaje. Tendrá inclinación adecuada para que el piso proporcione un fácil escurrimiento hacia las canaletas y conductos de bajada.

En ambos casos el contrapiso estará compuesto por:  $\frac{1}{4}$  parte de cemento portland, 1 parte de cal hidráulica, 3 partes de arena gruesa, 2 partes de polvo de ladrillo y 10 partes de cascotes.

**Artículo 245º** *Contrapiso sobre el terreno debajo de solados especiales:* Un solado que no sea baldosa calcárea o granítica, de piezas cerámicas o de madera cuyo contrapiso no esté en contacto con la tierra, se puede asentar directamente sobre este contrapiso siempre que se interponga una aislamiento hidrófuga a juicio de el D.O.P.

**Artículo 246º** *Casos en que no se requiere contrapisos:* El D.O.P. podrá eximir de la obligación de construir contrapiso reglamentario, en aquellas partes de los pisos

de depósitos de establecimientos industriales, en los que por su destino, la utilización del piso de tierra sea imprescindible.

El contrapiso deberá, no obstante, construirse cuando por cambio de destino del local, no quede justificada la excepción.

**Artículo 247º** *Ejecución del contrapiso:* Al construirse un contrapiso, se extraerá previamente toda tierra cargada de materiales orgánicos, tierra negra, relleno de basura, etc. igualmente se segará cualquier hormiguero que hubiere y deberán ser desinfectados y rellenados los pozos ciegos que se encontrasen.

**Artículo 248º** Se podrán emplear aparte de las mezclas indicadas otros materiales aprobados por normas IRAM, siempre que a juicio del D.O.P. cumplan con su finalidad.

## SECCIÓN DÉCIMO OCTAVA

### *De los techos y azoteas*

**Artículo 249º** *Cercado de techos transitables:* Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas deberá estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1.00m. computada desde el solado. Estas barandas o parapetos cuando tengan caladuras estarán construidas con resguardo de todo peligro. El parapeto deberá tener una altura mínima de 1.80m cuando haya vistas a predios linderos a menos de 3.00m de la medianera o, unidades independientes que ocupen el mismo predio.

**Artículo 250º** *Acceso a techos intransitables:* Cuando se prevean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, el D.O.P. podrá exigir la colocación de gramapas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo, o alternativamente, escalera del tipo marinera para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conducto que de ellos sobresalgan.

**Artículo 251º** *Desagües de techos y azoteas:* En un techo, azotea o terraza las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros medianeros. El filo de techo con pendiente hacia la línea municipal deberá estar retirado de ésta última como mínimo a 1,00m de distancia, en caso de poseer voladizos fuera de L.M. las mismas deberán tener como mínimo 1,00m.

Los canalones, limahoyas, canaletas o tuberías de bajadas serán capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que rebasen, sufran de tensión ni estancamiento, hacia la red correspondiente; estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán de muros medianeros no menos de 0.60m. medidos desde el eje de dicho muro hacia el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.

**Artículo 252º** *Cubierta de los techos:* La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material imputrescible y mal conductor térmico como ser teja, pizarra, fibrocemento y otro material de aislamiento térmico equivalente. Se podrán utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, H.G. chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado y espesores menores que a

juicio de él D.O.P., fueren tomadas las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento térmico.

## SECCIÓN DÉCIMO NOVENA

### *De las escaleras y ascensores*

**Artículo 253º** *Generalidades sobre escaleras:* Las escaleras de comunicación con pisos altos, entresijos, sótanos y semisótanos deben ser de fácil acceso; estarán ubicadas en sitios convenientes y su número estará en relación con la cantidad de locales de cada piso. Las escaleras deben llevar balaustradas, barandas, o pasamanos, que estarán colocados a una altura comprendidas entre 0.85 a 1.00m. medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos.

La iluminación se efectuará atendiendo a la categoría de la escalera, de acuerdo a lo establecido en el Art. 196.

**Artículo 254º** *Escaleras principales:*

- a) Dimensiones:
  - 1º) En tramos rectos: En los tramos rectos los escalones tendrán una huella mínima de 0.26 y una altura máxima de 0.18m.
  - 2º) En los tramos curvos: Se admiten tramos curvos en las escaleras principales siempre que el radio de la proyección horizontal del limón interior sea igual o mayor que 0.25m. En las líneas de huellas los escalones conservarán las proporciones correspondientes al tramo recto, pero junto al limón interior, el ancho del ancho de aquellos no debe ser inferior a 0.12.
  - 3º) Ancho: El ancho mínimo de las escaleras principales será de 1.00m. Esta medida se aumentará en 0.10 por cada dormitorio o fracción que sobrepase a 30 locales de primera categoría (habitables) siempre que el acceso se efectúe exclusivamente por medio de escaleras.
  - 4º) Los descansos tendrán un desarrollo no menor de  $\frac{3}{4}$  del ancho de la escalera y deberán ubicarse cada 20 escalones como máximo.
    - I. La altura de paso será por lo menos de 2.00m. y medirá desde el solado de un descanso o escalón al cielo raso o moldura o saliente inferior a aquel.
    - II. Área de iluminación siempre que el acceso se efectúe exclusivamente por escalera: El área de iluminación lateral en cada piso será de  $\frac{1}{8}$  de la planta de la caja, de esta área por lo menos  $\frac{1}{3}$  será de abrir la ventilación y con mecanismos regulables de fácil acceso.

**Artículo 255º** *Escaleras secundarias:*

- a) Dimensiones: Una escalera secundaria tendrá un ancho mínimo de 0.70m., una pedada mínima de 0.23 y alzada máxima de 0.19. El ancho mínimo libre de una escalera helicoidal será de 0.50m. La altura de pa-

so será por lo menos de 2.00m. y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielo raso y otra saliente inferior a éste.

- b) Escaleras tipo marinera: Cuando no exista otro medio de escalera fija para acceso o casillas de maquinarias, techos, azoteas intransitables, etc., habrá una escalera de inspección "tipo marinera". Estas serán de barrotes metálicos macizos de 13m. de diámetro como mínimo, ancho no inferior a 0.40m., separados entre sí de 0.30m a 35m. distanciados del paramento .012 a 0.18m. Los escalones pueden ser planchuelas siempre que la escalera posea baranda vertical independiente. El D.O.P. podrá autorizar todo otro sistema similar de escalera, siempre que a su juicio ofrezca iguales garantías de seguridad y comodidad.

**Artículo 256º** *Escaleras en cines y teatros:* Las escaleras en cines y teatros tendrán un ancho mínimo de 2m hasta 500 personas, esta medida se aumentará en 0.20 por cada 100 personas o fracción.

**Artículo 257º** *Altura mínima para la instalación de ascensores:* Cuando se construyan locales de primera y tercera categoría, a los que por su destino, a juicio de él D.O.P., requieran su uso, a una altura mayor de 9.00m. será obligatorio la instalación de ascensores de acuerdo a las normas establecidas en el Código de Instalaciones Electromecánicas.

**Artículo 258º** *Número de ascensores:* El número de ascensores estará dado en relación directa de la ocupación y uso del edificio que se construya y de la capacidad y velocidad del o de los ascensores que se instalen. A juicio de él D.O.P., esta podrá exigir mayor cantidad de ascensores que los previstos.

## SECCIÓN VIGÉSIMA

### *De las instalaciones complementarias*

Instalaciones destinadas a servicios de salubridad.

**Artículo 259º** *Coordinación de funciones entre la Municipalidad y la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires:* El D.O.P. podrá convenir con la dirección de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires la manera de coordinar las exigencias reglamentarias a fin de evitar superposición de funciones e inspecciones. Asimismo, podrá convenir sobre la base de notificaciones recíprocas, la intervención de una u otra dependencia oficial simultáneamente en los siguientes casos:

- a) Cuando se construya, reparen o alteren edificios o parte de ellos.
- b) Cuando para determinados usos o destinos, se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.

**Artículo 260º** *Servicios mínimos de salubridad:*

- a) En todo predio edificado existirán, por lo menos los siguientes servicios de salubridad:
- tado de
- 1º) Un retrete de mampostería u hormigón con solado impermeable dotado de inodoro común, a la turca o a pedestal.
  - 2º) Una pileta de cocina.
  - 3º) Una pileta de lavar.
  - 4º) Una ducha o bañera con sus desagües.
  - 5º) Las demás exigencias impuestas por la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia.
- b) Todo edificio destinado a viviendas, cada unidad que se construya tendrá, además por cada seis locales de primer clase o fracción, los servicios enumerados en los puntos 1º) y 2º) del Inc. de este artículo.
- c) En locales o edificios, comerciales e industriales:
- 1º) Cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en los casos prescriptos, se dispondrá de locales con servicio de salubridad, separado para cada sexo y proporciones al número de personas que trabajen y permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:
    - 2º) Cuando el total de personas no exceda de cinco habrá un retrete con lavado o canilla; cuando haya más de cinco personas habrá servicios separados para cada sexo en la siguiente proporción: en donde las fracciones excedentes se computarán como enteros.
      - I. Servicios para hombres:
        - Hasta 10 hombres: 1 retrete y 1 orinal.
        - Hasta 20 hombres: 1 retrete y 2 orinales.
        - Hasta 40 hombres: 2 retretes y 2 orinales.
        - Más de 40 hombres, por cada 30 adicionales: un retrete y un orinal.
        - Cada 10 hasta 60 hombres en total: 1 lavado o canilla.
        - Cada 15 sobre 60 hasta 210 en total: 1 lavado o canilla.
      - II. Servicios para mujeres:
        - Hasta 5 mujeres: 1 retrete.
        - Para 6 hasta 40 mujeres: 2 retretes.
        - Para más de 40 hasta 200, por cada 20: 1 retrete; para más de 200 por cada 25 adicionales: 1 retrete; en la misma proporción que para los hombres se fijará el número de lavado o canilla.
    - Los inodoros serán de palangana a la turca en una relación del total para los hombres, los inodoros a pedestal tendrán asiento en herraduras o similar, levantables automáticamente.
  - 3º) Los locales para servicio de salubridad se establecerán debidamente independizados de los lugares donde se trabaje o permanezca, y se comunicarán con éstos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión al interior.

**Artículo 261º** *Servicio de salubridad en radios que carezcan de redes de aguas corrientes:* Las fincas ubicadas en los radios del Partido no servidas por las redes de agua corriente y cloacas deberán tener instalaciones domiciliarias para el servi-



cio de salubridad, pero con desagüe provisional a pozo negro. Los pozos de captación de agua, aljibes, pozos negros y cámaras sépticas se ejecutarán de conformidad a las prescripciones de este C. y lo establecido en la Ley Provisional número 5.376 y su Decreto Reglamentario.

Queda prohibido arrojar a la vía pública, como terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y aguas servidas o no.

**Artículo 262º** *Tanques de bombeo y de reserva de agua:*

- a) Generalidades: Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente, quedando prohibido amurar al tanque debajo del espejo de agua: escaleras marineras, escaleras metálicas, o grapas de cualquier naturaleza. En correspondencia con las bocas de registro y de inspección, el tanque contará con plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza y revisiones, sin riesgo alguno.
- b) Tanques de bombeo: Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio se instalará separado no menos de 0.50m. libres de un muro divisorio y tendrán una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada, a juicio de él D.O.P., cuando esté adosado en cualquier otro muro.
- c) Tanques de reserva de agua: Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio, debiendo mantenerse una distancia mínima de 0.60m del eje separativo entre predios.

El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén deberá distar no

menos de 0.60m. del techo.

- d) Tanques de agua destinada para bebida: Un tanque que deba contener agua destinada para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, podrá construirse en hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias del D.O.P. No se permitirá la instalación de tanques de hierro.

Los parámetros interiores del tanque garantizaran una impermeabilidad absoluta, no deberán ser disgregados por el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso a cierre hermético y de inspección, y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

- e) Tanques de agua destinados a la alimentación: Un tanque destinado a contener agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación humana, cumplirá las exigencias establecidas en el Inciso a) excepto el cierre hermético de la boca de acceso la tapa superior de la inspección y el tubo de expansión.

Las disposiciones contenidas en este artículo se refieren a fincas ubicadas fuera del radio de servicio de la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires. No obstante la colocación de estos implementos en zonas servidas por las

redes de la citada Dirección, deberá ajustarse estrictamente a lo establecido en el presente artículo.

**Artículo 263º** *Desagües pluviales:* Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas pluviales hacia la vía pública y redes de la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública y contarán con desagües cuando la extensión de libre escurrimiento sea mayor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen, detrás de la línea municipal tendrán desagües a rejillas de piso.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo del solado de patios o en el suelo, estarán distanciadas no menos de 0.80m. del eje divisorio entre predios linderos, salvo que se usen conductos especiales aceptados por el D.O.P.

**Artículo 264º** *Cumplimiento de la Ley Provincial N° 5.965:* Las reparticiones oficiales, entidades públicas y privadas y particulares deberán observar estrictamente lo establecido en la Ley Provincial N° 5.965 (Ley de Protección a las fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmósfera), su Reglamentación (Decreto 2.009/60) y modificatorio del anterior (Decreto 6.700/60). El incumplimiento de las disposiciones del presente artículo hará pasible al responsable de las sanciones establecidas en el Código de Faltas Municipales.

**Artículo 265º** *Aljibes:* Un aljibe se construirá en albañilería u hormigón con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos 10m. de cualquier sumidero hermético y el agua se extraerá con bomba.

El conducto que surta al aljibe será de material cerámico vidriado interior, cemento impermeabilizado, fibrocemento u otro material análogo aprobado por el D.O.P., que desembocará en una cámara de filtro de arena de 1.20m. de profundidad con tapa y válvula de nivel constante de descarga aljibe. La superficie del lecho filtrante se calculará a razón de 1.00m<sup>2</sup> por cada 30m<sup>2</sup> de capacidad del aljibe.

Un aljibe sólo podrá construirse en los radios del partido sin servicios públicos de agua corriente.

**Artículo 266º** *Pozos de captación de agua:* Un pozo de captación de agua distará no menos de 1.00m. del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que podrá ejecutarse en albañilería de 0.30m. de espesor mínimo o en hormigón de no menos de 0.10m de espesor.

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias deberá alcanzar por lo menos a la tercera napa y se ajustará a las disposiciones de la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia.

El agua se extraerá con bomba.

Estos pozos sólo podrán construirse en radios del Partido sin servicios de agua corriente.

**Artículo 267º** *Pozos sépticos:* Un pozo constará de dos secciones iguales a lo menos, a efecto de no interrumpir la continuidad de su funcionamiento cuando se separe o limpie una sección.

Cada sección tendrá una capacidad interior de 250 litros por persona cuando no pasen de 10 y con un mínimo de 750. Si el número de personas está comprendido

entre 10 y 50, la capacidad por cada sección será de 200 litros y de 150 litros si el número excede de 50.

La altura del líquido dentro del pozo será de 0,50 por lo menos y de 3,00m. como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20m. Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0.10m.de diámetro interior como mínimo.

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa, deberá quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de 0,20m. y no más de 0,80m., del mismo modo, el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior pero con la interposición de una reja que detenga los gruesos antes de su disolución. En las partes acodadas de estos conductores se colocará una salida de aire comunicada a la ventilación citada anteriormente.

La tapa a cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso a ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones y debiendo tener una capacidad portante de 0,04 Kg. /cm<sup>2</sup>.

A corta distancia de la fosa séptica y formando un conjunto con ella, se ubicará un filtro microbiano con una superficie mínima filtrante de 1,00m<sup>2</sup> por cada 10 personas y no menos de 0,50m., el lecho filtrante tendrá una altura de 1,40m. como mínimo cuyo material se dispondrá de tal modo que los fragmentos más finos se hallen en la parte superior. El líquido entrará lentamente en forma de riego o lámina delgada encima del lecho evitando que escurra contra las paredes del filtro. Después de pasar por el lecho filtrante, el líquido se recogerá en una cámara, espacio inferior o colectora para conducirlo a un depósito o pozo. El líquido puede utilizarse para fines agrícolas.

Tanto los filtros como el depósito o pozo serán cerrados, con bocas de acceso a cierre hermético y ventilaciones comunicadas a las de la fosa séptica.

El pozo y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración al exterior. Se situarán en espacios abiertos y en caso de ubicarse al interior de locales se determinarán éstos para su servicio exclusivo.

Un pozo séptico sólo podrá construirse en las zonas no servidas por las redes cloacales.

**Artículo 268º** *Pozos negros o absorbentes:* Un pozo negro estará a no menos de 1,50m. de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal o de cualquier edificación dentro del lote.

El pozo tendrá bóveda o cierre asentado en suelo firme ejecutado en albañilería de 0,30m. de espesor mínimo de hormigón armado de no menos de 0,10 de espesor.

El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciados no menos de 0,40m. del paramento.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará al estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,10m. de diámetro interior como mínimo y su altura estará de acuerdo a lo establecido en el artículo 181º.

Un pozo negro sólo podrá construirse en los radios de la ciudad no servidos por la red cloacal.

**Artículo 269º** *Disposiciones de la Dirección de Obras Sanitarias y del Ministerio de Bienestar Social de la Provincia de Buenos Aires como complemento de este Código:* En todos los asuntos no regulados por este C. para las instalaciones de salubridad tendrán validez las disposiciones de la Dirección de Obras Sanitarias del Ministerio de Bienestar social de la Provincia de Buenos Aires.

## **Instalaciones de Chimeneas.**

**Artículo 270º** *Generalidades sobre chimeneas:* Una chimenea se construirá de manera que no ocasione molestias a los vecinos. Una chimenea podrá ser ejecutada en albañilería, hormigón, tubos de cerámica, de cemento, fibrocemento, piedra, u otro material por el D.O.P.

Cada conducto o caño de chimenea será independiente para cada hogar u horno; sólo se permitirá unir a un mismo conducto los fogones, asadera, hornos o prusianas de una misma cocina, siempre que se interpongan los registros correspondientes en cada ramal.

Todo cañón de chimenea estará provisto en su parte inferior de una abertura para la limpieza, equipada con puerta de ajuste hermético.

La boca de remate no podrá ser revocada ni será de material atacable por los gases; estos remates deberán merecer la aprobación de el D.O.P. Una chimenea clasificada como de media y alta temperatura tendrá remates con dispositivos interceptores de chispas aprobados.

**Artículo 271º** *Clasificación de chimeneas y fuentes productoras de calor:* Una chimenea o fuente productora de calor se clasificará como de: baja, media o alta temperatura.

En todos los casos, esta clasificación se hará tomando en cuenta la temperatura en el punto de salida del horno o fuente de entrada a la chimenea.

a) Baja temperatura: Es de baja temperatura una chimenea que conduzca productos de combustión con una temperatura inferior a 330 grados centígrados.

Se considerará incluido en este inciso, un dispositivo de calor que requiera chimenea de baja temperatura.

b) Media temperatura: Es de media temperatura una chimenea que conduzca productos de combustión con una temperatura entre 330 y 600 grados centígrados.

Se considerará incluido en este inciso, un dispositivo productor de calor de chimenea de media temperatura.

c) Alta temperatura: Es de alta temperatura una chimenea que conduzca productos de la combustión con una temperatura superior a 660 grados centígrados.

Se considera incluido en este inciso, un dispositivo productor de calor que requiera chimenea de alta temperatura.

**Artículo 272º** *Chimeneas de ladrillos:*

a) Chimeneas de baja temperatura: Una chimenea usada para baja temperatura tendrá las paredes de un espesor de 0,10 m. como mínimo y serán revestidas interiormente con un forro de mezcla refractaria.

b) Chimeneas de media temperatura: Una chimenea usada para media temperatura tendrá paredes de un espesor 0,10 m. como mínimo revestidas interiormente con una hilada de ladrillos refractarios, de 0,10. de espesor mínimo hasta 15,00 m. por sobre la entrada y forrada en toda su altura con mezcla refractaria.

c) Chimeneas de alta temperatura: Una chimenea usada para alta temperatura será construida con paredes dobles, cada una de espesor mínimo de 0,15 m. con un espacio entre ellas de 0,50 m. La pared interior de ladrillo refractario colocado con mezcla para altas temperaturas. El cañón de la chimenea será forrado en toda su altura con mezcla refractaria.

d) Chimeneas de ladrillo radial: Una chimeneas que se construya con ladrillo radial en libre posición puede no tener forro interior cuando se use para baja o media

temperatura siempre que el ladrillo tenga un punto de temple o reblandamiento de por lo menos 1.100 grados centígrados. El espesor radial de estas chimeneas no será inferior al 0,20 m., el ladrillo debe estar formado por piezas o lunas radiales y circulares con las diversas secciones de modo de formar juntas lisas. El ladrillo debe colocarse con mezcla de expansión con todas las juntas solidamente tomadas.

**Artículo 273º** *Chimeneas de hormigón:* Una chimenea de hormigón armado moldeada en su emplazamiento definitivo, tendrá armaduras longitudinales y transversales; el recubrimiento mínimo de las barras próximas al cañón de la chimenea será de 0,04m. El espesor mínimo de la pared de la chimenea será el que resulte del cálculo. La protección interna del cañón será igual a la establecida para las de ladrillo.

**Artículo 274º** *Chimeneas de piedra:* Una chimenea de piedra tendrá las paredes de un espesor de por lo menos 0,10 m. más gruesas que el exigido para las correspondientes chimeneas de ladrillo y tendrá forro interior de material refractario. Estas exigencias no rigen para hogares, fogones de cocina y estufas en las viviendas.

**Artículo 275º** *Forro del cañón de las chimeneas de albañilería u hormigón:* El forro del cañón de una chimenea de albañilería u hormigón responderá a las siguientes características:

- a) Será mezcla refractaria adaptada para resistir altas temperaturas.
- b) Será resistente a la acción de los gases.
- c) Tendrá por lo menos 0,015 m. de espesor.
- d) Será adherido a la pared y terminado sin asperezas.
- e) Comenzará siempre a no menos de 0,10 m. debajo del fondo de las entradas y será continuo en toda la altura del cañón.

**Artículo 276º** *Chimeneas metálicas:* La obra debe ser remachada o soldada y el espesor mínimo de las paredes de la chimenea será:

Para sección transversal	mm
Hasta 1.000 cm <sup>2</sup>	1,65
De 1.001 a 1.300 cm <sup>2</sup>	2,10
De 1.301 a 1.600 cm <sup>2</sup>	2,76
Más de 1.600 m <sup>2</sup>	3,00

Estas chimeneas serán soportadas por cimientos sólidos de albañilería u hormigón, ejecutados de modo que la presión máxima sobre el suelo sea 2/3 de tensión admisible de trabajo.

Toda chimenea externa de metal será anclada por 3 o más riendas radiales con iguales ángulos centrales. Las chimeneas de metal se separarán de cualquier pared o abertura como sigue:

Para bajas temperaturas	0,10 m.
Para medias temperaturas	1,30 m.
Para altas temperaturas	1,45 m.

**Artículo 277º** *Chimeneas para hogares y estufas comunes en las viviendas:* Una chimenea para hogar, asadera, fogón de cocina y estufas comunes en las vivien-

das, siempre que sea de baja temperatura, podrá construirse con tubos de material cerámico, cementoso de fibrocemento o similares de paredes que tengan un espesor mínimo de 0,10 m. El cañón de estas chimeneas no requiere forro de mezcla refractaria. Las uniones entre elementos, secciones o piezas se ejecutarán a enchufe.

**Artículo 278º** *Interceptores de hollín:*

Máxima cantidad de hollín autorizada: La cantidad máxima de hollín contenido en los gases de la combustión permitida a descargar a la atmósfera no excederá de 1,15 grs. / m<sup>3</sup> de gases de combustión evacuados computando su volumen de 10 grados centígrados y 760 mm de presión.

Obligación de instalar interceptor de hollín: Toda chimenea, nueva o existente que evacue humo con exceso de hollín, según las prescripciones de este C., deberá estar provista de dispositivo interceptor de hollín.

Este dispositivo deberá merecer la aprobación de el D. O. P. tanto por el sistema utilizado como por el material, el cual deberá ser resistente a la acción reductora de los gases evacuados. El interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza.

**Artículo 279º** *Altura de una chimenea sobre el techo de los edificios:* Toda chimenea tendrá su remate a una altura que asegure una perfecta dispersión del humo o gas que evacue a la atmósfera, sin causar molestias a la vecindad, a juicio de el D. O. P.

En ningún caso, el remate de una chimenea, de baja temperatura nueva o existente podrá estar a menor altura de 2,00 m. sobre el techo de los edificios linderos. La altura de los remates de las chimeneas clasificadas como de media y alta temperatura estará por lo menos A 6,00 M. por encima del frente más elevado de todo techo situado en un radio de 25m. Los propietarios de chimeneas deberán cumplir estas disposiciones aún cuando con posterioridad a la habilitación de la misma, se haya sobreelevado un techo lindero comprendido en el radio de 25m. mencionado para el caso de chimeneas de media y alta temperatura.

**Artículo 280º** *Distancia de las chimeneas e instalaciones productoras de calor a los muros divisorios:*

Las chimeneas para calefacción o estufas, de las casas de familia, se podrán adosar a los muros divisorios, interponiendo un contramuro de 0,16 m. de espesor o bien colocarlas en la masa del muro, siempre que el hogar y el conducto de humo se revista de un material refractario al calor.

Los conductores de humo de las cocinas y de las chimeneas de uso común en las casas de habitación, se podrán construir en el espesor de las medianeras de 0,45 m. debiendo haber en todo su recorrido, alrededor del conducto, un espesor de mampostería, por lo menos de 0,07 m. de lado de la construcción y de 0,15 m. del lado vecino. El conducto estará formado por caños de material cerámico vidriado o de cemento armado, con juntas herméticas y de ángulos redondeados.

**Artículo 281º** *Piso Incombustible delante de los hogares:* 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 0,40 del perímetro del hogar de dichos artefactos.

**Artículo 282º** *Distancia de conductos de humo a materiales combustibles:* Los conductores de humo metálico no podrán estar a menor distancia de 0,15 m. de todo material combustible.

**Artículo 283º** *Conductos de evacuación de gases en cuartos de baño con calefones a gas:* Si un cuarto de baño tiene calentador de agua que quema gas, se le proveerá de un conductor para evacuar los productos de la combustión. La sección transversal del conducto tendrá una medida proporcional a la cantidad de calor por hora producida según la siguiente tabla:

X Cal.	Mm.
Menos de 4.500	(Ver nota)
4.500 9.000	76
9.001 a 13.500	88
13.501 a 18.000	100
18.001 a 22.500	112
22.501 a 36.000	125

NOTA: En este caso bastará practicar una abertura de ventilación para el local, de tamaño de 0,20 m. situada en el tercio superior de su altura libre. Esta abertura será provista de una rejilla metálica. Estos conductos rematarán sobre el techo del edificio o bien podrán hacerlo al exterior en patios. En todos los casos rematarán con capiteles o sombreretes, serán resistentes a la corrosión y los trozos de conductos se conectarán de modo que eviten el goteo o filtración de las juntas. Se prohíbe extender un conducto a través de los pisos del interior de locales.

## SECCIÓN VIGÉSIMA PRIMERA

**Artículo 284º** *Generalidades sobre cámaras compactadoras de residuos:*

Tipo de instalaciones para la recolección de residuos según magnitud y número de pisos:

1º) En los edificios destinados a viviendas, hasta 3 unidades (cualquiera sea el número de pisos), se admitirá la acumulación y entrega de los residuos para su recolección de bolsas impermeables.

2º) En edificios de vivienda de más de 3 unidades y menos de 20: I. Planta baja y un piso: Se admitirá que los residuos se almacenen en bolsas que se depositarán en recipientes de cierre hermético, fácilmente transportable y con peso máximo de 25 Kg. Totales. Los recipientes deberán ubicarse en un recinto de 5 m<sup>2</sup> como mínimo el que estará localizado en un lugar fácilmente accesible para los usuarios y de directa vinculación con la vía pública.

II. Planta baja y dos pisos o más se admitirá que las bolsas de residuos se transporten por conductos de descarga hasta depositarse en recipientes herméticos dentro de un recinto de características similares al del apartado I); el tubo tendrá un registro de sistema similar por el que se controlará el llenado de los recipientes. El recinto deberá tener acceso directo desde la vía pública.

3º) En edificios de viviendas de más de 20 unidades, se deberá instalar un equipo compactador aprobado; conforme a las especificaciones de los artículos 285 al 299.

**Artículo 285º** *Solicitud de aprobación:* El solicitante deberá presentar, ante la Dirección de Obras Particulares, una solicitud de aprobación, del sistema de compactación de residuos completo. En dicha solicitud se consignará:

- 1º) Nombre del solicitante.
- 2º) Dirección y teléfono.
- 3º) Emplazamiento de la fábrica.
- 4º) Lugar en el que se realizarán las pruebas.
- 5º) Origen de los residuos que se utilizarán para las pruebas.
- 6º) Nombre y documento de identidad del representante del solicitante, que concurrirá a dirigir y documentar las pruebas conjuntamente con el veedor municipal.
- 7º) Descripción general del sistema.
- 8º) Información técnica según se detalla en el punto II).
- 9º) Responsabilidad de fabricante, según el punto 3,
- 10º) Patentes y marcas, aprobadas o en trámite.
- 11º) Licencias de sistemas extranjeros, incluyendo en tal caso las aprobaciones por organismos extranjeros de los sistemas respectivos e información sobre el uso y aplicación real del sistema preconizado.
- 12º) Toda otra información que el solicitante juzgue pertinente o útil para juzgar las bondades del sistema.
- 13º) Manual de Operación y mantenimiento.

**Artículo 286º** *Información Técnica:* Junto la solicitud de aprobación y de acuerdo con el inciso 8 del artículo 285, el solicitante deberá consignar los siguientes datos:

**COMPACTADOR:**

Altura	metros m.
Profundidad	metros m.
Longitud	metros m.
Peso	Kilogramo Kg.
Presión de compactación	newton metro cuadrado N. m2.
Presión de descarga	newton metro cuadrado N. m2.
Superficie de pistón	metros cuadrados m2.
Empuje del pistón	newton N.
Duración del ciclo	segundos s.
Rendimiento del envasado	metros cúbicos / minutos m3 / min.
Dimensiones del pistón	metros m.
Dimensiones del cilindro	metros m.
Dimensiones del cilindro de expulsión	metros m.

**FUENTE DE ENERGIA:**

Tensión de alimentación	volt. V.
Potencia de Motor	Kilo watt KW
Frecuencia	Hertz Hz.
Número de fases	número
Corriente de régimen	amperes A.
Velocidad de rotación	r. p. m.
Corriente de arranque	amperes A.

**SISTEMA HIDRAULICO:**



Tipo.  
Fabricante.  
Especificación comercial.  
Temperatura máxima de operación °C  
Válvulas: tipo, número, operación.

#### SISTEMA DE CONTROL:

Tipo.  
Descripción.  
Disyuntores.  
Protecciones.  
Alarmas.

#### ENVASES DESECHABLES:

Material.	
Uniones.	
Capacidad y color	
Dimensiones y tolerancias.	metros m.
Volumen total.	metros cúbicos m <sup>3</sup> .
Volumen máximo utilizable	metros cúbicos m <sup>3</sup> .
Cierre.	
Resistencia a la tracción de newton metro.	metro newton metro.
Paralela a la operación	n/m
Perpendicular a la operación.	Newton metro.
Operación	n/m
Alargamiento de rotura.	metros / metros.
Paralelo a la operación.	n/m
Perpendicular a la operación.	metros / metros. m/n.
Espesor.	micrómetros.
Tolerancia del espesor.	micrómetros.
Degradabilidad.	

**Artículo 287º** *Responsabilidad del fabricante:* El fabricante deberá garantizar el buen funcionamiento del sistema por el término de un año durante el cual proporcionará sin cargo los repuestos y mano de obra que hiciera falta, para las eventuales reparaciones y mantenimiento de los equipos que venda.

Además, el servicio mecánico deberá estar en condiciones de atender dentro de las 48 hs. Toda la demanda de reparación, para lo cual estará capacitado y tendrá el personal suficiente, inclusive de guardia en días feriados.

El fabricante deberá contar con un Centro de Reparaciones propio o contratado, dentro de un radio de hasta 50 Km. De la ciudad de Berisso que podrá, coincidir o no con el lugar de fabricación de los equipos. Dicho centro deberá proveer el servicio de mantenimiento y vender los repuestos para los equipos del sistema compactador a aprobar y deberá comprometerse a mantener existencia permanente y completa de repuestos.

Los compactadores en existencia, listos para la venta, no podrán ser considerados como reserva de repuestos.

La autoridad municipal inspeccionará periódicamente el Centro de Reparaciones, para verificar el cumplimiento de las disposiciones anteriores.

**Artículo 288º** *Informes de instalación:* El fabricante de los compactadores deberá mantener al día una nómina de los compactadores vencidos y de los lugares en que hayan sido instalados. Copias actualizadas de dicha nómina deberán ser en-

tregadas al Departamento de Obras Particulares semestralmente, los día 1º de abril y 1º de octubre de cada año.

**Artículo 289º** *Licencias y antecedentes extranjeros*: En cada caso de que el solicitante proponga la aprobación de un sistema de compactación construido bajo licencia de un fabricante extranjero, deberá presentar copia de dicha licencia, así como la documentación sobre las aprobaciones que el sistema haya merecido en otras Municipalidades o Gobiernos, el uso que se haya hecho de él, unidades vendidas, antigüedad en el uso y todo otro dato que considere de interés a efectos de la aprobación.

En caso de que el sistema se deba construir con partes importantes, deberá reseñarse cuales son ellas y su valor aproximado.

**Artículo 290º** *Costo de los aparatos*: Conjuntamente con la documentación adjunta a la solicitud de aprobación, y dentro del artículo 285 inciso 12 y del artículo 284 inciso 3 de esta Ordenanza, deberá indicarse cual es el precio a grandes rasgos del costo respectivo, indicando, si fuera el caso, la incidencia de regalía por transferencia de tecnología o marcas y el costo de los componentes importados, así como el de cada uno de los elementos mayores del equipo y los costos de instalación, mantenimiento y garantía. Deberá indicarse con claridad en que moneda y de que período se formula la estimación, así como una fórmula tentativa aproximada de reajuste para la estimación de costos.

**Artículo 291º** *Pruebas*: Las pruebas tendrán lugar una vez que el Departamento de Obras Particulares haya aceptado la solicitud y aprobado la presentación.

Todos los gastos y riesgos de cualquier naturaleza que se originen en las pruebas, así como los daños físicos y accidentes a personas o bienes, serán responsabilidad del solicitante, el que deberá estar cubierto, por el seguro correspondiente.

Si las pruebas no se efectuaran en propiedad del solicitante, deberá acompañarse la conformidad del propietario.

**Artículo 292º** *Residuos para las pruebas*: El solicitante deberá proveer residuos para las pruebas, indicando previamente cual sea su origen y su composición aproximada. En caso de que el D. O. P. no estuviera de acuerdo con el tipo o calidad de los residuos a utilizar, la misma proveerá los residuos, estando el costo de transporte a cargo del solicitante.

En caso de que la prueba se efectúe en la ciudad de Berisso, la Municipalidad podrá proveer sin cargo los residuos, si así lo halla conveniente pero sí cobrará el costo de transporte.

**Artículo 293º** *Cantidad de residuos*: Los residuos no deberán estar compactados. Se requerirán las siguientes cantidades:

1º) Para compactadores que utilicen envases desechables, la cantidad de residuos deberá permitir la obtención de quince muestras de salida de 20 a 30 Kg. Cada una.

2º) Para compactadores industriales con recipientes reusables se proporcionará la carga necesaria para tres recipientes completos como mínimo.

No deberá utilizarse para las pruebas basura excesivamente húmeda o que haya estado expuesta a la lluvia.

El solicitante deberá tomar a su cargo la disposición de los residuos utilizados para las pruebas.

**Artículo 294º** *Condiciones de la prueba:* El lugar de las pruebas deberá tener las siguientes características:

- 1º) Iluminación adecuada.
- 2º) Espacio suficiente para realizar la prueba.
- 3º) Un sistema de carga adecuado similar al operacional.
- 4º) Condiciones operativas normales y carga adecuada de residuos sobre el compactador.

El solicitante deberá proveer los siguientes elementos: una báscula, una balanza para pesar los cartuchos de salida, un micrómetro, una cinta métrica, tres envases para pesar basura, de aproximadamente 100 litros, tres operarios. De cada uno de los envases se deberá proporcionar sus medidas, volumen exacto y peso vacío.

**Artículo 295º** *Sistemas con envases descartables:* El cartucho de residuos de salida deberá mantener su forma al salir de la máquina. En caso contrario, el solicitante provee una manga que, colocada, permita medir el volumen con precisión. Las dimensiones de la manga y del cartucho deberán ser iguales, de modo que el cartucho pueda penetrar en la manga sin dejar espacios libres.

Se verificará que se cumplan las condiciones de compactación establecidas en el artículo 296.

Los residuos deberán ser típicos de vivienda familiar; en caso de existir desacuerdo sobre su calidad, se pospondrá el procedimiento, el cual se realizará entonces con residuos provistos por la Municipalidad en las condiciones descritas en el artículo 292.

**Artículo 296º** *Toma de muestra:* Se tomará un mínimo de 15 muestras consecutivas para cada combinación de comutador y recipiente que se someta a aprobación. Cada recipiente se llenará hasta el total de su capacidad normal. El peso de los envases llenos serán no menos de 200 ni mayor de 300 N. Su volumen no superará los 0,12 m<sup>3</sup>. La relación media de compactación será el promedio de las relaciones de compactación medidas.

El solicitante podrá hacer funcionar su instalación durante y hasta una hora de período de ajuste antes de tomar las pruebas. La toma de muestras se hará en forma consecutiva e interrumpida.

Cada muestra será medida, pesada, numerada y marcada con marcador de fibra. Se obtendrá la densidad de cada muestra.

**Artículo 297º** *Evaluación:* La densidad de las muestras estará comprendida entre 700 y 1300 Kg/m<sup>3</sup> hasta un 2 de las muestras podrá hallarse fuera de dichos límites, pero la densidad medida estará comprendida entre ellos.

No se tolerará la rotura de envases, rechazándose como desaprobadas las muestras que presenten aberturas de más de 3 cm. En la dirección de la máxima dimensión de la abertura. No aprobará el sistema si hay más del 2% de muestras con roturas que excedan este límite. Asimismo, en caso de que se produzca el derrame de material en más de las muestras, el sistema no será aprobado.

**Artículo 298º** *Secuencia de pruebas:* Se seguirá la siguiente secuencia para el proceso de prueba y evaluación:

- 1º) Obtenidas y numeradas las 15 muestras, serán inspeccionadas y se marcarán con marcador las roturas que sobrepasen los 3 cm. En caso de observarse más de tres muestras con rajaduras se rechazará.

2º) Se acarreará manualmente las muestras en una distancia de tres metros y se las cargará todas juntas sobre una carretilla plana, la cual recorrerá una distancia de 15 metros hasta el segundo puesto de observación.

3º) Se descargarán las muestras y se inspeccionarán nuevamente, para identificar las nuevas rajaduras de más de 3 cm. O la extensión de las anteriores. En caso de que se observen más de tres con nuevas rajaduras de más de 3 cm. Relacionadas por tanto con los procedimientos de manipuleo se rechazará el sistema.

4º) Se tirarán una por una las muestras, desde un metro de altura de impulso, sobre una superficie dura de hormigón, o similar. Luego; se las levantará y aplicará para simular su emplazamiento en la acera para su recolección. En todas estas operaciones no debe derramarse material de ninguna de las bolsas; en caso de que ello ocurriera, la cantidad total del material derramado no podrá ser superior al cinco por mil en peso del total de las muestras.

5º) El papel de los envases no deberá haber sufrido consecuencias de humedad de la basura.

**Artículo 299º** *Sistema con recipientes reusables:* La densidad de la compactación deberá estar comprendida entre 700 y 1300 Kg. / m<sup>3</sup>; el procedimiento de ensayo será la siguiente:

1º) El recipiente se llenará por medio del compactador, ante la presencia del representante de la Municipalidad de Berisso, quien verificará que el llenado se haya producido en forma normal.

2º) El recipiente lleno se transportará hasta el lugar del pesaje, en camión. Luego de la descarga de los recipientes se pesará nuevamente el camión con ellos vacíos, calculándose por diferencia el peso de la basura.

3º) La densidad de la salida se obtendrá por división respecto del volumen de los recipientes.

La densidad deberá hallarse dentro de la limitación especificada.

La densidad límite superior deberá a lo sumo, hallarse en una sola muestra. La totalidad de los recipientes deberá descargarse por gravedad.

Como alternativa, en el caso en que el tamaño de los recipientes permita su manejo por medios de mecánicos, podrá calcularse, la densidad por medio del pesaje de los recipientes llenos y vacíos sobre una báscula, en lugar del pesaje del camión completo como se estipuló en el inciso 2) anterior.

**Artículo 300º** *Características generales:*

a) Para bolsas o recipientes desechables:

1º) Serán de material impermeable.

2º) Serán opacos, de modo que no se vea el contenido.

El espesor y la resistencia serán tales que no puedan romperse y provocar pérdidas por su uso normal.

4º) Su forma deberá permitir un manipuleo cómodo y seguro, o bien, deberán tener asas o prolongaciones que no permitan, cuya resistencia sea suficiente y proporcionada al peso del paquete.

Para el caso de bolsas de uso en compactadores, se tomará en cuenta que:

I. El peso incluido de la basura, deberá estar comprendido entre 20 y 25 Kg.

II. Su cierre será seguro y hermético, y deberá producirse al salir del compactador.

b) Conductos de descarga: Deberán construirse con material resistente al fuego, al impacto, liso, resistente, anticorrosivo y fácil limpieza. El trazado será vertical sin resaltos ni discontinuidades en la superficie interna. La sección será constante o bien creciente hacia abajo. La mínima será circunscripta a un círculo de 40 cm. De

diámetro. En caso de disponer de toboganes al pie de la recepción de los residuos arrojados, la pendiente de éstos no será inferior a 60° y su construcción será maciza, de modo de evitar o morigerar los ruidos de impactos.

C) Recinto de acumulación de bolsas de residuos:

1º) Piso de mosaico granítico o cerámico.

2º) Zócalo sanitario.

3º) Revestimiento hasta 2 metros de azulejos blancos con junta cerrada y cuarta cañas en el encuentro de paredes.

4º) Cielorraso a la cal.

Podrán sustituirse los materiales indicados, siempre que sean aceptados por el Departamento de Obras Particulares.

d) Abertura de cargas:

1º) Para los compactadores: Tendrán una superficie no inferior al 50%, ni superior al 60% de la sección del conducto vertical.

Estarán equipados con tolvas de cierre automático y hermético de modo que la abertura quede cerrada mientras se carga la tolva y cuando la misma esté cerrada no reduzca la sección del conducto vertical.

Las puertas serán de material resistente al fuego, al impacto y a la corrosión, de fácil limpieza y cierre silencioso y hermético. Estarán ubicados a la altura de 0,50 m. a 0,80 m. del solado medidos hasta el borde inferior de la abertura de carga. No podrán abrir a locales o pasos comunes del edificio, sino a antecámaras, locales, cocinas, antecocinas, lavadero u otros lugares propios de permanencia transitoria.

2º) Para bolsas: Será circunscripta a un círculo de 40 cm. De diámetro como mínimo, con puertas de fácil cierre y hermético.

e) Antecámaras para bocas de carga de compactadores: Serán de no menos de 0,60 m<sup>2</sup> y de 0,75m. de lado, mínimo con recubrimiento impermeable hasta 2 metros de altura, y piso impermeable. Serán ventiladas por conductos de diámetro mínimo no inferior a 0,15 m. La cara interior de la puerta será de material impermeable.

f) Instalación de compactadores:

1º) El local del compactador deberá tener acceso directo a nivel de planta baja. En caso de que ello no sea posible, el acceso deberá verificarse por medio de uno de los ascensores del edificio o bien proveerse un medio mecánico para el transporte vertical de la basura.

2º) El espacio libre mínimo para el manipuleo a la salida del compactador será de las características siguientes: Las paredes, pisos, cielorrasos, puertas, elementos protectores y conductos de ventilación deberán ser de materia resistente al fuego, parámetros lisos, impermeables, anticorrosivos, de fácil limpieza y resistentes al impacto. Zócalo de tipo sanitario y carpintería resistente a la corrosión.

g) Ventilación de recintos (acumulación de bolsas y del compactador): Habrá entrada y salida superior de aire que podrá ser forzada por medios mecánicos. La salida será independiente de cualquier otra del edificio. La sección de cada ventilación será inferior a 200 cm<sup>3</sup> y estará protegida contra el acceso de insectos y roedores por medio de mallas de material inoxidable. Como salida superior de aire podrá utilizarse el conducto de descarga.

h) Instalaciones: Se proveerá a los recintos de acumulación de bolsas y del compactador de un pico de abastecimiento de agua del tipo "para manguera" y un desagüe primario.

La pendiente del piso será del 2%. El líquido exprimido por el compactador también se verterá al desagüe cloacal primario. La provisión de energía eléctrica será para el recinto de acumulación de bolsas de un toma corriente monofásico, alumbrado

con una iluminación de 150 de luz, más el eventual requerimiento de ventilación mecánica.

La provisión de energía eléctrica para el recinto del compactador, será la necesaria para el funcionamiento de éste o la establecida para el recinto de acumulación de bolsas con residuos.

i) Protección contra incendios: Se deberá colocar una instalación de rociadores de agua con mando manual desde el exterior y en el caso del recinto para el compactador, tendrá además rociador de descarga automático.

**Artículo 301º** En los edificios destinados a cualquier clase de comercio, oficinas, hoteles y cualquier otra clase de edificación destinada a vivienda que utilice sistemas de incineración de basuras y no excluidos de los alcances de la presente Ordenanza, cuya superficie cubierta total supere los 1.500 m<sup>2</sup>. se deberán instalar sistemas o equipos de compactación de basura que respondan a las certificaciones que se establezcan en el artículo 303. Para el recinto del compactador, conducto de descarga, abertura de carga y ventilación será de aplicación lo previsto en los artículos 285 al 299.

**Artículo 302º** En los edificios referidos en el artículo anterior pero cuya superficie cubierta total no exceda 1.500 m<sup>2</sup>. dispondrá de un recinto para acumulación de basura la que se depositará en un recipiente hermético y de fácil manipuleo, cuyo peso incluyendo la basura no supere los 25 Kg. Las características de los locales se ajustarán a lo establecido en los artículos 284 a 299.

**Artículo 303º** *Definiciones y especificaciones:* Se establece, a los efectos de la presente reglamentación, las siguientes definiciones:

**Solicitante:** Persona de sociedad que posee la propiedad intelectual de un sistema de compactación y solicita su aprobación por la Municipalidad.

**Compactador:** Dispositivo mecánico que puede reducir el volumen de la basura y cumple la especificación de la presente Ordenanza.

**Sistema de Compactación:** El conjunto de un compactador, sus recipientes reusables o descartables u todo otro equipo o complemento que se requiera para su funcionamiento, incluidas las construcciones civiles anexas.

**Recipientes:** Elemento contenedor de la basura compactada.

**Recipiente desechable:** El no adecuado para su uso repetido y que cumple las especificaciones de ésta Ordenanza.

**Recipiente reusable:** El adecuado y previsto para su uso repetido y que cumplen las especificaciones de la presente Ordenanza.

**Recipiente extra grande:** El que por su peso debe ser manejado mecánicamente, según establece esta Ordenanza.

**Toma de transporte de residuos:** sistema de manejo de la basura por medios mecánicos, sea o no en recipiente extragrande.

**Compactador domiciliario:** El diseñado para el tratamiento de basura doméstica cuyos recipientes son descartables.

**Compactador industrial:** El diseño para el tratamiento de basura no doméstica, cuyos recipientes pueden ser reusables.

**Manual:** Publicación técnica que explica la construcción, modo de operación, mantenimiento, reparaciones, precauciones y actuación de emergencia de un sistema de compactación y que deberá entregarse a cada adquirente junto con el sistema y mantenerse disponible como repuesto, en la fábrica y como instrucción en el emplazamiento del equipo.

## SECCION VIGESIMA SEGUNDA

### De las precauciones contra incendio

**Artículo 304º** *Clasificación de los edificios, desde el punto de vista, de las precauciones contra incendios:* A los efectos de las precauciones contra incendios que exigirán en los edificios, se clasificarán éstos según su destino, en la siguiente forma:

**a) Edificios públicos:** Comprende esta categoría todos aquellos edificios en que habitualmente se reúne un gran número de personas, como: bibliotecas, iglesias, museos, hoteles, escuelas, bancos, oficinas y casas de comercio de gran importancia.

**b) Edificios de residencia:** Comprende esta categoría todos los edificios destinados a casa de familia, sean individuales o colectivas y los destinados a escritorios.

**c) Edificios comerciales:** Comprende esta categoría: fábricas, depósitos, almacenes, casas de negocios, caballerizas, garages, mercados, etc.

El D. O. P. clasificará por similitud, dentro de estas tres categorías, aquellos edificios cuyo destino no esté expresamente determinado entre los precedentemente enumerados.

**Artículo 305º** *Precauciones contra incendio en “edificios públicos”.* Los edificios clasificados como “edificios públicos” deberán llenar los siguientes requisitos:

a) Estarán íntegramente contruidos con materiales no combustibles, permitiéndose el

empleo de la madera, únicamente en los pisos, puertas, ventanas, decoraciones aplicadas a muros y en los enlistonados de cielorrasos y techos; todas estas excepciones corresponden, siempre que la construcción del edificio, por su destino no esté sujeto a reglamentaciones especiales que las prohíban.

b) Las puertas de salida se abrirán hacia el exterior pudiendo interponerse puertas de vaivén.

c) Las escaleras estarán construidas de hormigón armado, los tramos serán rectos y los escalones tendrán una altura máxima de 0,17 m. y un ancho de 0,26 m. respondiendo en sus proporciones a las reglas del arte de la construcción.

d) Estarán provistas de una cañería especial de 2,76 m. de diámetro que servirá bocas de incendio con mangueras y lanzas, a razón de una por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y convenientemente colocadas. Los pisos bajos y primer piso alto servirán para esa cañería, de conexión directa a la calle y los restantes pisos altos lo harán de un tanque colocado a 2,00 m. por encima de los techos y cuya capacidad se calculará a razón de diez metros por cada metro cuadrado de piso.

e) Deberán cumplirse todas las exigencias que estime conveniente el cuerpo de Bomberos.

**Artículo 306º** *Precauciones contra incendios en edificios “residenciales”:* Los edificios clasificados como de “de residencia” deberán responder a las siguientes características, según su destino:

a) Los edificios de más de un piso de alto serán contruidos íntegramente de materiales incombustibles en las condiciones establecidas en el inciso 2) del artículo 305.

b) Las escaleras de casas colectivas, sean destinadas a viviendas o a escritorios, construidas en hormigón armado y tengan un máximo de 0,18 m. de altura y un mínimo 0,26 de huella.

c) Las casas de departamentos y las de escritorio que tengan más de cinco pisos de alto, deberán estar provistas del servicio de incendio establecidas en los incisos d) y e) del artículo 305.

**Artículo 307º** *Precauciones contra incendio en edificios “Comerciales”:* Los edificios clasificados como “comerciales” deberán llenar las siguientes condiciones, según su destino:

a) Los locales para negocios o industrias, garages colectivos y depósitos de materiales y combustibles, deberán construirse totalmente con paredes de mampostería y estructuras resistentes de hierro y hormigón armado.

b) Los garages especificados en el inciso a), cualquiera sea el número de sus pisos y todos los demás establecidos en esta categoría que tuvieran más de dos pisos de alto, deberán poseer el servicio de incendio fijado en el inciso b) del artículo 305.

c) En los locales que almacenen sustancias fácilmente inflamables 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 considera como sustancias fácilmente inflamables, los géneros, papeles, maderas hidrocarburos y demás materias análogas. En todos los locales que expendan hidrocarburos (naftas, bencinas, solventes, querosén, etc.) se colocarán los mismos elementos enumerados en el párrafo anterior.

**Artículo 308º** *Construcciones incombustibles:* A los efectos de lo dispuesto en este C. se consideran construcciones incombustibles las de hormigón armado, las de esqueleto metálico revestido y las de mampostería con esqueleto y entrepisos de hormigón armado o metálico revestidos y todo otro material en que se comprueben fehacientemente sus condiciones ignífugas.

**Artículo 309º** *Revestimiento de estructuras metálicas:* El revestimiento de la parte metálica deberá reunir las siguientes condiciones:

Para columnas en hormigón de cemento Pórtland, con un espesor mínimo de cinco centímetros o de mampostería de ladrillo de cal con un espesor mínimo de 10 cm.

Para las vigas de carga, en concreto de Pórtland con un espesor de 3 cm.

Se asegurará la eficacia del revestimiento por medio de tejido de alambre u otro dispositivo análogo. En las viguetas se permitirá dejar descubierta la parte inferior de las alas, siempre que el ancho de éste no sea mayor de 74mm.

**Artículo 310º** *Solados de entrepisos:* El soldado de un entrepiso, tal cual está establecido en el artículo 200 de este C. deberá construirse de un material incombustible y eficaz contra la propagación del fuego. Se podrán construir de manera siempre, que, a juicio de el D.O.P. se adopten las medidas de seguridad necesarias de las que se dejará constancia en planos.

**Artículo 311º** *Aparatos extinguidotes de incendios:* En todos los edificios de más de dos pisos de alto y el nos que no es obligatoria la instalación de un servicio de agua corriente contra incendio, deberá colocarse un extinguidor por cada departamento, o por cada 300m<sup>2</sup>.

**Artículo 312º** *Escaleras auxiliares:*



a) En las grandes casas de negocios y en las de departamentos o de escritorios, cuando tengan más de seis pisos de alto, deberá existir una escalera encerrada entre muros de un espesor no menor de 0,30 m., a la cual se tendrá fácil acceso, por medio de puertas incombustibles, desde todos los pisos y dependencias. La iluminación se hará en ella por medio de vidrieras metálicas, vidrios armados, prohibiéndose la colocación de claraboyas en su parte superior. Estas escaleras se interrumpirá a nivel del piso bajo para evitar confusiones en caso de incendio se comunicará a este nivel directamente con la calle no permitiéndose en este recorrido ninguna abertura lateral que comunique con los negocios que pudiera haber en el piso bajo.

En los grandes edificios, habrá una escalera del tipo indicado por cada dos mil metros cuadrados o fracción de superficie cubierta habitable.

b) En los edificios de una altura superior a 25 m. el D. O. P. podrá exigir la colocación de escaleras auxiliares al exterior, en los pisos superiores a esa altura, dispuestas en forma eficaz para la salida de emergencia, de los moradores de esos pisos.

**Artículo 313º** *Precauciones contra incendio en edificios con destino especial:* Todas las disposiciones establecidas en esta sección sobre precauciones contra incendio, no incluyen las que determinen especialmente otros reglamentos para la edificación sujeta a inspección, según su destino.

**Artículo 314º** *Disposiciones especiales:* El D.O.P. podrá obligar a tomar aquellas disposiciones especiales que la naturaleza del edificio exija para su seguridad, aunque éstas no estén previstas en este C.

## SECCION VIGESIMA TERCERA

### De la Conservación de los edificios

**Artículo 315º** *Obligación de los propietarios relativa a la conservación de los edificios y sus instalaciones complementarias:* Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio y sus instalaciones complementarias en perfecto estado de solidez e higiene a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad de sus habitantes o de terceros. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura. En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en éste Artículo se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel.

En caso de limpieza de fachadas principales se protegerá a la vía pública contra la caída de materiales, con medidas adecuadas, a juicio de el D. O. P. El mantenimiento y cuidado de los árboles ubicados en las aceras correspondientes a cada predio estarán a cargo del propietario frentista.

**Artículo 316º** *Obligaciones de los propietarios relativas a la conservación de las instalaciones contra incendio:* Todo propietario está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones requeridas para la extinción de incendios que posea su edificio. Cuando por inspecciones periódicas que realice el Cuerpo de Bomberos o el D. O. P., se comprobará que su instalación no reúne los requisitos para los cuales fue aprobada, el D. O. P. intimará al propietario para de-

jarla en condiciones dentro de un plazo de treinta días bajo pena de clausura en caso de incumplimiento.

**Artículo 317º** *Limpieza y pintura de fachadas principales:* Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada principal, sea o no por medios mecánicos se cumplirá lo siguiente:

a) Acondicionamiento del lugar de trabajo: Para limpiar la fachada principal de un edificio debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores o caída de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para cada clase de trabajo, valla y tipo adecuado de andamio.

Para trabajos de pintura se tomarán las providencias necesarias contra la caída de materiales y sólo será obligatoria la colocación de telas o defensas cuando se utilicen pulverizadores o rociadores de pintura. Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo deberán ser recogidos y conducidos de modo que no escurran por la acera y la vía pública. El D. O. P. podrá eximir de la obligación de colocar telas, defensas o protecciones cuando la ubicación del edificio en el predio y en la ciudad así lo justifique.

**Artículo 318º** *Denuncia de linderos:* Las molestias o perjuicios que alegue un propietario de un edificio como proveniente de una finca lindera, sólo será objeto de atención para restablecer las seguridad e higiene del edificio y sus instalaciones complementarias de acuerdo con el presente C. en cuanto afecten, exclusivamente, a la comunidad en general y en los casos que menciona la ley como de atribución municipal.

**Artículo 319º** *Señas en la fachada principal:* Todo propietario está obligado a conservar en la fachada principal de su edificio la señalización de la línea divisoria entre fachadas de frente linderas.

**Artículo 320º** *Aplicación de chapas de nomenclatura y de señalización:* La M. hacer aplicar sobre las fachadas, las chapas de nomenclatura de calles, señales, tableros oficiales o de Interés público.

**Artículo 321º** *Construcciones en peligro de derrumbe:* Un edificio será considerado en peligro de derrumbe cuando sus muros o estructuras estén comprendidos en los siguientes casos:

a) Cuando un muro está vencido alcanzando sus desplomo en el tercio del espesor o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.

b) Cuando un muro tuviere cimienta al descubrimiento.

c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan sobrepasado los límites admisibles de trabajo.

En los casos b) y c) se ordenará su refuerzo o demolición según resulte de las apreciaciones analíticas y de la inspección que se realice.

**Artículo 322º** *Procedimientos a seguir en el caso de construcciones en peligro de derrumbe:*

a) El D.E. por intermedio de el D. O. P. podrá mandar demoler todo edificio o parte del mismo, que amenace de desplomarse, lo mismo que toda nueva construcción que no se ajuste según reglas del arte con sujeción al plano aprobado.

b) 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 deben 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 dos diarios de la ciudad durante ocho días consecutivos y si vencido ese plazo no se hubieran iniciado los trabajos ordenados, el D.O O. P. procederá por cuenta del propietario al apuntamiento o a la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario.

c) Cuando el peligro de derrumbe de una pared o edificio fuera inminente, el D.O.P. podrá disponer de inmediato su apuntamiento 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 un inspector, del D. O. P. y dos testigos.

a) Los apuntalamientos efectuados como medida de emergencia de acuerdo a lo indicado en

los incisos b) y c) son considerados de carácter transitorio y deberán ser retirados en

el plazo máximo de un mes ejecutados en su reemplazo los trabajos definitivos necesarios.

sarios.

Vencido este término, el D. O. P. procederá a efectuar por administración y por cuenta

del propietario, la demolición de las partes en peligro, previo al desalojo que fuera

necesario.

b) Dentro de los tres días notificada una orden de demolición o de refacción, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección de un Profesional Universitario Municipal acompañado de otro Profesional que nombrará aquel. Estos peritos darán comienzo al desempeño de su función, labrando un acta de aceptación del cargo, designado un perito tercero para el caso de discordia, el fallo de éste será inapelable.

## CAPITULO SEGUNDO

Vías Públicas: Hasta tanto se defina la red circulatoria del partido mediante una precisa clasificación de las distintas vías de tránsito según categoría funcionales serán de aplicación las siguientes normas:

### **Artículo 323º** *Trazado y apertura de calles:*

1º) Las calles tendrán un ancho mínimo de 15 m. y las avenidas de 25 m., estando fa

cultado el D.E. para fijar en cada caso anchos superiores, previo informe del Ente

Técnico de Planeamiento.

2º) Las nuevas calles deberán ser, en lo posible, continuación o prolongación de otra

ya existente, y mantener el ancho de ésta siempre que no sea inferior a 15 m. Su continuidad sólo podrá ser interrumpida al desembocar en una avenida o ser interceptada por vías férreas, canales, rutas, accidentes topográficos, salvo que la impracticabilidad fundada de esta medida aconseje lo contrario, caso que quedará a consideración del D.E., previo informe de la Dirección de Planeamiento.

3º) Los fraccionamientos sobre rutas que se encuentran fuera de las áreas urbanas, suburbanas y residenciales extraurbanas, deberán ajustarse a las disposiciones que en materia de ensanches y/o restricciones establecen los organismos competentes provinciales.

**Artículo 324º** *Ensanche de calles y caminos de jurisdicción municipal:*

- a) Se ampliarán a 15 m. de ancho todas las calles.
- b) El Departamento Ejecutivo podrá ampliar los anchos mínimos establecidos previo informe del Director de Planeamiento, Oficina de Catastro y Topografía y cuando razones fundamentadas así lo requieran.
- c) Las calles y caminos incluidos en la jurisdicción de Nación y Provincia se aplicarán a los anchos para cada caso determine la Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires. Al del plano de subdivisión y/o de construcción. La correspondiente intervención de la Dirección de Vialidad en una copia del plano, con indicación del ensanche y/o restricción que corresponda.

**Artículo 325º** En toda subdivisión, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública igual a la mitad del ancho fijado para la misma. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente determinado, se tomará como tal el eje de la zona de camino.

**Artículo 326º** Cuando un fraccionamiento de lugar a la apertura de calles, previamente a su aprobación el titular del dominio deberá colocarlas en condiciones de transitabilidad. A estos efectos, se considerará que una calle es transitable cuando se halle abovedada y tenga asegurada su desagüe mediante la ejecución de las obras que el caso exija.

**OCHAVAS:**

**Artículo 327º** (Modificado por ordenanza 1674/93)

Las manzanas formarán ochavas en sus esquinas, las que se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en el punto esquinero. Sus lados iguales deberán tener 3m. Cuando el vértice esquinero forme un ángulo mayor a 135º se excluirá del área del lote esquinero, quedando la reducción o supresión de la ochava. La superficie de las ochavas se excluirá del área del lote esquinero quedando incorporado al dominio público.

**Artículo 328º** Cuando se edifique un lote esquinero sin ochava o con ochava de dimensiones menores a las establecidas en el artículo anterior, deberá regularizarse la situación mediante la cesión correspondiente.

**Artículo 329º** Se aceptará ochavas con dimensiones menores a las reglamentarias cuando se hallen determinadas por edificios construidos con anterioridad a la sanción del presente Decreto, pero deberá adoptarse la que corresponda al efectuarse la renovación de los mismos.

## CAPITULO TERCERO

De los contenedores

**Artículos agregados a la presente, por ordenanza N° 2448/01 de fecha 15 de Octubre de 2001**

**Artículo 330º** Autorízase el uso y transporte en el distrito de Berisso de los recipientes denominados contenedores destinados al depósito de residuos desechos, escombros y todo otro tipo de material proveniente de la limpieza de edificios, fábricas, negocios, industrias, demoliciones, refacciones y todo otro material factible de ser transportado por este medio con excepción de los que implicaren riesgos para la seguridad, la higiene y la salubridad de la población.

**Artículo 331º** Las empresas dedicadas al transporte mediante el uso de contenedores y aquellas empresas dedicadas al transporte mediante el uso de contenedores y aquellas empresas o personas que lo usen para provecho propio deberán inscribirse en el Registro Público de transporte de Cargas, conforme lo prescribe la Ley N° 10837; como asimismo en el registro que a tal efecto se encuentre habilitado en la jurisdicción municipal en la que tenga domicilio comercial la empresa de que se trate.

A los fines de posibilitar el cumplimiento de tal recaudo por parte de las empresas y/o personas de la localidad la secretaría de Economía, a través de la División de comercio, habilitará el respectivo registro. Además deberán contar con un lugar en zona permitida destinado al estacionamiento de recipientes que no estén en servicio. La comprobación del uso del espacio público para tales fines dará lugar a la aplicación de sanciones previstas en el Código de faltas Municipales.

Las empresas inscriptas en otras localidades deberán presentar ante la Municipalidad de Berisso constancia de su inscripción en el distrito respectivo para operar dentro de la Ciudad de Berisso.

Las empresas en el momento de la inscripción en el registro respectivo deberán aclarar el destino final de los elementos a transportar y presentar a la Municipalidad de Berisso, en forma semestral, los comprobantes emitidos por el receptor de los residuos.

Las empresas radicadas en la Ciudad de Berisso y las radicadas en otros distritos estarán sujetas al cumplimiento de la presente Ordenanza.

**Artículo 332º** A los fines de esta Ordenanza se entiende por contenedor el recipiente especialmente preparado para receptar, retener y transportar diversidad de materiales dentro de sí, destinado a prestar servicio temporario y estático de la vía

pública e incapaz de movilizarse sino por medio de un vehículo diseñado o preparado a tal efecto.

Los recipientes contenedores deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Dimensiones: las dimensiones exteriores serán, como máximo, las siguientes: largo 3,30m. ancho, 1,80 m; alto, 1,10 m.
- b) Carga útil: peso, 8 toneladas, volumen, 5 metros cúbicos.
- c) Pintura: el contenedor deberá pintarse con esmalte color blanco.
- d) Elementos de seguridad: en los bordes superiores de ambos frentes y laterales, se pintarán franjas de color rojo reflectante de un ancho de 0,10 m, y una altura de 0,20 m. con una separación entre si de 0,10 m.

En la parte central de ambos frentes se pintarán de color rojo reflectante un triángulo equilátero de 0,60 m. de altura y 0,10 m. de ancho de franja.

- e) Identificación: sobre ambos laterales del contenedor deberá figurar el nombre, domicilio, y teléfono de la empresa prestataria y el número de contenedor, todo realizado con pintura negra.

**Artículo 333º** Las empresas prestatarias del servicio de contenedores deberán tener contratado un seguro de responsabilidad civil contra todo riesgo por los daños que ocasionen dichos recipientes y/o por sus unidades de transportación.

**Artículo 334º** Los contenedores destinados al depósito de residuos orgánicos deberán contar con tapa hermética a efectos de evitar emanaciones tóxicas y colores molestos e impedir la presencia de insectos y/o roedores u otros animales, como así también proteger a las personas del posible contacto.

El contenido de los recipientes no podrá exceder de su borde superior.

A los efectos del traslado de materiales no previstos en el 1er. párrafo del presente y a fin de evitar su dispersión en la vía pública, los contenedores deberán ser convenientemente cubiertos con lonas u otros elementos que sirvan a tal función.

**Artículo 335º** El estacionamiento o emplazamiento del contenedor a los fines de prestar el servicio para lo que se lo contratara se regirá de conformidad a las siguientes pautas:

- a) Cuando se hubiere contratado para servir a obras en construcción se deberá estacionar en el interior del inmueble, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 86 a 91 de este Código.
- b) Cuando resultase de imposible cumplimiento lo normado en el inciso a) se procederá a instalarlo en la acera, en tal supuesto se ubicará desde el cordón con sentido de avance hacia la línea de edificación, dejándose libre un espacio no inferior a 1,00 m. para el paso peatonal.
- c) Cuando el emplazamiento del contenedor en la acera importara un riesgo u obstáculo para el desplazamiento peatonal se admitirá con carácter excepcional, su estacionamiento total o parcial en la calzada a una distancia mínima del cordón de 20 cm. para facilitar el paso del agua, y de acuerdo a las pautas de estacionamiento vehicular previstas en la normativa local. En las calles de tierra se deberá respetar las zanjas a cielo abierto de manera de impedir la obturación de las mismas.

**Artículo 336º** El estacionamiento o depósito del contenedor en la vía pública se autorizará por un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas, sin perjuicio de lo cual, ante alguna eventualidad que comprometiera la seguridad y/o salubridad de la comunidad, la Municipalidad podrá ordenar a la empresa propietaria el retiro inmediato del mismo.

Cuando la empresa no retirara el contenedor en el plazo máximo estipulado, la Municipalidad, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes, procederá a retirarlo por sí o por tercero, sin intimación previa y con cargo a la empresa prestataria.

## **CAPITULO CUARTO**

### Disposiciones Reglamentarias

**Artículo 337º** *Interpretación de este Código:* La interpretación de las disposiciones de este C., corresponde al D. O. P., con apelación ante el D.E., sin perjuicio de someter las situaciones planteadas ante la Comisión de Interpretación del Código.

**Artículo 338º** *Casos no previstos en este Código:* Los casos no previstos en este C., y cuya solución no importe modificar o trasgredir su espíritu serán resueltos directamente por el D. O. P., con apelación ante la Comisión Asesora de Interpretación del Código de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.

**Artículo 339º** *Aplicación de las disposiciones del Código Civil y Leyes Provinciales vigentes:* Son aplicables las disposiciones del Código Civil, especialmente en el capítulo referente a las restricciones al dominio y de lo establecido en las leyes provinciales vigentes, en todo aquello que no esté expresamente indicado en este C.

**Artículo 340º** *Publicación de éste Código:* El D.E. dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de este C., en forma de libro o folleto que será vendido al público al precio que se establezca en la Ordenanza Impositiva en vigencia.

**Artículo 341º** *Actualización de éste Código:* El D.E. deberá publicar anualmente en forma de folleto las modificaciones que se hubieran dispuesto en el artículo de este C.  
Deróganse las disposiciones que en la materia se opongán a la presente y se encuentren en este Código.

La presente Ordenanza será refrendada por los Señores Secretarios Comunes.

**Artículo 342º** Regístrese, Comuníquese y Archívese.-

**Aprobado en el H.C.D. con fecha 21/09/1988**

**LIDIA CORONEL**  
Secretaria H.C.D.

**LUIS DIPALO**  
Presidente H.C.D.

**Promulgada por Decreto N° 2464 del D.E. de fecha 5/10/1988**

**ANDRES CASENAVE**  
Sec. Obras y Serv. Pub.

**JUAN E. NADEFF**  
Intendente Municipal

