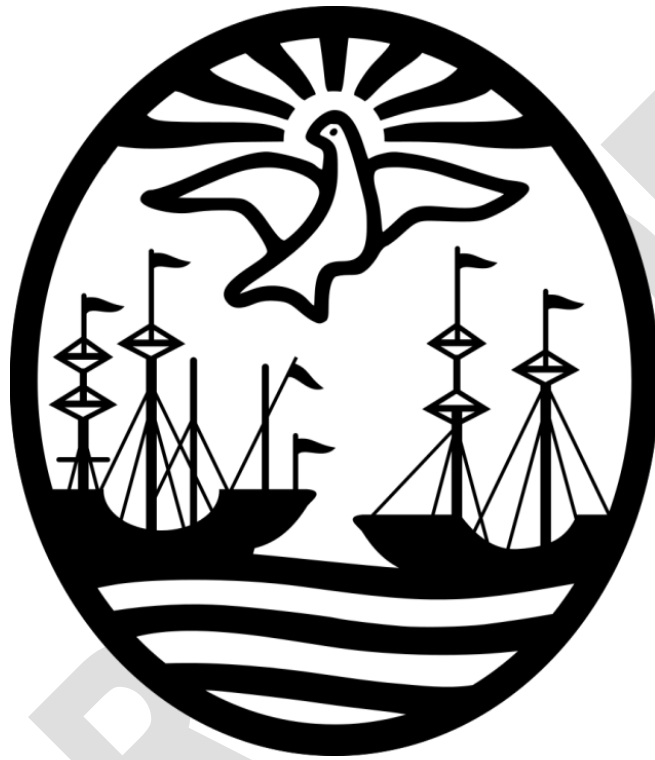


CÓDIGO DE EDIFICACIÓN



Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

NUEVO CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

En Proceso de Redacción

Comisión de Código SSREGIC

MDUyT –GCABA

Los códigos referidos al ordenamiento urbano son instrumentos de ejecución de los planes territoriales. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, estos recursos normativos se encuentran desactualizados y ya no responden a las demandas y expectativas que, además, evolucionan y cambian con los tiempos. Por lo tanto, periódicamente se producen desfases, que se expresan tanto en la morfología de la propia ciudad como en su calidad de vida, y resultan obsoletos en cuanto a la sustentabilidad ambiental que las nuevas realidades urbanas requieren.

El artículo 29 de la Constitución de la Ciudad traza los lineamientos para hacer de Buenos Aires una Ciudad **sustentable, planificada, global, competitiva, equilibrada y accesible**. El **Plan Urbano Ambiental, que data de 2008**, promueve una ciudad más **integrada, policéntrica, saludable, plural y diversa**.

El marco normativo aún vigente, a pesar de haber experimentado sucesivas actualizaciones, conserva el antiguo sustento ideológico, que no contempla cabalmente estas nuevas premisas.

Ante la necesidad de desarrollar políticas que refuercen la sustentabilidad urbana y edilicia, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha tomado la iniciativa de elaborar un Nuevo Código de Edificación capaz de responder a las demandas actuales y cambiantes de la realidad constructiva, que contemple la implementación y la innovación de las tecnologías y regule el uso de materiales.

Resulta por ello imperioso plasmar esta iniciativa en un corpus que sea a la vez normativo, flexible y dinámico.

La Constitución de la Ciudad en su artículo 27 y el Plan Urbano Ambiental, Ley N° 2930, art. 24 inc. c) permitieron concebir el presente Código de Edificación como una herramienta útil que proporcione un marco regulatorio real y actualizado y se constituya en el soporte técnico que garantice procesos constructivos sustentables.

La formulación de políticas públicas reales y de soluciones concretas y palpables para la ciudadanía reclama nuevas estrategias normativas.

El objetivo fundamental de este nuevo Código es actualizar la normativa que rige en relación a los componentes técnicos, logísticos y económico-financieros de la construcción. En él se establece la utilización de tecnologías y criterios adecuados a las nuevas necesidades de todos los habitantes de la Ciudad.

El principio rector del Código se centra en tres ejes fundamentales: garantizar la

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

óptima prestación de **servicios** que respondan a las exigencias básicas de accesibilidad, sustentabilidad y habitabilidad; procurar la excelencia en la **calidad** de los materiales constructivos, y atender a la **seguridad** en todas y cada una de las etapas este proceso.

Dado que la *praxis* de la edificación es muy dinámica y necesita de flexibilidad y actualización permanentes, la estructura del conjunto de normas que regulan esa actividad debe encaminarse a reflejar esta realidad.

De este modo, El **Código de Edificación** se postula como un ordenamiento unitario, cohesivo y sistematizado que establece normas para la actividad y a la vez posibilita su actualización. Esta visión unánime fue el puntapié inicial para su elaboración, que, luego de un amplio debate participativo, se ha visto enriquecida por los aportes de todos y cada uno de los distintos sectores de la ciudadanía.

Por su parte y sobre esta realidad en particular, obedece a la necesidad de armonizar dos esferas: los preceptos de la norma constitucional porteña -que, en su art. 84 prohíbe la delegación de las atribuciones propias de la Legislatura- y la esfera de la realidad constructiva que reclama para sí disposiciones técnicas capaces de reglamentar la adopción de innovaciones, transformaciones, cambios tecnológicos, siempre tutelados desde el desarrollo sostenible, y de regular las acciones del presente con una mirada hacia el futuro.

Como parte de esta iniciativa, la Administración Pública debe brindar a los particulares los procedimientos administrativos adecuados, que deben formularse como un instrumento de gestión y basarse en la transparencia, celeridad, calidad de servicio, seguridad jurídica.

Entre las innovaciones incorporadas se destacan, por una parte, la recategorización y agilización de los distintos trámites, mediante su digitalización, la reingeniería de los procesos y la modernización de los sistemas informáticos.

Además, se incorpora un Registro de Profesionales y de Empresas, garantizando una plataforma digital segura.

La norma contempla otros aspectos medioambientales claves, como la necesidad de que las prácticas sean sustentables, ya sea en cuanto a prácticas, movilidad, materiales, técnicas, partiendo de los conceptos de flexibilidad, no empeoramiento, uso y consumo responsable de energías y de recursos naturales, y tratamiento de residuos sólidos y de los contaminantes propios de los grandes centros urbanos. Este cuerpo normativo incluye nuevos indicadores fundamentales para determinar el impacto y consecuencias ambientales que puedan producirse a partir de la actividad constructiva, en especial sobre el medio ambiente, sobre los sistemas ecológicos a escala local, regional y global.

El Nuevo Código de Edificación Sustentable prepara así al territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para afrontar los nuevos desafíos que las necesidades de las grandes urbes plantean, y espera su sanción para poder poner en marcha la aplicación de políticas sustentables. Surge como complemento del Código Urbanístico. Ambos instrumentos, juntos, establecen los lineamientos para la construcción presente y futura de la Ciudad. La calidad medioambiental urbana es el hilo conductor de esta transformación.

Versión de última modificación (datos automáticos):

Fecha de último guardado: 15/2/2017 7:18 1718/p18

Usuario que guardó:

Contenido

TÍTULO 1	32
1 Generalidades.....	32
1.1 Objeto, Alcances, Principios y Obligatoriedad.....	32
1.1.1 Relación con el Plan Urbano Ambiental (P.U.A.)	32
1.1.2 Objeto	32
1.1.3 Ámbito Territorial y Autoridad de Aplicación.....	33
1.1.4 Actualización Permanente del CE.....	33
1.1.5 Publicación.....	33
1.1.6 Idioma Nacional y Sistema de Medidas.....	33
1.2 Principios	33
1.2.1 Principios Básicos de la Actividad Constructiva.....	33
1.2.1.1 Lineamientos de la Sustentabilidad	35
1.2.1.1.1 Generalidades. Eficiencia Energética	35
1.2.1.1.2 Higiene, Salud y Protección del Medio Ambiente.....	35
1.2.1.1.3 Protección frente a la Humedad.....	35
1.2.1.1.4 Recolección y Evacuación de Residuos.....	35
1.2.1.1.5 Suministro de Agua.....	36
1.2.1.1.6 Ralentización. Parquización- Espacio absorbente.....	36
1.2.1.1.7 Protección frente a la contaminación acústica.....	36
1.2.2 Principios Normativos.....	37
1.2.2.1 Obligatoriedad	37
1.2.2.2 Carácter de Orden Público	37
1.2.2.3 Acceso a la Información	37
1.2.3 Estructura Normativa del Código de Edificación	37
1.2.4 Soluciones Admitidas y Soluciones Alternativas.....	38
1.3 GLOSARIO	39
TÍTULO 2	69
2 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIONES	69
2.1 De las Tramitaciones y el Procedimiento Administrativo.....	69
2.1.1 Requerimiento de Permiso de Obra – Registro	69
2.1.2 Clasificación de los Permisos de Obra	69
2.1.3 Alcances de los Permisos de Obra	69
2.1.3.1 “Avisos de Trabajos de Obra sin Profesional”	69
2.1.3.2 “Permiso de Micro Obra”	70
2.1.3.3 “Permiso de Obra Menor”	70
2.1.3.4 Permiso de Obra Mayor	71

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

2.1.3.5	Permiso de Obra en Altura	71
2.1.3.6	Permisos de Obra en Casos Especiales	71
2.1.3.6.1	Permiso de Obra de Remediación Ambiental.....	71
2.1.3.6.2	Permiso de Obra de Ejecución Parcial.....	73
2.1.3.6.3	Permiso de Obra “en Proyecto”.....	73
2.1.3.6.4	Permiso de Obra de “Uso Particularizado”.....	73
2.1.3.6.5	Permiso de Obra de “Catalogado Patrimonial”.....	74
2.1.3.7	Concesión del permiso y/o aviso - Autorización para comenzar obras y/o trabajos	74
2.1.4	Permisos para barrios en proceso de re urbanización.....	74
2.1.5	Ajuste de Obras finalizadas Sin permiso previo.....	75
2.1.5.1	Obras en Contravención	75
2.1.5.2	Ajuste de Obra. Tolerancias	76
2.1.6	Obras De Reforma y Ampliación.....	77
2.1.6.1	Reforma o Ampliación de Edificios. Caso General	77
2.1.6.2	Reforma y Ampliación de Viviendas Existentes	78
2.1.6.3	Reforma y Ampliación en Edificios Existentes fuera de la Línea Municipal y de la Línea Municipal de Esquina	78
2.1.6.4	Obras en Predio afectado por apertura ensanche, Rectificación de Vía Pública, traza de Autopistas Urbanas o por Líneas de Edificación Particularizada.....	78
2.1.6.5	Obras de Transformación - Caso General	79
2.1.6.5.1	Obras de transformación y actualización en edificios con Valor patrimonial.....	79
2.1.6.6	Certificado de nomenclatura parcelaria	79
2.1.6.7	Acreditación de Titularidad de Dominio	80
2.1.6.8	Certificado Urbanístico	80
2.1.6.8.1	Certificado Urbanístico.....	80
2.1.6.8.2	Finalidad.....	80
2.1.6.9	Certificado de Prefactibilidad y Recursos de Redes y Servicios Públicos.....	80
2.1.6.10	Selección del Tipo de Tramitación:	80
2.1.6.11	Pago de Derechos, Aranceles y sellados.	80
2.1.6.12	Cálculo de las Estructuras para determinados Permisos.....	81
2.1.6.13	Cálculo Estructural de las Edificaciones De Terrazas Verdes.....	81
2.1.6.14	Estudio de Suelos.	81
2.1.6.15	Acreditación del Consentimiento para el otorgamiento del trámite.....	81
2.1.6.16	Fecha cierta en las etapas del trámite y su identificación.....	81
2.1.6.17	Identificación de los Sujetos que intervienen en la tramitación:.....	82
2.1.6.18	Controles Inspectivos	82
2.1.6.18.1	INSPECCIONES OBLIGATORIAS SEGÚN LAS DISTINTAS ETAPAS DE OBRA	82
2.1.6.18.2	ETAPAS DE OBRA.....	83
2.1.6.18.3	ETAPA DE DEMOLICION y/o EXCAVACION.....	84
2.1.6.19	Aviso de Inicio y Finalización de las Obras	84
2.1.7	Consentimiento para Otorgar Registros de Obra.....	84
2.1.7.1	Excepciones a la Conformidad Unánime de Copropietarios.....	84
2.1.7.1.1	Obras, reparaciones y refacciones en superficies comunes.....	85
2.1.7.2	Reparaciones Urgentes y Necesarias	85
2.1.7.3	Refacciones o Remodelaciones en Superficie Propia de Uso Exclusivo.....	86
2.1.8	Requisitos particulares de las Instalaciones.....	86
2.1.8.1	Requisitos de tramitación para Instalaciones Eléctricas.....	86

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

2.1.8.2	Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Termo – Mecánicas.	86
2.1.8.3	Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Inflamables.	86
2.1.8.4	Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Gas.	86
2.1.8.5	Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Sanitarias.	87
2.1.8.6	Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Medios Mecanizados de Elevación y Guarda.	87
2.1.8.7	Requisitos de tramitación para Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendio	87
2.1.9	Concesión y Plazos de Vigencia de las Tramitaciones.....	87
2.1.9.1	Concesión del Permiso y/o Aviso de Obra	87
2.1.9.2	Plazos de Vigencia de Permisos y/o Avisos de Obra	87
2.1.9.3	Plazo para Decretar “Obra paralizada”	88
2.1.9.4	Plazo para efectuar una Demolición.	88
2.1.9.5	Caducidad de las Actuaciones	88
2.1.9.6	Plazo para el Desistimiento del Permiso Otorgado	89
2.1.9.7	Interrupción de los Trabajos por causas de riesgos Físicos, Ambientales, o Condiciones Insalubres.	89
2.1.9.8	Suspensión del Permiso por Incumplimiento de Normas	89
2.1.9.9	Plazo para presentar Declaración de Finalización de Obra.....	89
2.1.9.10	Archivos. Guarda de Actuaciones	90
2.2	Sujetos.	90
2.2.1	Categorías y Obligaciones.....	90
2.2.1.1	Autoridad de Aplicación Registral	90
2.2.1.2	Propietario, su Mandatario o el Comitente.	91
2.2.2	Profesionales.....	91
2.2.2.1	Profesionales Habilitados	92
2.2.3	Profesionales en función de su Título Habilitante.....	92
2.2.4	Registro de Profesionales y Técnicos con Diplomas o Certificados de Estudios Extendidos por Universidades o Institutos Privados.	92
2.2.5	Profesionales Responsables de los Proyectos de Obra.....	92
2.2.5.1	Obligaciones del Proyectista.	93
2.2.6	Profesionales Responsables de la Ejecución de las Obras.....	93
2.2.6.1	Revisor del Proyecto	94
2.2.6.2	Director de Obra	94
2.2.6.3	El Constructor o Ejecutor de la Obra	94
2.2.6.4	El Instalador	95
2.2.6.5	El Director General de Obra o Gerenciador.	97
2.2.6.6	El Ejecutor de Estudios de Suelos.	97
2.2.6.7	Los foguistas	98
2.2.6.7.1	Categorías	98
2.2.6.8	El Conservador	98
2.2.6.9	Las empresas con Profesionales Responsables de la Ejecución de las Obras	99
2.2.7	Personas Jurídicas: Las Empresas	99
2.2.7.1	Tipos de Empresas en el Proceso de la Construcción	99
2.2.7.2	Empresas Propietarias	100
2.2.7.3	Las Empresas de la Construcción	100
2.2.7.4	Categorías de las Empresas en función de sus Representantes Técnicos.....	100

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

2.2.7.5	Obligaciones Específicas de las Empresas	101
2.2.7.6	Las empresas como proveedores de la construcción	101
2.2.8	Organismos, Entidades y Laboratorios de Control de Calidad de la Edificación	101
2.2.9	Disposiciones Comunes para Profesionales y Empresas	102
2.2.9.1	Registro de Empresas	102
2.2.9.2	Registro de Profesionales	102
2.2.9.3	Actualización de Datos y Cambio de Domicilio de Profesionales y Empresas	102
2.2.9.4	Exigencia de Intervención de más de un Profesional	103
2.2.9.5	Facultad de la Autoridad Registral para exigir Director Técnico Profesional o Empresa de Categoría Superior	103
2.2.10	Cambio o Desligue de Profesionales	103
2.2.10.1	Cambio de Profesional	103
2.2.10.2	Desligue de Profesional	103
2.2.11	Retiro de Empresas	104
2.2.11.1	Delegación de Funciones de Profesionales y Empresas	104
2.3	Responsabilidad. Principios Generales	104
2.3.1	Concepto de Responsabilidad y Concepto de Daño	104
2.3.1.1	Prelación Normativa	105
2.3.1.2	Factores de Atribución	105
2.3.1.3	Valoración de la Conducta de los Profesionales	105
2.3.1.4	Responsabilidad Subjetiva de los Profesionales Liberales	105
2.3.1.5	Valoración de la Previsibilidad Contractual de las Empresas	106
2.3.1.6	Responsabilidad de las Empresas por los Hechos de sus Dependientes	106
2.3.1.7	Responsabilidad Solidaria. Pluralidad de Responsables	106
2.3.2	Alcances Generales de Responsabilidad de las Empresas	106
2.3.2.1	Responsabilidad de las Empresas	106
2.4	Penalidades	107
2.4.1	Clases de Penalidades	107
2.4.1.1	Graduación en la Aplicación de Penalidades por Determinadas Faltas	107
2.4.1.2	Aplicación de Apercibimiento	107
2.4.1.3	Aplicación de Multa	108
2.4.1.4	Aplicación de Suspensión en el uso de la firma para Tramitaciones ante la Autoridad Registral	108
2.4.1.5	Aplicación de Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Autoridad Registral	109
2.4.1.6	Penalidades particulares para Foguistas	109
2.5	Actuaciones de Oficio	110
2.5.1	Concepto General de las Actuaciones “de oficio”	110
2.5.2	Actuaciones de Oficio de la Autoridad de Aplicación	110
2.5.3	Formulación de Observaciones	110
2.5.4	Plazo para la Satisfacción de las Observaciones	111
2.5.5	Intimaciones al Profesional	111
TITULO 3 – DEL PROYECTO DE LAS OBRAS		112
3	Del Proyecto	112
3.1	Estética Urbana	112

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

3.1.1	Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana	112
3.1.2	De la Línea y del Nivel.....	112
3.1.2.1	Plano de Comparación de los Niveles	112
3.1.2.2	Cota de Nivel. Certificación	112
3.1.2.3	Nivel del Terreno de Patios en Piso Bajo.	113
3.1.2.4	Cota de Nivel Mínimo	113
3.1.3	De Las Cercas, Aceras y Ochavas	113
3.1.3.1	Obligación de Construir y Conservar Cercas, Aceras y/u Ochavas	113
3.1.3.2	Ensanche de Acera	113
3.1.3.3	Cercas al Frente en Determinadas Áreas Sustentables	113
3.1.3.4	Aceras en General	114
3.1.3.5	Aceras Arboladas	114
3.1.3.6	Acera Frente a Entrada de Vehículos	114
3.1.3.7	Ancho de la Acera.	114
3.1.3.8	Aceras Deterioradas	115
3.1.3.9	Pendientes de Aceras	115
3.1.3.10	Obligación de Construir Vados o Rampas de Aceras.	115
3.1.3.11	Aceras con Solado de Ancho Mayor a 3,40m	115
3.1.4	Fachadas.....	116
3.1.4.1	Generalidades	116
3.1.4.2	Agregados sobre la Fachada.	117
3.1.4.3	Equipos de aire acondicionado, calefactores, estufas, artefactos de tiro balanceado e instalaciones	117
3.1.4.4	Cortinas de seguridad y motores de accionamiento.	117
3.1.4.5	Medidores en Cercas y Muros de Fachadas	118
3.1.4.6	Limitaciones de las Salientes en las Fachadas	118
3.1.4.7	Salientes de Balcones	118
3.1.5	Salientes del Cornisamiento.....	119
3.1.6	Salientes de la Línea de Retiro Obligatorio y de la Línea de Frente Interno..	119
3.1.6.1	Fachadas Lindantes con Parques, Plazas, Plazoletas, Paseos Públicos	120
3.1.6.2	Fachadas Lindantes con las Vías Férreas	120
3.1.6.3	Fachada de vidrio tipo integral.	120
3.1.7	Toldos.....	120
3.2	Preservación Patrimonial.....	121
3.2.1	Obligación de proteger	121
3.2.2	Obras con Proximidad a Edificios y Lugares declarados Monumentos Históricos o con Valor Patrimonial	122
3.2.3	Alcances y Generalidades de Intervención Edilicia	122
3.2.4	Recomendaciones y criterios generales de actuación.....	123
3.2.5	Niveles de Protección edilicia.....	125
3.2.6	Grados de Intervención.....	125
3.3	Habitabilidad	127
3.3.1	Locales.	127
3.3.1.1	Clasificación de los Locales	128
3.3.1.2	Facultad de la Autoridad de Aplicación para Atribuir una Clase o Clasificar Locales.	128
3.3.2	Dimensiones de los Locales.....	128

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.3.2.1	Altura Mínima de Locales y Distancia Mínima entre Solados.....	128
3.3.2.2	Altura de Semisótano Equiparado a Piso Bajo	129
3.3.2.3	Altura de Locales con Entresuelo o Piso Intermedio	130
3.3.3	Áreas y Lados Mínimos de Locales y Comunicaciones.....	130
3.3.3.1	Áreas y Lados Mínimos de los Locales	130
3.3.3.1.1	Áreas y lados mínimos de locales de vivienda para Uso permanente.	130
3.3.3.1.2	Áreas y lados mínimos de locales con otros destinos que no sean vivienda	131
3.3.3.2	Áreas y Lados Mínimos de las Cocinas, Espacios para Cocinar, Baños, Retretes, Lavaderos y Secaderos	132
3.3.3.3	Subdivisión de Locales	134
3.3.3.4	Vivienda del Encargado del Edificio	134
3.2.3.3.1	Ayudante de Portería	135
3.3.4	Iluminación y Ventilación de Locales.....	135
3.3.4.1	Generalidades	135
3.3.4.1.1	Clasificación de las Relaciones de Iluminación y ventilación.	136
3.3.4.2	Iluminación y Ventilación de los Locales de Permanencia	136
3.3.4.3	Iluminación y Ventilación de los Locales Complementarios	138
3.3.4.4	Locales Complementarios de Tercera Clase	140
3.3.4.5	Iluminación y Ventilación de Locales de Cuarta Clase y Escaleras Secundarias.....	142
3.3.4.6	Iluminación y Ventilación de Locales de Quinta Clase.....	143
3.3.4.7	Iluminación y Ventilación Naturales de Locales a través de Partes Cubiertas	143
3.3.4.8	Altura de Accionamiento para Aberturas para Iluminación y Ventilación.....	147
3.3.4.9	Ventilación Natural por Conducto	147
3.3.4.10	Iluminación Artificial	147
3.3.5	Ventilación por Medios Mecánicos.....	149
3.3.5.1	Ventilación Mecánica de Servicios de Salubridad en Lugares de Espectáculos	149
3.3.6	Iluminación suplementaria y Vistas.....	150
3.3.6.1	Apertura de Vanos en Muro Divisorio o en Muro Privativo Contiguo a Predio Lindero.	150
3.3.6.2	Intercepción de Vistas a Predios Linderos y entre Unidades de Uso Independiente en un mismo predio	150
3.3.6.1	Separación Mínima de Construcción Contigua a Eje Divisorio entre Predios.....	150
3.3.7	Especificaciones para cada tipo de local.....	151
3.4	Accesibilidad	151
3.4.1	Condiciones básicas de acceso universal a los edificios.....	151
3.4.1.1	Ancho de Entradas y Pasajes Generales o Públicos.	151
3.4.1.2	Escaleras Principales - Sus Características	151
3.4.1.3	Escaleras secundarias - Sus características	151
3.4.1.4	Escaleras verticales o de gato	152
3.4.1.5	Escalones en Pasajes y Puertas.	152
3.4.1.6	Rampas	153
3.4.1.7	Rampas que no Cuenten con Medios Alternativos de Elevación	153
3.4.1.8	Puertas	156
3.4.2	Medios de Salida	158
3.4.2.1	Trayectoria de los Medios de Salida.	158
3.4.2.2	Salidas Exigidas	158
3.4.2.2.1	Vidrieras o Aberturas en Medios de Salida Exigidos	159

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.4.2.3	Señalización de los Medios Exigidos de Salida	159
3.4.2.4	Salidas Exigidas en Caso de Edificios con Uso Diverso.....	160
3.4.2.5	Puertas o Paneles Fijos de Vidrio en Medios de Salida Exigidos.....	160
3.4.2.6	Salidas Exigidas en Casos de Cambios de Uso u Ocupación	160
3.4.2.7	Ancho Mínimo de Circulación Interna en Vivienda Permanente.....	160
3.4.2.8	Coefficiente de Ocupación.	160
3.4.2.9	Número de Ocupantes en Caso de Edificios con Usos Diversos	161
3.4.2.10	Situación de los Medios de Salida en Piso Bajo	161
3.4.2.11	Situación de los Medios de Salida en Pisos altos, Sótanos y Semisótanos	162
3.4.2.12	Puertas de Salida.	163
3.4.2.13	Ancho de Corredores de Piso.	163
3.4.2.14	Pasajes entre Escalera y Vía Pública	163
3.4.2.15	Medios de Salida en Lugares de Espectáculos Públicos.....	164
3.4.2.16	Ancho de Corredores y Pasillos	164
3.4.2.17	Filas de Asientos.	164
3.4.2.18	Asientos.	165
3.4.2.19	Vestíbulos	165
3.4.2.20	Planos de Capacidad y Distribución	165
3.4.2.21	Accesibilidad para Discapacitados	165
3.4.2.22	Reserva de Espacio en Platea para Usuarios de Silla de Ruedas.....	166
3.4.2.23	Ancho de Corredores y Pasillos	166
3.4.2.24	Medidas de las Escaleras Exigidas	167
3.4.2.25	Escaleras Mecánicas	167
3.4.2.26	Rampas.	167
3.4.2.27	Puertas Giratorias	167
3.4.2.28	Uso del Molinete Existente o a Instalar en Zonas Controladas	167
3.4.3	Salida para Vehículos.....	167
3.4.3.1	Ancho de Salida.	167
3.4.3.2	En Predios de Esquina	168
3.4.3.3	Medidas de Seguridad	168
3.4.4	Medios de Egreso en Lugares de Congresos y/o Convenciones	168
3.5	Salubridad.....	169
3.5.1	Servicio de Salubridad. Exigencias Básicas.....	169
3.5.1.1	Servicio Mínimo de Salubridad en todo Predio donde se Permanezca o Trabajo.	169
3.5.1.2	Servicio Mínimo de Salubridad en Viviendas	175
3.5.1.3	Servicio Mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Públicos Comerciales e Industriales	175
3.5.1.3.1	Sustentabilidad de los Locales:.....	175
3.5.1.3.2	Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabajo	176
3.5.2	Servicio de Sanidad.....	184
3.5.2.1	Facultad de la Autoridad de Aplicación relativa a Servicio de Sanidad	184
3.5.2.2	Local Destinado a Servicio de Sanidad	184
3.5.3	Locales para Determinadas Instalaciones.....	184
3.5.3.1	Locales para Cocinar	184
3.5.3.2	Locales para Calderas y Otros dispositivos Térmicos.....	185
3.5.3.3	Locales para Instalaciones y Medidores de las Empresas de Servicios Públicos ...	185
3.6	Exigencias de Seguridad.....	186

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.6.1	Seguridad frente a los riesgos en el uso	186
3.6.1.1	Clasificación de los Riesgos	186
3.6.1.2	Riesgo de caídas e impactos	186
3.6.1.2.1	El riesgo de deslizamiento en suelos, pisos, solados y desniveles. Protecciones	187
3.6.1.2.2	Protecciones en ventanas.	187
3.6.1.2.3	Protecciones delante de una fila de asientos fijos.....	187
3.6.1.3	Riesgo por atrapamiento y aprisionamiento	188
3.6.1.4	Riesgo causado por iluminación inadecuada	188
3.6.1.5	Riesgo causado por situaciones de alta ocupación	189
3.6.1.6	Riesgo de ahogamiento	189
	Características del vaso de la piscina	189
3.6.1.7	Riesgo causado por vehículos en movimiento	190
3.6.1.8	Riesgo causado por la acción del rayo	191
3.6.1.9	Instalaciones de protección frente al rayo	191
3.6.2	Sistema de Prevención y Extinción contra Incendios.....	191
3.6.2.1	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).....	191
3.7	Diseño Sustentable.....	192
3.7.1	Objeto	192
3.7.2	Alcances. Generalidades. Eficiencia Energética.....	192
3.7.2.1	Protección del Medio Ambiente, higiene y salud	193
3.7.2.2	Protección frente a la Humedad	193
3.7.2.2.1	Instalaciones que Producen Humedad.....	193
3.7.2.3	Gestión Integral de residuos: minimización de la generación, manejo adecuado y reutilización	193
3.7.2.3.1	Gestión de residuos patogénicos	194
3.7.2.3.2	Gestión de residuos peligrosos.....	194
3.7.2.4	Instalaciones que Producen Vibraciones o Ruidos- Prohibición	194
3.7.2.5	Instalaciones que Produzcan Molestias	194
3.7.2.6	Molestias Provenientes de una Finca Vecina	194
3.7.2.7	Usos que Producen Molestias	195
3.7.2.8	Instalaciones que Transmiten Calor o Frío	196
3.7.3	Parámetros del Diseño Sustentable.....	196
3.7.3.1	Gestión de energía en las construcciones (construcción y operación)	196
3.7.4	Manejo Responsable de las Aguas.....	197
3.7.4.1	Ralentización	198
3.7.5	Acondicionamiento térmico de las envolventes.....	198
3.7.5.1	Recomendación de la contribución mínima de energía eléctrica.....	199
3.7.5.2	Ámbito de aplicación aspectos reglamentarios	199
3.7.5.3	Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación	199
3.7.5.4	Principio de Sustentabilidad en las Instalaciones Térmicas.....	200
3.7.5.4.1	Etiquetado de Calefacción para Edificios.....	200
3.7.5.4.2	Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria para climatización de piscinas.	201
3.7.5.5	Recomendación de Aporte solar en instalaciones de Agua Caliente Sanitaria	201
3.7.5.6	Techos Verdes	201
3.8	Prescripciones para determinados Usos en el Proyecto.....	202
3.8.1	Exigencias básicas	202

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.2	Criterio de Clasificación de los Usos	202
3.8.3	Comercial	202
3.8.3.1	Mayorista	202
3.8.3.1.1	Establecimiento Destinado a Fraccionamiento, Envasado y/o Empaquetamiento de Productos Alimenticios y/o Bebidas	202
3.8.3.1.2	Depósitos y/o Venta al Por Mayor de Productos Alimenticios y/o Bebidas Envasadas	203
3.8.3.1.3	Depósito de productos perecederos.	203
3.8.3.1.4	Productos Lácteos	204
3.8.3.1.5	Maduradero de frutas	204
3.8.3.1.6	Venta de carnes en subasta pública.....	204
3.8.3.1.7	Venta al detalle	204
3.8.3.1.8	Súper Tienda, Autoservicio de Productos No Alimenticios y Comercios con Acceso al Público y No Expresamente Clasificados	205
3.8.3.1.9	Usos Asimilables	206
3.8.3.2	Minorista	206
3.8.3.2.1	Galería de Comercios	206
	Los quioscos satisfarán las siguientes condiciones:	206
3.8.3.2.2	Accesibilidad.....	208
	Quando la circulación entre los usos contenidos en una "galería de comercios" o entre éstos y otros del mismo edificio, se hace a través del vestíbulo o nave, el ancho "a" del medio de salida común, se dimensiona de la siguiente manera:	208
3.8.3.2.3	Entresuelo en locales de "galería de comercios"	210
3.8.3.2.4	Comercios de Productos Alimenticios.....	210
3.8.3.2.5	Comercio de Venta al por Menor de Productos Alimenticios Elaborados. No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas	211
3.8.3.3	Proveeduría	212
3.8.3.4	Supermercados Totales, Supermercados y Autoservicios de Productos Alimenticios	213
3.8.3.5	Mercado de Puestos Minoristas	213
3.8.3.6	Comercio donde se Sirven o Expenden Comidas	214
3.8.3.7	Comercio de Venta al por Menor en Estaciones Servicios de Transporte.	215
3.8.3.8	Comercios que Elaboran Productos Alimenticios de Venta Inmediata.....	216
3.8.3.8.1	Elaboración y venta de Pan	217
3.8.3.8.2	Depósitos.....	217
3.8.3.8.3	Cámaras de fermentación	217
3.8.3.8.4	Elaboración y Venta de pastas frescas	217
3.8.3.8.5	Elaboración y Venta de pizzas, empanadas, postres y afines	218
3.8.3.8.6	Elaboración y venta de helados, o productos afines	218
3.8.3.8.7	Preparación, distribución y venta ambulante de Infusiones.....	219
3.8.3.8.8	Comercios con o sin acceso de público y no expresamente clasificados en estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros.....	219
3.8.3.8.9	Usos Asimilables	219
3.8.4	Espectáculos, Recreación, Esparcimiento y Cultura.	220
3.8.4.1	Sala de Patinaje. Pista y Sala.	221
3.8.4.1.1	Habitabilidad	221
3.8.4.1.2	Salubridad.....	221
3.8.4.1.3	Iluminación y Ventilación	221

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.4.1.4	Accesibilidad.....	222
3.8.4.1.5	Seguridad	222
3.8.4.2	Salón para Juegos de Azar.	222
3.8.4.2.1	Salón con permanencia del público.....	222
-	Cocina. Si los establecimientos prestaran un servicio de bar y/o cafetería contarán con un local cocina que deberá cumplir con el Artículo relativo a "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata", Inc B) cuadro de elaboración de este Código b.	
3.8.4.3	Locales de Baile. Clases A, B, y C.	223
3.8.4.3.1	Habitabilidad	224
3.8.4.3.2	Iluminación y ventilación.....	224
3.8.4.3.3	Seguridad	224
3.8.4.4	Locales de Baile Clase C.	225
3.8.4.5	Locales para salón de Clase A y C.	225
3.8.4.5.1	Habitabilidad	225
3.8.4.5.2	Usos compatibles en Locales de clase C.....	226
3.8.4.5.1	Características constructivas de un local de baile clase A.....	226
3.8.4.6	Usos y Locales de representación o exhibición	226
3.8.4.6.1	Ancho mínimo de los corredores.....	227
3.8.4.6.2	Altura de las salas.....	228
3.8.4.6.3	Disposición y espacios mínimos para las butacas.....	228
3.8.4.6.4	Disposición de las butacas.....	228
3.8.4.6.5	Separación mínima	228
3.8.4.6.6	Número de butacas según su disposición.....	228
3.8.4.6.7	Actividades complementarias.....	228
3.8.4.7	Condiciones particulares para teatros	230
3.8.4.7.1	Cinematógrafos.....	230
3.8.4.7.2	Edificios o instalaciones para reunión al aire libre	231
3.8.4.8	Usos para Servicios y Actividades Deportivas.	231
3.8.4.8.1	Habitabilidad	231
3.8.4.8.2	Ocupación del suelo.....	231
3.8.4.9	Club con instalaciones al aire libre.	232
I.	Canchas deportivas descubiertas.....	232
II.	Estacionamiento.....	232
III.	Espacio de recreación pasiva.	232
IV.	Servicios de Salubridad.....	232
V.	Servicios de Sanidad.....	232
3.8.4.9.1	Club con instalaciones cubiertas.....	232
3.8.4.10	Gimnasios	233
3.8.4.10.1	Habitabilidad.....	233
3.8.4.10.2	Salubridad	233
3.8.4.10.3	Servicio de salubridad especial.....	233
3.8.4.10.4	Vestuarios.....	234
3.8.4.11	Natatorios.	234
3.8.4.11.1	Habitabilidad.....	234
3.8.4.11.2	Recinto de pileta.	235
3.8.4.11.3	Natatorio o pileta.	237
3.8.4.11.4	Características técnicas de las piscinas.....	237
3.8.4.11.5	Vestuarios.....	242

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.4.11.6	Guardarropa.....	242
3.8.4.12	Polígono de Tiro.....	242
3.8.4.12.1	Stand armas neumáticas.....	243
3.8.4.12.2	Sala de tiro.....	243
3.8.4.12.3	Reglamentación de la pólvora, explosivos y afines.....	243
3.8.4.13	Estadios de Fútbol.....	243
3.8.4.13.1	Material de las estructuras resistentes.....	243
3.8.4.13.2	Graderías.....	243
3.8.4.13.3	Graderías sobre terreno natural.....	244
3.8.4.13.4	Capacidad de estadios.....	245
3.8.4.13.5	Servicios sanitarios para uso público en estadios.....	247
a.	Servicios de salubridad convencionales.....	247
b.	Servicio mínimo de salubridad especial.....	248
c.	Servicios sanitarios para equipos, árbitros y jueces.....	248
d.	Servicios sanitarios para el personal de servicio.....	249
3.8.4.13.6	Sala de primeros auxilios en estadios.....	249
3.8.4.13.7	Boleterías para expendio de localidades.....	249
3.8.4.13.8	Inspección anual.....	250
3.8.4.14	Usos Asimilables.....	250
3.8.5	Educación.....	252
3.8.5.1	Escuelas Seguras.....	252
3.8.5.1.1	Accesibilidad.....	252
3.8.5.1.2	Accesibilidad reducida (Visitabilidad):.....	252
3.8.5.1.3	Edificios existentes anteriores al año 2003.....	255
3.8.5.1.4	Edificios educativos.....	256
3.8.5.1.5	Edificios existentes posteriores al año 2003.....	257
3.8.5.1.6	Alturas máximas. Excepciones.....	258
3.8.5.1.7	Medios de elevación.....	258
3.8.5.1.8	Medios de Salida.....	260
3.8.5.1.9	Prevención y extinción incendio.....	264
3.8.5.1.10	Rampas, escaleras y aproximaciones puertas.....	270
3.8.5.1.11	Rampas.....	271
3.8.5.1.12	Protecciones.....	275
3.8.5.1.13	Vidrios de seguridad.....	276
3.8.5.2	Locales y Usos.....	278
3.8.5.2.1	Normas específicas para cada modalidad educativa.....	278
3.8.5.2.2	Compatibilidad de Usos.....	278
3.8.5.2.3	Distribución de Espacios y Usos.....	279
3.8.5.2.4	Locales y espacios de uso para cada modalidad educativa.....	280
3.8.5.2.5	Escuela primaria:.....	280
3.8.5.2.6	Escuela secundaria:.....	281
3.8.5.2.7	Escuela de Educación Especial:.....	281
3.8.5.2.8	Escuela con Internado (con o sin Educación Especial):.....	281
3.8.5.2.9	Escuela de Adultos, instituto terciario:.....	282
3.8.5.2.10	Establecimientos de Educación Técnico Profesional:.....	282
3.8.5.2.11	Establecimientos de Educación permanente de Adolescentes y niños:.....	282
3.8.5.2.12	Establecimientos de Educación a Distancia:.....	283
3.8.5.2.13	Escuela infantil, jardín de infantes, jardín maternal.....	283
3.8.5.2.14	Instituto de enseñanza para menores hasta 17 años.....	283

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.5.2.15	Instituto de enseñanza para menores de 5 años a 8 años.....	283
3.8.5.2.16	Clasificación de Usos de Locales.....	284
3.8.5.2.17	Aulas de nivel Primario, Secundario, Especial e Institutos de Enseñanza para menores (Aula).....	284
3.8.5.2.18	Aulas de Enseñanza Especial para mayores de 6 años con y sin formación laboral (Aula de Escuela Especial).....	290
3.8.5.2.19	Patios de Recreo (espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos)	291
3.8.5.2.20	Patios cubiertos de recreo.....	292
3.8.5.2.21	Gimnasios	293
3.8.5.2.22	Salón de Usos Múltiples (SUM)	293
3.8.5.2.23	Salón de Actos.....	294
3.8.5.2.24	Locales de Uso Especializado para Alumnos	298
3.8.5.2.25	Locales Uso Especializado para Personal.....	302
3.8.5.2.26	Locales de Servicio	306
3.8.5.2.27	Locales de Sanidad y Salubridad	309
3.8.5.2.28	Servicio de Salubridad en Internado (Sanitarios/ Baños Alumnos Internado)	313
3.8.5.2.29	Servicio de Salubridad para público de uso general (Sanitarios o Baños Uso General)	314
3.8.5.2.30	Servicio de salubridad Especial (Sanitario Especial/ Sanitario para personas con discapacidad motriz o circunstancias discapacitantes/ Baño de Discapacitados).....	314
3.8.5.2.31	Servicio de Salubridad Especial para menores de diez años (Sanitario o Baño Niños Discapacitados).....	315
3.8.5.2.32	Sala de Primeros Auxilios	316
3.8.5.2.33	Locales uso asimilable a vivienda unifamiliar o colectiva	317
3.8.5.2.34	Exteriores y varios.....	319
3.8.5.2.35	Locales de uso obligatorio en establecimientos de nivel inicial.....	323
3.8.5.2.36	Salas de Juegos (Aulas nivel inicial)	324
3.8.5.2.37	Salas de Instituto de menores de 6 años (Salas de instituto de nivel inicial)..	324
3.8.5.2.38	Sala-Actividades Especiales.....	325
3.8.5.2.39	Sala-Taller.....	325
3.8.5.2.40	Sala de Cunas- Lactantes.....	326
3.8.5.2.41	Dirección (Oficina de Ingreso)	327
3.8.5.2.42	Sector de Espera (Sala de Espera)	327
3.8.5.2.43	Lactario (local obligatorio si hay menores de 1 año).....	328
3.8.5.2.44	Sanitario de nivel inicial.....	328
3.8.5.2.45	Patio de Juegos (incluye patios, jardines y terrazas)	330
3.8.5.2.46	Sector de Juegos Infantiles.....	331
3.8.5.2.47	Sector preparación alimentos para lactantes.....	332
3.8.5.2.48	Comedor nivel inicial.....	333
3.8.5.2.49	Establecimientos de educación especial.....	333
3.8.5.3	Usos Asimilables	333
3.8.6	Alojamiento.....	333
3.8.6.1	Alcance. Clasificación y categorización.	333
3.8.6.2	Servicios de alojamiento no turísticos	334
3.8.6.2.1	Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes	334
I.	Sala de estar o de entretenimientos. Habitabilidad: Características dimensionales.	335
3.8.6.2.2	Habitación (dormitorio).....	336

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.6.2.3	Comedor.....	336
3.8.6.2.4	Cocina.....	337
3.8.6.2.5	Servicios para las personas alojadas.....	338
3.8.6.2.6	Servicios sanitarios para el personal.....	340
3.8.6.2.7	Servicios para las personas alojadas.....	341
3.8.6.2.8	Servicios sanitarios para el personal.....	341
3.8.6.2.9	Locales de carácter optativo.....	341
3.8.6.3	Residencia de Estudiantes	341
3.8.6.4	Residencia o establecimiento geriátrico	341
3.8.6.4.1	Accesibilidad.....	341
3.8.6.4.2	Seguridad:.....	342
1.	Sala de estar o de entretenimientos.	343
3.8.6.4.3	Habitabilidad.....	343
3.8.6.4.4	Iluminación y ventilación.....	343
3.8.6.4.5	Seguridad.....	343
3.8.6.5	Habitaciones destinadas para alojamiento.	344
3.8.6.5.1	Habitaciones convencionales.....	344
3.8.6.5.2	Habitaciones especiales.....	344
Características dimensionales: Además de los requerimientos estipulados en el inciso anterior deben cumplir con:		
		344
Los establecimientos deberán contar con los siguientes servicios de salubridad para alojados y para el personal.		
		345
3.8.6.5.3	Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad.....	353
3.8.6.5.4	Locales de carácter optativo:.....	354
a.	Depósito de comestibles	354
b.	Sala de Estar o Entretenimientos	355
3.8.6.5.5	Habitaciones convencionales.....	355
3.8.6.5.6	Habitaciones especiales.....	355
3.8.6.5.7	Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad.....	355
3.8.6.6	Establecimiento de residencia para adultos mayores.....	355
3.8.6.6.1	Habitabilidad.....	355
3.8.6.6.2	Iluminación y ventilación.....	355
3.8.6.6.3	Accesibilidad.....	355
I.	Casa de Familia.....	356
II.	Casa de pensión y pensión estudiantil.....	356
III.	Albergue Transitorio.....	356
3.8.6.6.4	Habitabilidad.....	356
3.8.6.6.5	Servicio de cafetería.....	357
3.8.6.6.6	Acceso y egreso de vehículos.....	357
3.8.6.7	Servicios de Alojamiento Turístico	357
3.8.6.7.1	Establecimiento de Hotelería.....	357
A los efectos de la determinación de las condiciones de iluminación, ventilación y altura, estos locales serán considerados como de cuarta clase. Sus paramentos hasta una altura no menor que 2m medidos desde el solado será impermeable.		
		360
3.8.6.7.2	Hotel.....	361
3.8.6.7.3	Hotel residencial.....	361
3.8.6.7.4	Apart-hotel.....	362

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.6.7.5	Locales de carácter optativo	362
3.8.6.7.6	Usos Asimilables	363
3.8.7	Establecimientos de Sanidad	363
3.8.7.1	Régimen de adecuación en seguridad edilicia	363
3.8.7.2	Accesibilidad	364
3.8.7.2.1	Accesibilidad reducida (Visitabilidad)	364
3.8.7.2.2	Accesibilidad por medios mecánicos	364
3.8.7.2.3	Establecimiento inaccesible para personas con discapacidad motriz	364
3.8.7.2.4	Criterios para la adecuación edilicia a accesibilidad	364
a.	Establecimientos en edificios nuevos (obras nuevas)	364
b.	Establecimientos existentes. Exigencias de accesibilidad. Edificios inaccesibles	365
c.	Establecimientos en edificios existentes de gestión estatal. Exigencias particulares de accesibilidad.	365
3.8.7.3	Clasificación de establecimientos de salud	365
3.8.7.3.1	Formas de organización y funcionamiento	366
3.8.7.4	Locales y Usos	366
3.8.7.4.1	Área de Atención Ambulatoria	371
3.8.7.4.2	Consultorio Indiferenciado	371
3.8.7.4.3	Consultorio de Pediatría.....	371
3.8.7.4.4	Consultorio de Tocoginecología.....	372
3.8.7.4.5	Área de Diagnóstico por Imágenes	372
3.8.7.4.6	Sala de Rayos	372
3.8.7.4.7	Sala de Ecografía.....	372
3.8.7.4.8	Sala de Resonador Magnético	372
3.8.7.4.9	Habitación de Internación	372
3.8.7.4.10	Baño de Habitación de Internación.....	372
3.8.7.4.11	Estación de Enfermería	372
3.8.7.4.12	Office de Material Limpio	372
3.8.7.4.13	Office de Material Usado	372
3.8.7.4.14	Área de Cirugía.....	373
3.8.7.4.15	Quirófano	373
3.8.7.5	Casa De Cuidados Paliativos	373
3.8.7.5.1	Habitabilidad	373
3.8.7.5.2	Accesibilidad.....	373
3.8.7.5.3	Edificios existentes:	373
3.8.7.5.4	Edificios nuevos:	374
3.8.7.5.5	Locales de un establecimiento de “Casa de cuidados paliativos”.....	374
	Locales de carácter obligatorio	375
3.8.7.5.6	Servicios sanitarios.....	376
I.	Sala de estar.....	378
II.	Cocina.....	379
III.	Local/es destinado a la Dirección y/o Administración y/o Secretaría.	380
IV.	Local para Enfermería y/o Consultorio.....	380
V.	Depósito de Residuos Patogénicos.	381
VI.	Depósito de cadáveres.....	381
3.8.7.5.7	Locales de carácter optativo.....	381
I.	Ropería.....	381
II.	Comedor	381
III.	Guardarropa para el personal.....	382

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

IV. Lavadero.....	382
V. Depósito de comestibles.....	382
VI. Depósito de enseres de limpieza.....	382
VII. Depósito de fármacos.....	383
VIII. Salón de Usos Múltiples.....	383
IX. Patio o Jardín.....	383
X. Locales no reglamentados.....	383
XI. Escaleras y medios de salida.....	383
3.8.7.6 Usos para Servicios de Prestaciones de Estética	383
3.8.7.6.1 Características constructivas particulares.....	383
3.8.8 Servicios.....	384
3.8.8.1 Automotor y el Transporte	384
3.8.8.1.1 Garajes.....	384
3.8.8.1.2 Comunicación interna de un garaje con locales o sectores de edificación destinados a otros usos.....	392
3.8.8.1.3 Garaje de guarda mecanizada.....	393
3.8.8.1.4 Servidumbre.....	393
3.8.8.1.5 Capacidad de un garage.....	394
3.8.8.1.6 Fachadas de garage.....	394
3.8.8.1.7 Revestimiento de muros de garage.....	394
3.8.8.1.8 Aislación de ruidos molestos de garage.....	394
3.8.8.2 Estacionamiento destinado a bicicletas.	394
3.8.8.2.1 Clasificación de los estacionamientos para Bicicletas.....	395
3.8.8.2.2 Habitabilidad.....	395
3.8.8.2.3 Altura libre de un área de estacionamiento para bicicletas.....	395
3.8.8.2.4 Requisitos de seguridad de los espacios de estacionamiento de “larga estadía” y “corta estadía”.....	396
3.8.8.2.5 Requisitos de localización de espacios de estacionamiento para bicicletas.....	396
3.8.8.2.6 Accesibilidad de los espacios de estacionamiento de bicicletas.....	397
3.8.8.2.7 Señalización de los espacios de estacionamiento para bicicletas.....	397
3.8.8.2.8 Número requerido de espacios de estacionamiento para bicicletas según el Uso principal.	397
3.8.8.2.9 Salubridad.....	398
3.8.8.3 Estación de Servicio	398
3.8.8.3.1 Habitabilidad.....	398
3.8.8.3.2 Salubridad.....	399
3.8.8.3.3 Seguridad.....	399
3.8.8.4 Playa de Estacionamiento Descubierta	400
3.8.8.4.1 Habitabilidad.....	400
3.8.8.5 Depósito, Exposición y Venta de Automotores	403
3.8.8.5.1 Estaciones de Vehículos Automotores para Transporte de Pasajeros y Empresas de Aeronavegación.....	403
I. Administración y boletería.....	403
II. Sala de espera.....	403
III. Playa para maniobras.....	404
IV. Andenes para pasajeros.....	404
V. Depósitos para equipajes y/o encomiendas.....	405
3.8.8.6 Talleres para Armado y/o Montaje y/o Carrozado y/o Tapizado y/o Reparación de Vehículos Automotores	405

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

3.8.8.6.1	Depósito de automotores.....	405
3.8.8.7	Lavadero Mecanizado, Automático o Semiautomático de Automóviles.....	405
3.8.8.7.1	Habitabilidad.....	405
3.8.8.7.2	Salubridad.....	406
3.8.8.7.3	Seguridad.....	406
3.8.8.7.4	Accesibilidad.....	407
3.8.8.7.5	Instalaciones anexas.....	407
3.8.8.7.6	Usos compatibles.....	407
3.8.8.8	Estación Terminal en Líneas de Transporte Público Urbano Automotor.....	407
3.8.8.8.1	Habitabilidad.....	407
3.8.8.8.2	Accesibilidad.....	408
3.8.8.8.3	Iluminación.....	409
3.8.8.8.4	Seguridad.....	409
3.8.8.9	Estación Intermedia en Líneas De Transporte Público Urbano Automotor.....	409
3.8.8.9.1	Habitabilidad.....	409
3.8.8.10	Usos para Servicios. Velatorios	409
3.8.8.10.1	Cámara velatoria.....	409
3.8.8.10.2	Circulación entre los locales en velatorios.....	410
I.	Sala para el público.....	410
II.	Servicio de cafetería.....	411
3.8.8.11	Usos Asimilables	411
3.8.9	Depósitos.....	413
3.8.9.1	Depósito de gas licuado de petróleo en garrafas	413
3.8.9.2	Talleres y/o depósitos industriales	413
3.8.9.3	Usos Asimilables	414
3.8.10	Industrial.....	415
3.8.10.1	Fabricación, Elaboración e Industrialización de Productos Alimenticios y/o Bebidas en General	415
Habitabilidad.....		416
3.8.10.1.1	Cuadra de Elaboración.....	416
3.8.10.1.2	Depósito para Materia Prima.....	416
3.8.10.1.3	Depósito para mercadería elaborada.....	416
3.8.10.1.4	Depósitos y lavado de envases.....	416
3.8.10.1.5	Depósito de harina.....	416
3.8.10.1.6	Depósito para sal.....	417
3.8.10.1.7	Depósito de combustibles.....	417
3.8.10.1.8	Sala de máquinas.....	417
3.8.10.1.9	Cámaras frigoríficas.....	417
3.8.10.1.10	Depósito para Residuos.....	417
3.8.10.1.11	Fábricas de Conservas de Frutas y Vegetales.....	417
3.8.10.1.12	Fabricación de Chacinados y/o Embutidos.....	417
3.8.10.1.13	Cuadra de Elaboración de Chacinados.....	418
3.8.10.1.14	Cámara de Maduración o Estufa.....	418
3.8.10.1.15	Sala de Ahumado.....	418
3.8.10.1.16	Cocción y/o Esterilización.....	418
3.8.10.1.17	Depósito y Salazón.....	418
3.8.10.1.18	Despostaderos de Reses de Abasto.....	419
3.8.10.2	Cámaras Frigoríficas y Establecimientos Frigoríficos.....	419

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.10.2.1	Habitabilidad.....	419
3.8.10.3	Establecimientos Industriales, Talleres y/o Depósitos Industriales.....	420
3.8.10.3.1	Habitabilidad:	420
3.8.10.3.2	Salubridad	420
Servicio de sanidad: Podrá exigirse fundada en el tipo de actividad desarrollada, y si así se encontrare justificado, un local para el servicio de sanidad. Este local será obligatorio para el caso de que hubiese más de 50 personas que trabajen simultáneamente.....		
3.8.10.3.3	Iluminación y ventilación	421
3.8.10.4	Lugares donde se desarrollen actividades de la Clase 6	421
3.8.10.4.1	Habitabilidad.....	421
3.8.10.4.2	Iluminación y ventilación	421
3.8.10.5	Depósitos Anexos o Complementarios de la Actividad Principal	421
3.8.10.6	Laboratorios para La Preparación de Productos Medicinales y/o Veterinarios	422
3.8.10.6.1	Habitabilidad.....	422
3.8.10.7	Envasado	422
3.8.10.7.1	Habitabilidad.....	422
3.8.10.7.2	Ventilación	423
3.8.10.8	Alojamiento para Animales.	423
3.8.10.8.1	Habitabilidad.....	423
3.8.10.8.2	Ventilación e iluminación	423
3.8.10.9	Gabinete para ensayos y/o experimentaciones - Sala para esterilizaciones.....	423
3.8.10.9.1	Depósito de Combustibles.....	423
3.8.10.10	Talleres de Pintura con Máquina Pulverizadora	424
3.8.10.10.1	Habitabilidad	424
3.8.10.10.2	Ventilación.....	424
La ventilación se efectuará por medios mecánicos que aseguren una constante y satisfactoria renovación de aire durante las horas de labor.		
3.8.10.10.3	Seguridad	424
3.8.10.11	Establecimientos Destinados a Depósito y/o Lavadero y/o Clasificación de Trapos y/o Papeles Sucios y/o Usados	424
3.8.10.11.1	Habitabilidad	424
3.8.10.11.2	Ventilación:.....	425
3.8.10.12	Establecimientos para Recepción y/o Lavado y/o Limpieza y/o Planchado de Ropa	425
3.8.10.12.1	Habitabilidad	425
3.8.10.12.2	Ventilación:.....	425
3.8.10.13	Depósito para ropa sucia.	425
3.8.10.13.1	Habitabilidad	425
3.8.10.13.2	Iluminación y ventilación.....	425
3.8.10.14	Establecimientos Industriales para La Fabricación de Elementos Utilizados en Servicios Funerarios	426
3.8.10.14.1	Habitabilidad	426
3.9	Aspectos técnicos de los materiales Prestaciones y Suministros.	427
3.9.1	Del Ensayo y Calidad de Materiales a declarar en el Proyecto de las Obras..	427
3.9.2	Ensayo de materiales a iniciativa de la Autoridad de Aplicación	427
3.9.3	Aspectos Particulares del Proyecto de Estructura	427
3.9.3.1	Bases con Tensiones Diferentes de Trabajo	427
3.9.3.2	Cimientos de Muros Divisorios	427

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.9.4	Profundidad y Perfil de Cimientos	427
3.9.4.1	Profundidad Mínima de Cimientos	427
3.9.5	Del Proyecto de las Instalaciones de Prestaciones y Suministros.....	428
3.9.6	Proyecto de las Instalaciones Eléctricas	428
3.9.6.1	Objeto	428
3.9.6.2	Alcance	428
3.9.6.3	Principio de Sustentabilidad en los Proyectos	428
3.9.6.4	Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación	428
3.9.6.5	Recomendación de la contribución mínima de energía eléctrica	429
3.9.6.5.1	Ámbito de aplicación aspectos reglamentarios	429
3.9.6.6	Alcances de la Normativa Aplicable	429
3.9.6.7	Alcances de los Circuitos	429
3.9.6.8	Principio de Seguridad en instalaciones eléctricas	429
3.9.6.9	Particularidades	430
3.9.6.10	Normativa complementaria	430
3.9.6.11	Componentes de una Instalación Eléctrica	431
3.9.6.12	Disposiciones sobre Instalaciones Eléctricas en Inmuebles.....	431
3.9.6.13	Instalaciones de Suministro Público de energía eléctrica asociadas a la edificación. 431	
3.9.6.14	Tipos de Tensión	431
3.9.6.14.1	Alimentación en Baja Tensión	432
3.9.6.14.2	Instalaciones Eléctricas de Tensiones Mayores a 1 Kv	432
3.9.6.14.3	Alimentación en Media Tensión:.....	432
3.9.6.15	Instalación de centro de transformación de media a baja tensión de la empresa distribuidora	432
3.9.6.16	Disposición de los principales componentes de la instalación	432
3.9.6.16.1	Cargas que con exigencias constructivas y alimentaciones eléctricas especiales. 432	
3.9.6.17	Líneas de circuito. Clasificación	432
3.9.6.18	Condiciones de proyecto.	434
3.9.6.19	Obligatoriedad de instalar semáforo	434
3.9.6.20	Instalaciones eléctricas de luz de emergencia.	434
3.9.6.21	Instalaciones eléctricas en locales donde se desarrollen espectáculos públicos. ..	435
3.9.6.22	Instalaciones eléctricas en inmuebles educacionales.....	435
3.9.6.23	Instalaciones eléctricas de estaciones de servicio.	435
3.9.7	Instalación de estructuras de acero para antenas o Soportes de antenas.....	436
3.9.7.1	Especificaciones para la protección contra las descargas atmosféricas de edificios con antenas de comunicaciones	436
3.9.7.1.1	Objeto y alcance.....	436
3.9.7.1.2	Nivel de protección	436
3.9.8	Instalaciones Eléctricas de Balizamiento y Señalización área	437
3.9.8.1	Balizamiento	437
3.9.8.2	Área de influencia	437
3.9.8.3	Señalamiento diurno	437
3.9.8.4	Iluminación nocturna	437
3.9.8.5	Instalación de la energía eléctrica	437
3.9.8.6	Particularidades.	438
3.9.8.7	Áreas fuera de los límites Obligatorios.	438

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.9.8.8	Condiciones de señalamiento	438
3.9.8.9	Ancho de las bandas	438
3.9.8.10	Antenas de comunicaciones y estructuras en general.....	438
3.9.8.11	Uso de Balizas	438
3.9.8.12	Instalaciones Eléctricas de Grupos Electr6genos	438
3.9.9	Proyecto de las Instalaciones Térmicas	439
3.9.9.1	Instalaciones de agua caliente de circuito abierto para uso sanitario y/o climatización de piscinas	440
3.9.9.2	Ventilaci6n Mecánica Prescripciones Generales	440
3.9.9.3	Instalaciones de agua caliente de circuito abierto para uso sanitario y/o climatización de piscinas	441
3.9.9.4	Contribuci6n solar m6nima de agua caliente sanitaria para climatizaci6n de piscinas.	441
3.9.9.5	Recomendaci6n de Aporte solar en instalaciones de Agua Caliente Sanitaria	441
3.9.9.6	Instalaciones térmicas de agua caliente y/o vapor a baja presi6n de circuito cerrado	441
3.9.9.7	Accesorios y elementos de seguridad	441
3.9.10	De las Instalaciones para Inflamables.....	442
3.9.10.1	Alcance de las normas para el almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos	442
3.9.10.2	Tipo de tanque o dep6sito seg6n la clase de combustible líquido	442
3.9.10.3	Características constructivas de los tanques para almacenamiento subterráneo de combustible líquido	442
3.9.10.4	Ubicaci6n de tanques subterráneos para combustibles líquidos.	443
3.9.10.5	Acceso a tanques subterráneos para combustibles líquidos	443
3.9.10.6	Ubicaci6n. Tanque Subterráneo para Combustible Líquido	444
3.9.10.7	Capacidad de los Tanques Subterráneos para combustible Líquido	445
3.9.10.8	Dispositivos para carga, descarga, ventilaci6n, medici6n de nivel en tanques subterráneos para combustibles líquidos.	445
3.9.10.9	Instalaci6n de Surtidores en Vía P6blica	446
3.9.10.10	Dep6sitos de Inflamables	446
3.9.11	Instalaciones de gas.....	447
3.9.11.1	Alcances	447
3.9.11.2	Valores Establecidos para la Prestaci6n en Instalaciones de Gas domiciliarias	448
3.9.11.3	Requisitos del Proyecto de Instalaci6n del Suministro de Gas.	448
3.9.11.4	Requisitos Generales del Proyecto.	448
3.9.11.5	Requisitos Particulares del Proyecto. Recorrido	448
3.9.11.6	De los Gabinetes	449
3.9.11.6.1	Plantas de regulaci6n.	450
3.9.11.7	Baterías para medidores de hasta 10 m ³ /hora.	450
3.9.11.8	Batería en patio abierto.	450
3.9.11.9	Compartimientos de medidores en batería a patio abierto. Características generales.	450
3.9.11.10	Compartimiento de medidores ubicados en varias plantas	451
3.9.11.11	Ubicaci6n en el proyecto de las llaves de paso. Casos particulares para ciertos Usos.	451
3.9.11.12	Ubicaci6n de las cañerías de gas en el Proyecto.	452
3.9.11.13	Instalaci6n prohibida de artefactos.	452

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.9.11.14	Prohibiciones particulares según las dimensiones de los locales.	453
3.9.11.15	Especificaciones para determinados Locales	453
3.9.11.15.1	Espacios para cocinar (kitchenette).....	453
3.9.11.15.2	Garajes.....	453
3.9.11.15.3	Aulas de establecimientos escolares.....	453
3.9.11.15.4	Ambientes bajo nivel de vereda.....	454
3.9.11.15.5	Ambientes aptos para instalación de artefactos a gas de cámara abierta.....	454
3.9.11.15.6	Ambientes integrados.....	455
3.9.11.15.7	Ambiente exterior.	455
3.9.11.15.8	Patio de ventilación.	455
3.9.11.16	Dimensionamiento de la cañería.	456
3.9.11.17	Curvado	457
3.9.11.18	Ubicación de la cañería.	457
3.9.11.19	Ventilación.	457
3.9.11.20	Calderas de cámara abierta.	459
3.9.11.21	Artefacto tipo decorativo (Leño hogar).	459
3.9.11.22	Generadores de aire caliente (o calefactores de aire tipo industriales a gas de fuego abierto)	459
3.9.11.23	Calefactores a rayos infrarrojos.	459
3.9.11.24	Calefactores a combustión catalítica.	459
3.9.11.25	Calefactores de cámara abierta.	459
3.9.11.26	Calefactores de cámara estanca.	459
3.9.11.27	Calefactores de tiro balanceado en "U".	459
3.9.11.28	Equipos de calefacción central por aire.	459
3.9.11.29	Secadores de ropa.	459
3.9.11.30	Otros artefactos (parrillas, tostadoras, hornos).	459
3.9.12	Del Proyecto de las Instalaciones Sanitarias.....	460
3.9.12.1	Generalidades. Circuito de Provisión del Servicio.	460
3.9.12.2	Exigencias Básicas	460
3.9.12.3	Clasificación de las instalaciones Sanitarias: Obras externas e internas. Enlaces..	460
3.9.12.4	Servicios Sanitarios Domiciliarios. Obligatoriedad.	461
3.9.12.5	Requisitos mínimos del Proyecto	461
3.9.12.6	Solicitud del propietario de instalación de servicios sanitarios en fincas ubicadas fuera del radio servido.	462
3.9.13	Instalaciones de Medios Mecánicos de Elevación en el Proyecto.....	462
3.9.13.1	Rampas Móviles Para Vehículos	462
3.9.13.1.1	Características Lo establecido en "Rampas móviles para vehículos" es aplicable al aparato mecánico, movable utilizado a modo de puente o planchada levadizo para dar paso a vehículos de un nivel a otro. La estructura portante de material ignífugo, calculada para soportar su peso propio más una carga accidental mínima de 250 Kg/m ² si por la rampa transitan automóviles. En caso de ser usada para otro tipo de vehículos se hará el análisis de carga adoptándose al valor que de él resulte pero nunca se empleará uno inferior al indicado.	462
3.9.13.1.2	Requisitos de Seguridad en rampas móviles para vehículos.....	463
3.9.13.1.3	Cuarto de Máquinas	463
3.9.13.2	Uso de los medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar:	463
3.9.13.3	Ascensores y montacargas	464

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.9.13.3.1	Finalidad y alcances de la reglamentación de ascensores y montacargas	464
3.9.13.3.2	Cantidad de elevadores	464
3.9.13.3.3	Individualizaciones	464
3.9.13.3.4	Rótulos e instrucciones de maniobras	464
3.9.13.3.5	Exigencia de alarma	465
3.9.13.3.6	Cajas de ascensor o montacargas. Características y dimensiones	465
3.9.13.3.7	Rellanos o descansos y pasajes de acceso a ascensores	465
3.9.13.3.8	Defensas en la caja respecto del paso del coche y del contrapeso en ascensores y montacargas	466
3.9.13.3.9	Espacio de máquinas de ascensores y montacargas. Casilla o espacio para poleas	467
3.9.13.3.10	Guías del coche y de su contrapeso en ascensores y montacargas	467
3.9.13.3.11	Cables de ascensores y montacargas	468
3.9.13.3.12	Poleas. Tambor de arrastre. En ascensores y montacargas	468
3.9.13.3.13	Huelgo entre cabina y contrapeso y los planos verticales del hueco.	468
3.9.13.3.14	Requisitos para la cabina de ascensores y montacargas	468
3.9.13.3.15	Máquina motriz en ascensores y montacargas	471
3.9.13.3.16	Guiadores en ascensores y montacargas	471
3.9.13.3.17	Contrapeso en ascensores y montacargas	472
3.9.13.3.18	Paracaídas y regulador de velocidad en ascensores y montacargas con acceso a pasajeros	472
3.9.13.3.19	Paragolpes - Luz libre entre el coche o el contrapeso y el paragolpe en ascensores y montacargas	472
3.9.13.3.20	Velocidad de funcionamiento del ascensor o del montacargas	472
3.9.13.3.21	Interruptores de seguridad en ascensores y montacargas	472
3.9.13.3.22	Instalación eléctrica en ascensores y montacargas	472
3.9.13.3.23	Maniobra en ascensores	472
3.9.13.3.24	Prescripciones para montacargas	472
3.9.13.4	Escaleras mecánicas y caminos rodantes horizontales	474
3.9.13.5	Guarda mecanizada de vehículos en celdas o cocheras	476
3.9.14	Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción contra Incendios	477
3.9.14.1	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI)	477
3.9.14.2	Excepciones en materia de requisitos de resistencia al fuego.	477
3.9.14.3	Exigencias en edificios existentes	477
3.9.14.4	Exigencias en edificios a construir o en estado de excavación	477
3.9.14.5	Cajas de Escalera y Antecámaras.	477
3.9.14.6	Más de una caja de escaleras.	478
3.9.14.7	Caja de escaleras para edificio de planta baja y dos pisos altos o más y para viviendas colectivas.	478
3.9.14.8	Exigencia de Antecámara. Edificios de más de 32 m de altura.	478

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.9.14.9	Caja de escaleras de acceso a sótanos.	479
3.9.14.10	Vestíbulo protegido.	480
3.9.14.11	Antecámara en unidades de uso ubicadas en subsuelos.....	480
3.9.14.12	Servicios Esenciales del edificio.	480
3.9.14.13	Sistema de generación propia como suministro adicional.....	481
3.9.14.14	Medios de corte de suministro.	481
3.9.14.15	Salidas.	482
3.9.14.16	Ubicación de las Salidas Obligatorias.	482
3.9.14.17	Espacios con doble altura o atrios. Requisitos.	483
3.9.14.18	Control del humo. Requisitos.	483
3.9.14.19	Sistema de Control de Humo	484
3.9.15	Sistema de Presurización.....	484
3.9.15.1	Requisitos Necesarios.	484
3.9.16	Sistema de Ventilación de Humos y Gases Accesos.....	485
3.9.16.1	Acceso al ascensor de bomberos en todos los pisos.	485
3.9.16.2	Facilidades para la operación de los bomberos. Bocas de ataque.....	486
3.9.16.3	Bocas de ataque en conjunto edilicio de predio mayor o igual a 8.000m ²	486
3.9.16.4	Separación del predio de los predios colindantes.	487
3.9.16.5	Depósitos de materiales combustibles.	487
3.9.16.6	Salida en Vivienda del encargado.	487
3.9.16.7	Condiciones de Extinción.	488
3.9.16.7.1	Necesidad de Extintores manuales.....	488
3.9.16.7.2	Necesidad de rociadores automáticos a partir del segundo subsuelos.....	488
3.9.16.7.3	Campanas de cocinas industriales y comerciales.....	488
3.9.16.7.4	Bauleras y Depósitos.....	488
3.9.16.7.5	Pileta de natación o estanque. Conexión para bomberos.....	488
3.9.16.8	Obra en construcción que supere los 32 metros. Conexión para bomberos.....	488
3.9.17	Exigencias básicas para proyectar el Sistema.....	489
3.9.17.1	Edificio de más de 12 metros. Instalaciones necesarias. Requisitos.....	489
3.9.17.2	Fuente de suministro de agua	489
3.9.17.3	Edificio de más de 32 m de altura. Boca de extinción. Requisitos.....	490
3.9.17.4	Edificio de altura. Rociadores. Requisitos.	490
3.9.17.5	Condiciones Específicas de Extinción.	490
3.9.17.5.1	Condición E1:.....	490
3.9.17.5.2	Condición E2:.....	490
3.9.17.5.3	Condición E3:.....	491
3.9.17.5.4	Condición E4:.....	491
3.9.17.5.5	Condición E5:.....	492
3.9.17.5.6	Condición E6:.....	492
3.9.17.5.7	Condición E7:.....	492
3.9.17.5.8	Condición E8.....	492
3.9.17.5.9	Condición E9.....	492
3.9.17.5.10	Condición E10.....	493
3.9.17.5.11	Condición E11.....	493
3.9.17.5.12	Condición E12.....	493
3.9.17.6	Cómputo de Superficies en Subsuelos en Comunicación con Pisos Superiores.....	494
3.9.17.7	Diseño del Sistema.	494
3.9.18	Condiciones específicas de alarma y detección.....	494

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.9.18.1	Características Generales del Sistema de Alarma y Detección.	495
3.9.18.2	Componentes	495
3.9.18.3	Dispositivos iniciadores del sistema de alarma y detección.....	496
3.9.18.4	Avisadores manuales.	496
3.9.18.5	Detectores de caudal de agua para sistemas de rociadores.....	496
3.9.18.6	Detectores de humo.	496
3.9.18.7	Detectores termovelocimétricos de calor.	496
3.9.18.8	Otros dispositivos iniciadores.	497
3.9.18.9	Funciones de control del sistema de alarma y detección.....	497
3.9.18.9.1	Secuencia positiva de alarma. Usos en los que se permite.	497
3.9.18.10	Liberación de puertas retenidas.	497
3.9.18.11	Control de Humo.	497
3.9.18.12	Control de emergencia para ascensores.	497
3.9.18.13	Detectores autónomos.	498
3.9.18.14	Otros sistemas de detección.	498
3.9.18.15	Materiales. Resistencia al Fuego	498
3.9.18.16	Control del Humo en Espacios de Comunicación	498
3.10	Calidad y Resistencia de las construcciones	498
3.10.1	Alcance	498
3.10.2	Calidad de los materiales a emplear en las construcciones	498
3.10.2.1	Sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación.....	499
3.10.2.2	Compromiso derivado del pedido de aprobación de materiales o sistemas.....	499
3.10.2.3	Fiscalización de materiales y sistemas	499
3.10.2.4	Sistemas, materiales y productos de la industria aceptados.....	499
3.10.2.5	Uso obligatorio de determinados materiales	499
3.10.3	Obras Construidas con Material Combustible.....	499
3.10.3.1	Dependencias de Material Combustible	499
3.10.3.2	Obras Provisorias de Material Combustible	500
3.10.3.3	Madera Estructural en la Composición Arquitectónica.	500
4	De la Ejecución de las Obras.....	500
4.1.1	Ejecución de Cercas y Aceras.....	500
4.1.1.1	Exigencias Básicas	500
4.1.1.2	De la Calidad de los Materiales para Solados de Aceras y Forma de Ejecución	501
4.1.1.3	Solados de losetas	501
4.1.1.4	Ejecución de las aceras con solado de hormigón o de concreto de cemento.....	501
4.1.1.5	Solados Asfálticos	501
4.1.1.6	Aceras Nuevas: Previsión	501
4.1.1.7	Reemplazo de solado	501
4.1.1.8	Obligación de su Ejecución	501
4.1.1.9	Cercas y aceras durante las etapas de ejecución de una Obra.	502
4.1.1.10	Celeridad en la Ejecución de Aceras.	502
4.2	De las Vallas Provisorias, Letreros y Estacionamiento de Vehículos al Frente de las Obras.....	502
4.2.1	Vallas Provisorias al Frente de las Obras	502
4.2.1.1	Obligación de colocar valla provisoria al frente de las obras	502
4.2.1.1.1	Uso del espacio cercado por la valla provisoria.....	502
4.2.1.2	Construcción de vallas provisorias al frente de las obras.....	503

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

4.2.1.3	Dimensión y Ubicación de la valla provisoria al frente de las obras	503
4.2.1.4	Valla con Pasarela	503
4.2.1.5	Uso del espacio cercado por la valla provisoria	504
4.2.1.6	Retiro de la valla provisoria al frente de las obras	504
4.2.1.7	Fijación de Afiches Sobre Valla Provisoria	504
4.2.2	Letreros al Frente de las Obras.....	505
4.2.2.1	Obligación de Colocar Letrero - Sus Leyendas	505
4.2.2.2	Figuración Optativa del Propietario, Asesores Técnicos, Contratistas y Subcontratistas	506
4.2.2.3	Letrero al Frente de una Obra, con Leyendas que se Presten a Confusión.....	506
4.2.3	Estacionamiento de Vehículos al Frente de las Obras.....	506
4.2.3.1	Autorización	506
4.2.3.2	Uso del Espacio Autorizado	506
4.2.3.3	Molestias a terceros	506
4.2.4	Andamios	507
4.2.4.1	Generalidades	507
4.2.4.2	Detalles Constructivos	507
4.3	De las Medidas de Protección y Seguridad en las Obras.....	507
4.3.1	Protección de las Personas en el Obrador.....	507
4.3.1.1	Defensas en Vacíos y Aberturas en Obras	507
4.3.1.2	Defensas contra Instalaciones Provisorias que Funcionan en Obras	507
4.3.1.3	Precaución por Trabajos sobre Techos de una Obra	507
4.3.2	Protección a la Vía Pública y a Fincas Linderas a una Obra.....	507
4.3.3	Caída de Materiales en Finca Lindera a una Obra.....	507
4.3.3.1	Prohibición de Descargar y Ocupar la Vía Pública con Materiales y Máquinas de una Obra	508
4.3.4	Servicio de Salubridad y Vestuario en Obras.....	508
4.3.4.1	Servicio de Salubridad en Obras	508
4.3.4.2	Fiscalización por la Autoridad de Aplicación de Medidas de Seguridad en Obras.	508
4.4	De los Terraplenamientos y Excavaciones	508
4.4.1	Terraplenamientos	508
4.4.1.1	Predios con Suelo Bajo Nivel Oficial	508
4.4.1.2	Predios con Suelo Bajo Nivel Oficial.	508
4.4.1.3	Ejecución del Terraplenamiento	508
4.5	Excavaciones	508
4.5.1	Desmontes.....	509
4.5.1.1	Excavación que afecte a un Predio Lindero o a la Vía Pública	509
4.5.1.2	Excavación que afecte a Estructuras Adyacentes	509
4.5.1.3	Excavación que pueda causar Daño o Peligro	509
4.5.1.4	Protección contra Accidentes	509
4.5.2	Ejecución de las Excavaciones	509
4.6	Anclajes.	509
4.6.1	Generalidades	509
4.6.1.1	Depósito de Tierra y Materiales en la Vía Pública	509
4.7	De los Suelos Aptos para Cimentar.....	510
4.7.1	Ejecución del Estudio de Suelos	510
4.7.2	Aguas Subterráneas.....	510

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

4.7.3	Perforaciones o pozos a cielo abierto (calicatas).....	510
4.7.3.1	Profundidad	510
4.7.4	Extracción de muestras.....	510
4.8	De los Sistemas y Materiales de la Construcción e Instalación	510
4.8.1	Sistema Nuevo	510
4.8.2	Calidad de los Materiales.....	511
4.8.2.1	Generalidades de su Calidad	511
4.8.3	Aprobación de Materiales.....	511
4.8.4	Uso y Aplicación de Materiales	511
4.8.4.1	Uso Obligatorio de Determinados Materiales	511
4.8.4.2	Prohibición de Utilizar Tierra o Arcilla	511
4.8.4.3	Identificación de los Materiales y Productos Aprobados.....	511
4.8.5	Publicidad de Normas, Sistemas, Materiales y Productos Aprobados	511
4.8.6	Obligación de Cumplir las Normas sobre Materiales y Sistemas.....	512
4.8.6.1	Compromiso derivado del pedido de Aprobación de Materiales o Sistemas	512
4.8.6.2	Fiscalización de Materiales y Sistemas	512
4.8.6.3	Retiro de la Aprobación de un Material o Sistema	512
4.8.7	Sistemas, Materiales y Productos de la Industria Aprobados.....	512
4.8.7.1	Ámbito de aplicación	512
4.8.7.2	Excepciones	512
4.9	Demoliciones.....	512
4.9.1	Generalidades sobre las Demoliciones.....	513
4.9.1.1	Chapas, marcos, soportes, aplicados en obras a demoler	513
4.9.1.2	Cumplimiento de los requisitos de las tramitaciones.....	513
4.9.2	Medidas de Protección en Demoliciones.....	513
4.9.2.1	Obras de Defensa en Demoliciones	513
4.9.2.2	Obras de Defensa en Demoliciones	513
4.9.2.3	Estructuras Deficientes en Casos de Demolición	513
4.9.2.4	Retiro de Materiales y Limpieza en Demoliciones	513
4.9.3	Ejecución de la Demolición.....	514
4.10	De los Cimientos.....	514
4.10.1	Generalidades sobre Cimientos.....	514
4.10.2	Situación Relativa de Cimientos	514
4.10.2.1	Bases a Diferentes Cotas	515
4.10.2.2	Bases Próximas a Sótanos o Excavaciones	515
4.10.3	Bases de Distintos Materiales.....	515
4.11	Pilotaje.....	515
4.11.1	Generalidades	515
4.11.1.1	Materiales para la Ejecución de Pilotes	515
4.12	De las Estructuras en Elevación	516
4.12.1	Generalidades	516
4.12.1.1	Sistemas y Materiales Autorizados para Estructuras	516
4.12.1.2	Conservación de los Límites del Predio en Estructuras.....	516
4.12.1.3	Apoyo de Vigas en Muros	516
4.12.2	Detalles Constructivos de las Estructuras.....	516
4.12.2.1	Normas para la Ejecución	516

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

4.12.2.2	La Ejecución de las Estructuras de Mampostería	517
4.12.2.3	Ejecución de Estructuras de Hormigón Armado y Pretensado	517
4.12.2.4	Ejecución de Estructuras de Acero	517
4.12.2.5	Ejecución de Estructuras de Madera	517
4.12.3	Materiales a utilizar en estructuras	517
4.13	De los Muros	517
4.13.1	Ejecución de los Muros.....	517
4.13.1.1	Muros Divisorios	517
4.13.1.2	Material, Espesor y Rebajos en Muros Divisorios	518
4.13.2	Muros de Cerca en el Interior de un Predio.....	518
4.13.3	Carga de los Muros.....	518
4.13.4	Espesores Mínimos de Muros No Cargados	518
4.13.5	Uso de Muros Existentes	518
4.13.5.1	Muros Privativos Contiguos a Predios Linderos	518
4.13.5.2	Exigencias Básicas de los materiales	518
4.13.5.3	Obligación del Propietario sobre el Muro privativo	518
4.14	De los Revoques y Revestimientos	519
4.14.1	Revoques de Muros	519
4.14.1.1	Obligación de Revocar	519
	Alcances	519
4.14.2	Revestimiento	519
4.14.3	Línea divisoria entre predios en la Fachada Principal.....	519
4.14.4	Contrapisos y Solados.....	519
4.14.4.1	Obligación de Ejecutar Contrapiso sobre el Terreno	519
4.14.4.2	Excepción a la ejecución de contrapiso y solado	520
4.15	De los Techos.....	520
4.15.1	Generalidades	520
4.15.2	Material de la Cubierta de los Techos	520
4.15.2.1	Características de los Materiales de las Cubiertas de Techos	520
4.15.3	Remate de Conductos	520
4.15.4	Cubierta de Techos Verdes.....	520
4.15.4.1	Superficies Cubiertas de Vegetación.	521
4.15.4.2	Alcances	521
4.15.4.3	Excepciones	521
4.15.4.4	Penalidades	521
4.15.4.5	Separación de Predios Linderos	521
4.16	De la Ejecución las Instalaciones	521
4.16.1	De la Ejecución las Instalaciones Mecánicas	521
4.16.2	Instalaciones Eléctricas.....	521
4.16.3	Instalaciones Térmicas.....	521
4.16.4	Instalaciones Inflamables.....	522
4.16.5	Instalaciones de Gas	522
4.16.6	Instalaciones Sanitarias	522
4.16.7	Instalaciones de Medios Mecánicos de Elevación y Guarda	522
4.16.8	Instalaciones de Condiciones de Prevención y Extinción de Incendios.....	522

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

5	TÍTULO 5 De la Conclusión de la Obra	522
5.1	Limpieza de las Obras Concluidas	522
5.2	Constancias Visibles a Cargo del Propietario	522
6	TÍTULO 6 - DE LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO.....	522
6.1	Generalidades.....	523
6.1.1.1.1	Conservación de salientes y fachadas.....	523
6.2	Buen Uso y Funcionamiento	523
6.2.1	Conservación del Uso y las Prestaciones	523
6.2.2	Conservación de las Superficies Exteriores y sus Accesorios	524
6.3	Mantenimiento	524
6.3.1	Conservación y mantenimiento.....	524
6.3.1.1	Alcance	524
6.3.1.2	Concepto de Control de la obra terminada	524
6.3.1.3	Metodología	524
6.3.1.4	Accesibilidad a los sectores para su mantenimiento	525
6.3.1.5	Documentación de la obra ejecutada	525
6.3.2	Uso y conservación del edificio.....	526
6.3.2.1	Mantenimiento del edificio	526
6.3.2.2	Plan de Mantenimiento	526
6.3.2.3	Inspecciones durante la ejecución de la obra	527
6.4	Inspección y mantenimiento Estructuras.....	527
6.5	Conservación y mantenimiento de las Instalaciones	528
6.5.1	Inspección y mantenimiento de las instalaciones.....	528
6.5.1.1	Inspecciones de control de mantenimiento de las instalaciones eléctricas.....	528
6.5.2	Mantenimiento y conservación Instalación Térmica.....	529
6.5.2.1	Mantenimiento de las condiciones de seguridad y funcionamiento. Contratación de un seguro de responsabilidad civil frente a terceros	529
6.5.3	Conservación y mantenimiento de instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guarda mecanizada de vehículos y rampas móviles.....	529
6.5.3.1	Conservación de las Instalaciones	529
6.5.3.2	Características de Servicios a Prestar	532
6.5.4	Mantenimiento y conservación Instalación Sanitaria	535
6.5.4.1	Nueva puesta en servicio	535
6.5.5	Inspección y mantenimiento de las estructuras.....	535
6.5.6	Mantenimiento y conservación de Aceras	535
6.5.6.1	Mantenimiento y Conservación de Franjas verdes parquizadas	536
6.5.7	Mantenimiento y conservación de Escuelas.....	536
6.5.7.1	Estado general de conservación	536
6.6	Obligaciones. Incumplimiento.....	536
6.6.1	Medidas de Seguridad e Higiene para la Conservación de Superficies Exteriores.....	536
6.6.1.1	Obligaciones del Propietario Relativa a la Conservación	537
6.6.1.1.1	Limpieza de los vidrios exteriores	538
6.7	De las Obras en Mal Estado o Amenazados por un Peligro.....	538
6.7.1	Alcances.....	538

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

6.7.2	Edificios o Estructuras Afectados por otro en Ruinas u otros Peligros	538
6.7.3	Instalaciones en Mal Estado.....	538
6.8	De las Buenas Prácticas de la Edificación y el Estímulo a la Edificación	
Privada	539
6.8.1	Principios de las Buenas Prácticas de la Edificación	539
6.8.1.1	Estímulos a la Edificación y Menciones Honoríficas	539
6.8.1.2	Categorías de los Edificios a Premiar	539
6.9	De la Utilización de los Predios para Servicios Públicos.....	539
6.9.1	Colocación de Chapas de Nomenclatura y de Señalización en los Edificios...	539
6.9.2	Anclaje de Dispositivos para Servicios Públicos en los Edificios.....	539
6.9.3	Instalación de Dispositivos de Seguridad o de Defensa en Edificios.....	540
7	Cláusulas transitorias y entrada en vigencia	540
7.1	Vigencia.....	540

TÍTULO 1

1 Generalidades

1.1 Objeto, Alcances, Principios y Obligatoriedad.

1.1.1 Relación con el Plan Urbano Ambiental (P.U.A.)

El Plan Urbano Ambiental constituye la ley marco a la cual se ajusta el presente Código de Edificación, así como el resto de la normativa urbanística.

El C.E. se subordina, en el sistema de prelación de las normas, a la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al Plan Urbano Ambiental y al Código Urbanístico. Su interpretación y aplicación deben articularse armónicamente con los ordenamientos de orden jerárquico superior.

1.1.2 Objeto

El Código de Edificación tiene por objeto regular los requisitos y procedimientos básicos para la tramitación y ejecución de las etapas que componen una obra, en cualquiera de sus variantes.

La estipulación de condiciones mínimas de tramitación y ejecución de las obras tiene por fin garantizar la calidad, sustentabilidad, seguridad estructural; habitabilidad, prescripciones para cada local, prevención y seguridad en caso de incendio; salubridad, higiene y protección del ambiente en las prestaciones y servicios que aquéllas comprenden.

La responsabilidad tutelar estatal en materia de edificación se orienta a la protección y seguridad de las personas, de los bienes muebles e inmuebles, públicos y privados; al patrimonio en ellos contenidos y circundante, al paisaje desde un punto de vista estético y sustentable. La tutela se extiende a todas y cada una de las etapas constructivas: proyecto, ejecución y finalización de la obra.

El C.E. regula los asuntos que se relacionen con el registro de: construcciones, modificaciones, cambios de uso y/o destino, demolición, ampliación, reconstrucción, refacción, remoción, mantenimiento y conservación de predios, edificios, estructuras, condiciones contra incendio e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, sanitarias, térmicas e inflamables.

1.1.3 Ámbito Territorial y Autoridad de Aplicación

El C.E. es de aplicación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Autoridad de Aplicación del código de la edificación será la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro dependiente del Poder Ejecutivo, o la Autoridad que un futuro la reemplace, ejerce funciones netamente registrales y asegura que los Proyectos de Obra en sus diversas modalidades y/o de Instalaciones que se presenten para su registro, cumplan con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad.

1.1.4 Actualización Permanente del CE

Las disposiciones y normas del presente Código deberán ser actualizadas y reglamentadas en la medida en que así lo requiera la dinámica de la modalidad edilicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1.1.5 Publicación

Las actualizaciones y toda normativa relacionada que dicte en su consecuencia, la Autoridad de Aplicación deberán publicarse en la página Web oficial del GCBA y ser de fácil acceso, para su consulta, por la ciudadanía.

1.1.6 Idioma Nacional y Sistema de Medidas.

Todo documento vinculado o exigido por las normas y preceptos contenidos en este Código debe hallarse escrito en idioma nacional, salvo que se trate de tecnicismos sin equivalentes en lengua castellana. Cuando se acompañen antecedentes, documentación y/o comprobantes de carácter indispensable, redactados en idioma extranjero, deberán ser acompañados con su respectiva traducción al idioma nacional, por traductor público habilitado.

Las magnitudes y unidades de medida expresadas en este Código son las contenidas en la Ley Nacional N° 19.511 y sus modificatorias.

Las medidas que eventualmente contengan los documentos en idioma extranjero y que correspondan a otros sistemas de medición deberán convertirse al de aplicación en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al momento de su recepción por la Autoridad de Aplicación.

1.2 Principios

1.2.1 Principios Básicos de la Actividad Constructiva.

Todo proyecto constructivo en cualquiera de las categorías de Aviso y o Permiso de Obra

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

que se establecen en el presente Código deberá cumplir tanto en el proceso de la edificación como en todas las actividades conexas, con las siguientes exigencias:

- a. **Habitabilidad:** toda construcción es habitable cuando:
 - cumple con determinadas condiciones conforme el uso permitido
 - mantiene condiciones de higiene, salubridad y estanqueidad en los ambientes interiores
- b. **Seguridad:** toda construcción es segura cuando cumple con:
 - la Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y/o que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
 - la Seguridad en materia de incendio, se debe basar en la prevención de incendios a partir de materiales y en caso de producirse aquél, la existencia de medios de salida seguros para los ocupantes de una edificación, los medios de para evitar su propagación y la eficaz actuación de los equipos de extinción y rescate.
 - La Seguridad en la utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las persona
- c. **Funcionalidad:** toda construcción es funcional cuando:
 - la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
- d. **Accesibilidad:** toda construcción es accesible cuando:
 - permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas, el acceso y la circulación por el edificio.
 - permite el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información, red , servicios postales.
- e. **Durabilidad:** una construcción es durable cuando:
 - contempla el ciclo de vida útil de un inmueble conforme los comportamientos y hábitos sociales
 - permite que la vida útil de las obras se planifique desde el diseño arquitectónico, los materiales utilizados, las técnicas constructivas utilizadas, hasta el destino último de los residuos en caso de demolición.
 - permite mantenerse y conservarse
- f. **Sustentabilidad:** un edificio es sustentable cuando incluye este principio:
 - en el diseño de la obra y durante todo el proceso constructivo, su finalización y su resultado se evita y previene el deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato y tiene como objetivo un mayor rendimiento y un menor impacto sobre aquél.
 - en una adecuada gestión de los residuos.
 - y contempla las condiciones climáticas del espacio geográfico en el que se construye.
 - y propende a la eficacia y moderación en el uso de materiales de construcción, primando los de bajo contenido energético
 - cuando previene y evita la contaminación sonora

- cuando permite el ahorro de energías a través de un uso racional y un consumo adecuado
- cuando permite el uso de fuentes de energías renovables
- cuando contempla el aislamiento térmico.
- cuando propende a mantener un equilibrio en el balance energético global de la edificación, y a la vez garantiza requisitos de confort higrotérmico, de salubridad, iluminación y habitabilidad de las edificaciones.

1.2.1.1 Lineamientos de la Sustentabilidad

1.2.1.1.1 Generalidades. Eficiencia Energética

El principio rector de Sustentabilidad comprende para este CE el cumplimiento de las exigencias básicas de: higiene, salud, de protección del medio ambiente, de protección frente al contaminación sonora y de ahorro de energía, durante todas las etapas constructivas, a los efectos de contribuir al desarrollo de la actividad, de manera tal que, su ejercicio no sólo tienda a la preservación de los recursos naturales utilizados, sino que además, garantice prestaciones sostenibles en el tiempo para las generaciones futuras.

1.2.1.1.2 Higiene, Salud y Protección del Medio Ambiente

Dentro de los edificios, predios, parcelas y construcciones en general, y en todas las etapas de obra, su conservación suministro de prestaciones no deberán generarse molestias, contaminación, daño ambiental, enfermedades, o riesgo que deteriore los edificios ni el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características propias de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, las obras se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de tal forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en el presente CE.

1.2.1.1.3 Protección frente a la Humedad

Se limitará el riesgo previsible de la presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios, inmuebles o predios, en sus cimientos y superficies, como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones. A tal efecto se proyectarán y diseñarán construcciones que impidan su penetración o, en su caso permitan su eliminación sin producción de daños.

1.2.1.1.4 Recolección y Evacuación de Residuos

Los edificios, inmuebles o predios dispondrán de espacios y adoptarán mecanismos para extraer los residuos ordinarios generados en ellos, de forma acorde con el sistema público de recolección, de tal manera que, se facilite su adecuada separación en origen, su recolección selectiva y su posterior gestión y tratamiento.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Los edificios dispondrán de medios para que los recintos donde se depositen los residuos, puedan ventilarse adecuadamente. Deberán neutralizarse los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por dichos contaminantes.

1.2.1.1.5 Suministro de Agua

Los edificios y predios construidos dispondrán de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico provisto de agua apta para el consumo, de forma sostenible. Deberán aportar caudales suficientes para su funcionamiento del servicio, sin alteración de sus propiedades y de su aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

1.2.1.1.6 Ralentización. Parquización- Espacio absorbente.

- a. La Ralentización y parquización garantizan creación de espacios absorbentes. Para garantizar un espacio absorbente óptimo se recomienda garantizar un área del 70% de la superficie de la parcela comprendida desde el Centro Libre de Manzana y desde la línea de fondo de la misma, para edificaciones que posean 3 m de altura máxima.
- b. El CU determinará la obligatoriedad de establecer espacios absorbentes en las Zonas de Riesgo Hídrico.
- c. Con el fin de reducir el riesgo de inundaciones y con el objeto de reproducir un drenaje natural, la Autoridad de Aplicación podrá reglamentar la exigencia de proyectar, para determinadas Obras, de gran envergadura, Sistemas de Ralentización para caudales picos, en épocas de precipitaciones copiosas.
- d. En las áreas que no sean consideradas de Riesgo Hídrico se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales, en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas. Esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos del Uso estacionamiento.
- e. El agua capturada podrá ser utilizada para riego y limpieza en el propio edificio conforme lo establece el presente Código y normativa concordante.

1.2.1.1.7 Protección frente a la contaminación acústica

En todas las etapas constructivas de proyecto, ejecución y conservación deberán preverse diseños, técnicas y procedimientos de mantenimiento de los edificios que permitan la prevención, el control y la corrección de la contaminación acústica que afecte o pueda afectar tanto a la salud de las personas como al ambiente.

Tales mecanismos deberán evitar que los niveles de ruidos y vibraciones excedan los

parámetros establecidos por la normativa vigente (1)

1.2.2 Principios Normativos

1.2.2.1 Obligatoriedad

La observancia y el cumplimiento de las normas contenidas en este C.E. son obligatorias para:

- a. Propietarios, copropietarios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal de predios y/o inmuebles en los cuales se realicen trabajos constructivos o de instalaciones.
- b. Superficiarios, usufructuarios, usuarios, tenedores, fiduciarios o superfiduciarios, en la medida en que efectúen obras, construcciones o mejoras sobre un predio o inmueble. Sin perjuicio de las responsabilidades civiles que pudieran caberles por incumplimiento de sus obligaciones en este ámbito.
- c. Profesionales, comitentes, empresas y/o sus representantes legales, mandatarios, comprendidos dentro de los alcances y ámbito de aplicación del C.E.

Los sujetos enumerados conocen las prescripciones del presente Código, quedan obligados a cumplirlas y hacerlas cumplir y no pueden alegar ignorancia o desconocimiento de los preceptos, normas y disposiciones técnicas de carácter reglamentario que en su consecuencia dicte el Poder Ejecutivo.

1.2.2.2 Carácter de Orden Público

Las normas contenidas en el presente Código tienen carácter orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto preceptos y obligaciones.

Todo reglamento, técnicas y requisitos reglamentarios admitirán excepciones a la normativa aplicable cuando las soluciones constructivas propuestas, sean consideradas de aplicación equivalente o cumplan con mayores exigencias que las establecidas en el presente C.E.

1.2.2.3 Acceso a la Información

La Autoridad de Aplicación deberá utilizar los medios digitales para tener siempre a disposición la consulta del presente Código y los manuales explicativos del mismo.

Asimismo, brindará la información pública que sea solicitada por los interesados conforme lo establece la Ley N° 104.

La Autoridad de Aplicación elaborará y mantendrá permanentemente actualizado el presente CE y sus normas reglamentarias y elaborará el Documento de Disposiciones Técnicas, que será de fácil acceso a la comunidad mediante los soportes técnicos aptos y claros.

1.2.3 Estructura Normativa del Código de Edificación

A los fines de la aplicación normativa e interpretación del presente C.E., su estructura se

conforma de dos cuerpos que contienen:

- a. El Código de Edificación conforma un conjunto de definiciones, conceptos, condiciones generales y requisitos básicos que deben cumplir los proyectos de obra, el proceso de comienzo, ejecución y finalización de la misma y las actividades vinculadas a ella.
- b. El Documento de Disposiciones Técnicas se encuentra conformado por las denominadas disposiciones técnico – reglamentarias conocidas como Soluciones Admitidas, entendidas como un conjunto de reglamentaciones, los cuales exigen su actualización periódica a partir de los avances técnicos y tecnologías que desarrolla la actividad constructiva y sus demandas sociales.

La redacción del Documento de Disposiciones Técnicas estará a cargo del Poder Ejecutivo quien someterá anualmente al Consejo del Plan Urbano Ambiental su texto para su revisión.

En ningún caso las disposiciones técnicas podrán contradecir las normas establecidas en el presente código.

1.2.4 Soluciones Admitidas y Soluciones Alternativas

El cumplimiento y acreditación de las prestaciones y requisitos contenidos en el presente CE ante la Autoridad exigirá que el proyecto de obra contenga:

- a. Soluciones técnicas previstas en el Código cuando no haya estándar mínimo de aplicación obligatoria que regule la actividad o prestación. Las soluciones admitidas y/o Reglamentos Técnicos de Referencia, son procedimientos que acreditan el cumplimiento de las exigencias y requisitos básicos contenidos en el presente C.E. revisten carácter de recomendaciones definitivas o transitorias y se basan en los usos recomendados por organismos nacionales e internacionales de avalada trayectoria y con experiencia probada en la materia.
- b. Soluciones alternativas, aquéllas no previstas en el presente Código de Edificación pero que - aprobadas por la Autoridad de Aplicación - permiten el cumplimiento y satisfacen en demasía, los requisitos básicos exigidos. Para su aprobación deberá acreditarse su validez ya sea porque provengan o se encuentren avaladas en otras jurisdicciones nacionales o internacionales, de mayor exigencia normativa que la prevista en presente CE, y a la vez demuestren documentalmente y empíricamente su eficacia.

Las soluciones alternativas que aplique el profesional deberán estar avaladas por el organismo de certificación competente, documentadas y justificadas ante la Autoridad de Aplicación Registral que deba otorgar el permiso respectivo.

La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para incorporar soluciones admitidas y reglamentarias. La nueva solución de técnica constructiva propuesta, una vez aprobada, podrá ser publicada y aplicada por el profesional, en forma extensiva de modo opcional o voluntaria, a casos similares.

1.3 GLOSARIO

Los términos técnicos utilizados en el presente C.E. se utilizan conforme a las siguientes definiciones sin perjuicio de las aclaraciones que puedan formularse en forma reglamentaria.

A

ACERA: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Oficial destinada al tránsito de peatones.

ACCESIBILIDAD: Se entiende por accesibilidad a la posibilidad de acceso a todos los locales de un establecimiento por parte de personas con discapacidad o circunstancias discapacitantes sin interposición de desniveles que no sean salvados por rampas o medios mecánicos, incluyendo la correspondiente provisión de servicios de salubridad especial.

ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO: es el conjunto de condiciones o requisitos constructivos que posibilitan a las personas, con capacidades diferentes temporales o permanentes ingresar y desarrollar actividades en edificios, utilizar sistemas de comunicación y medios de transporte en ámbitos urbanos.

ACCESIBILIDAD POR MEDIOS MECÁNICOS: Artificio para permitir salvar desniveles. Deberá asegurarse el acceso por medios mecánicos a todos los usos quedando exceptuados sólo las áreas correspondientes a locales de instalaciones y mantenimiento.

ACCESIBILIDAD REDUCIDA (VISITABILIDAD) EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS: Es un grado restringido de accesibilidad, ya que es posible que existan sectores no accesibles dentro del establecimiento. Se entiende que el criterio de visitabilidad para el uso educativo sólo se cumple cuando hay al menos un aula o una sala disponible accesible por cada tres aulas o tres salas para todos y cada uno de los usos educativos (inicial, primario, secundario y terciario), incluyendo las instalaciones complementarias correspondientes (locales de sanidad y salubridad y locales de servicio para alumnos). También debe cumplir la condición de accesibilidad para el uso de todos los locales de uso principal para alumnos y locales de uso pedagógico especializado (salones de Actos, comedor, talleres especiales, sala de música, estudios de grabación, patio de recreo o de juegos).

ACTA DE FISCALIZACIÓN: Formulario oficial para registrar el resultado de inspecciones realizadas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ADAPTABILIDAD: Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo accesible a las personas con discapacidad temporal o permanente.

ADMITIDO: Material, cañería, artefacto o dispositivo que no cumpliendo con las condiciones de certificación, su uso está permitido en las condiciones especificadas en las normas técnicas.

ALBERGUE O “HOSTEL” O POSADA: Remitirse al glosario de C.U.

ALERO: Elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

ALTURA DE LA FACHADA: Remitirse al glosario de C.U.

ALTURA DEL EDIFICIO O ESTRUCTURA: Altura desde la cota de la parcela hasta la cota más alta de la cubierta del último local habitable.

AMPLIAR: Remitirse al glosario de C.U.

ANTECÁMARA: Recinto previo al acceso a una caja de escalera, cuyas características favorecen las condiciones de seguridad en el interior de la caja de escalera y permiten que sea utilizado durante las operaciones del departamento de bomberos. También se la utiliza como recinto previo al acceso a un vestíbulo protegido desde una caja de ascensor.

ANTECOCINA: Local unido o comunicado directamente con la cocina, y cuyo uso depende de ésta.

APART-HOTEL (SERVICIOS DE ALOJAMIENTO NO TURÍSTICOS): Remitirse al glosario de C.U.

APTO: Que es adecuado o útil para un fin (de calidad apropiada para su destino).

ÁREA DE LAVADO DE VIANDAS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es un sector con mesada y equipamiento para el lavado de viandas

ÁREA DE REFUGIO: Un área de refugio tiene un uso temporario durante la evacuación. Generalmente sirve como un área de espera que provee una relativa seguridad a sus ocupantes mientras se llevan a cabo las acciones para mitigar la emergencia.

AREA DE SUSTENTABILIDAD BÁSICA:

ARENA SILÍCIA:

ARCHIVO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es un local para guarda de documentación

ARTEFACTO: Elemento de la instalación de uso funcional directo. (Ejemplos: inodoro, mingitorio, lavatorio, bañera, bidet, pileta de cocina o de lavar, boca de acceso, pileta de piso, rejilla de piso, boca de desagüe, embudo y otros de similar carácter).

ARTIFICIOS ESPECIALES: A los aparatos mecánicos que transportan personas o personas y cosas, tales como "escalera mecánica", "camino rodante horizontal" y medios alternativos de elevación como: "plataforma elevadora para personas con movilidad reducida", "plataforma deslizante sobre escaleras para personas con movilidad reducida", "silla deslizante sobre escaleras para personas con movilidad reducida" y "guarda mecanizada de vehículos".

Las sillas deslizantes sobre escalera no se utilizarán en edificios públicos o privados con concurrencia masiva de personas, pero se admiten en zonas propias de viviendas que se deban proyectar o adaptar

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

Aparato mecánico que transporta (subir-bajar) personas y cosas. Incluye los "monta camilla". Se los cita como "ascensor".

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

ASCENSOR PARA BOMBEROS: Ascensor que posee características que permiten que sea utilizado por el departamento de bomberos durante un incendio.

AUDITORÍA DE CERTIFICACIÓN: Revisión de antecedentes, inspección in situ, verificación de ensayos y pruebas o tareas similares, determinadas y realizadas por Organismo Certificador para aceptar la certificación de origen de equipos, componentes y materiales cuyos ensayos y pruebas relacionados con su certificación no puedan realizarse en el país. La inspección in-situ implica la presencia del auditor en el laboratorio en el que se efectúe el ensayo, prueba o tarea similar.

AULA-ACTIVIDADES ESPECIALES (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es un local para enseñanza o práctica de conocimientos que exigen características especiales pero que no representan una gran peligrosidad. Se incluye en este grupo a las aulas de música, expresión corporal, teatro, danza, actividades plásticas, actividades prácticas, dibujo.

AULA-LABORATORIO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es un local dedicado a prácticas en laboratorio de química, física o ciencias naturales.

AULA-ACTIVIDADES NO CATALOGADAS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Se incluirán en este grupo las aulas con uso rotativo de alumnos no incluidas en otras definiciones respecto de los establecimientos educativos

AUTORIDAD DE APLICACIÓN: Es la dependencia interviniente o competente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Dirección General, Dirección, Departamento, División, Gerencia Operativa).

AULA MAGNA/ AUDITORIO/ SALA DE CONFERENCIAS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es un aula o local para clases o presentaciones para un gran número de alumnos.

AVISADOR MANUAL DE INCENDIO: Dispositivo operado manualmente utilizado para iniciar la condición de alarma de incendio.

B

BALCÓN: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un parapeto.

BASAMENTO: Remitirse al glosario de C.U.

BIBLIOTECA CON O SIN ESPACIOS PARA GUARDA DE MATERIAL DIDÁCTICO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Remitirse al glosario de C.U.

BIENESTAR TÉRMICO: Condiciones interiores de temperatura, humedad y velocidad del aire establecidas reglamentariamente que producen una sensación de bienestar adecuada y suficiente a sus ocupantes.

BOCAS DE ATAQUE: Aberturas protegidas distribuidas uniformemente en el techo de los subsuelos para permitir el ataque al fuego desde el nivel superior.

BOCA DEL ESCENARIO: Abertura principal sobre el muro del proscenio utilizada para que los espectadores vean la función.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

BOCA DE EXTINCIÓN DE INCENDIO: Conjunto formado por una llave incendio, una manga contra incendio, el soporte de ésta, una lanza con boquilla y un gabinete que contiene al conjunto.

BOCA DE IMPULSIÓN: Extremo de una conexión para bomberos.

C

CABINA / SUPERFICIE ÚTIL DE CABINA: El recinto donde se desplaza el usuario o las cosas, en un ascensor o en un montacargas. La superficie de la cabina es la que pueden ocupar los pasajeros y/o la carga durante el funcionamiento del ascensor, medida en su sección transversal, a un metro por encima del solado, con las puertas en su posición de máximo rebatimiento hacia el interior de la cabina y sin tener en cuenta los pasamanos.

CABINAS Y GABINETES DE PERSONAL (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son locales para uso por personal no docente, ligado a tareas de mantenimiento o vigilancia

CAJA DE ASCENSOR: es el recinto que, en un edificio o en una estructura, se destina para emplazar el ascensor o el montacargas.

CAJA DE ESCALERA: Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego de acuerdo al riesgo de mayor importancia que sirve como protección contra el fuego; sus accesos deben estar cerrados por puertas de doble contacto, con una resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran, con cierre automático certificado. Deben tener ventilación central.

CAJA DE SERVICIOS: Caja o gabinete que no comunica entre sí los niveles del edificio o estructura y que contiene cañerías de fluidos o conductores eléctricos. La caja de servicios sólo permite el acceso a los servicios a través de una tapa.

CAJA DE ESTRUCTURA: Es el profesional Habilitado que realiza el cálculo.

CAÑERÍA: Conducto de caños, tubos y sus accesorios utilizado para la canalización de servicios.

CAÑERÍA DE NEXO: Vincula las cañerías externas operadas por la Empresa Prestadora con las de la red interna del nucleamiento habitacional a servir.

CAÑERÍA SUBSIDIARIA (COLECTORA O DISTRIBUIDORA): Cañería externa que se instala para permitir el empalme de conexiones domiciliarias y debe ser colocada paralelamente a otras que, sea por su mayor diámetro u otros motivos especiales.

CARGA DE FUEGO: La "Carga de Fuego" de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m^2) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o de los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4400 Cal/Kg.

CASAS DE CUIDADOS PALIATIVOS: Remitirse al glosario de C.U.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

CASA DE FAMILIA (SERVICIOS DE ALOJAMIENTO NO TURÍSTICOS): Se considera alojamiento en casa de familia aquél que se lleva a cabo en una casa que es residencia familiar y puede destinar una o dos habitaciones al efecto al alojamiento de personas mediante un contrato de hospedaje.

CASA DE PENSIÓN Y PENSIÓN ESTUDIANTIL (SERVICIOS DE ALOJAMIENTO NO TURÍSTICOS): Remitirse al glosario de C.U.

CANTINA, CAFETERÍA O KIOSKO CON DESPACHO DE ALIMENTOS ENVASADOS E INFUSIONES (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es un local para uso del personal, alumnos mayores de 16 años, o venta y despacho de cafetería y/o productos alimenticios envasados, golosinas y otros artículos varios. No se utiliza para elaborar comidas.

CATEGORIZACIÓN: Evaluación cualitativa del riesgo de incendio que posee un edificio, estructura, local o recinto y que es utilizada para el cálculo de los sistemas de rociadores automáticos. Existen las siguientes categorías de riesgo: Leve, Ordinario 1, Ordinario 2, Alto 1 y Alto 2. La categorización del riesgo para cada uso está contemplada en el Cuadro de Categorización de Riesgos.

CENTRAL DE ALARMA DE INCENDIO: Componente de un sistema de alarma contra incendio que recibe señales o información de dispositivos manuales o automáticos de detección de incendio y que provee activación a los dispositivos de notificación de **alarma de incendio y, si los hubiera, a los dispositivos de control del sistema.**

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Remitirse al glosario de C.U.

CERÁUNICA:

CERRAMIENTO: Elemento constructivo del edificio que lo separa del exterior ya sea aire, terreno u otros edificios.

CERTIFICADO (EQUIPO, COMPONENTE O MATERIAL): Se entiende que un equipo, componente o material está certificado cuando se encuentre incluido en una “lista de productos certificados” publicada por el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI) u otro Organismo de Certificación establecido en el país, todos ellos acreditados ante el Organismo Argentino de Acreditación (OAA) y reconocidos por la Autoridad de Aplicación.

CERTIFICADO DE INSPECCIÓN FINAL DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIO. Es el certificado expedido por la Autoridad de Aplicación en materia de instalaciones y sistemas de protección contra incendios con el que se acredita que el **uso** que conforma el edificio, estructura, local o recinto, cumple con lo exigido con la normativa.

CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO Y OPERATIVIDAD: Es el certificado expedido por la Superintendencia de Bomberos o el organismo que cumpla sus funciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el que se acredita que se ha efectuado el control del funcionamiento de las instalaciones y sistemas de protección contra incendios sobre la base de los planos registrados por la Autoridad de Aplicación en materia de edificaciones.

CERTIFICADO DE MANTENIMIENTO: Es el certificado expedido por un profesional matriculado con incumbencia en la materia, que acredita la verificación del mantenimiento

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

de las instalaciones en la forma y en los plazos fijados por la normativa vigente.

CIELORRASO: Parte interna superior de un espacio, sector o local, independientemente de la altura y material constructivo.

CIELORRASO LISO: Cielorraso con superficie no interrumpida por elementos constructivos o decorativos continuos, tales como vigas, largueros o conductos, que se proyecten hacia abajo de la superficie más de 100 mm.

CIERRE ANTIPÁNICO: Dispositivo que libera el pestillo de una puerta mediante la aplicación de una fuerza en la dirección y sentido de la evacuación.

CLASIFICACIÓN DE LOS RIESGOS: Para la clasificación de los usos según el Riesgo, en el Cuadro de Categorización de Riesgos (en función de los diferentes materiales procesados, almacenados, o utilizados en su equipamiento), se establecen los diferentes TIPOS de Riesgos:

R1: Explosivos: Sustancia o mezcla de sustancias susceptibles de producir en forma súbita reacción exotérmica con gran liberación de gases calientes, por ejemplo diversos nitro derivados orgánicos, pólvoras, determinados ésteres nítricos u otros

R2: Inflamables: Líquidos que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentáneo debe ser igual o menor a 120°C.

R3: Muy Combustibles: Materias que pueden ser encendidas y continúen ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, por ejemplo: hidrocarburos pesados, madera, papel, tejidos de algodón y otros.

R4: Combustibles: Materias que puedan mantener la combustión aun después de suprimida la fuente de calor; por lo general necesitan abundante flujo de aire.

R5: Poco Combustibles.: Materiales que se encienden al ser sometidos a altas temperaturas, cuya combustión cesa invariablemente al ser apartada la fuente de calor, por ejemplo celulosas artificiales y otros.

R6: Incombustibles: Materiales que al ser sometidos al calor o llama directa pueden sufrir cambios en su estado físico acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas sin formación de materia combustible alguna, por ejemplo: hierro, plomo y otros

En el cuadro de Categorización de Riesgos solo se utiliza la clasificación de R2 a R6.

COCINA (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es un local para preparación, elaboración y distribución de alimentos.

COLECTORA: Cañería externa que permite el empalme de conexiones domiciliarias de cloaca.

COMEDOR (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Se entiende por Comedor a un local de usos flexibles cuyo uso principal es destinado a uso de comedor de alumnos.

COMBUSTIBILIDAD: Propiedad de materiales que facilita su combustión, el riesgo depende de las características de los materiales procesados o almacenados en determinados

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

lugares. Existen las siguientes clasificaciones de combustibilidad:

R1 = Explosivos,

R2 = Inflamables,

R3 = Muy Combustibles,

R4 = Combustibles,

R5 = Poco Combustibles,

R6= Incombustibles

COMITENTE : Es considerado comitente cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. Cuando se establecen obligaciones de conservar o mantener edificios existentes el obligado es el propietario.

CONDUCTO: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir, aire, gases, Líquidos, materiales y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.

CONEXIÓN PARA BOMBEROS: Cañería conectada al troncal de un sistema de bocas de extinción o de rociadores automáticos, que finaliza sobre la línea oficial del predio y que posee en su extremo una o dos bocas de impulsión utilizables por el Cuerpo de Bomberos para inyectar agua al sistema o tomar agua de la fuente de suministro del mismo.

CONEXIÓN A CONDUCTO PLUVIAL: Cañería de derivación comprendida entre el conducto pluvial y el respectivo punto de enlace con la instalación de desagüe interna.

CONEXIÓN DE AGUA: Cañería de derivación comprendida entre la distribuidora externa y el respectivo punto de enlace con la instalación de agua interna.

CONEXIÓN DE CLOACA: Cañería de derivación comprendida entre la colectora externa y el respectivo punto de enlace con la instalación cloacal interna.

CONEXIÓN U OBRAS EXTERNAS: Son las que se construyen en la vía pública para conectar las cañerías distribuidoras, con los respectivos enlaces de las instalaciones internas.

CONEXIONES: Son las que se construyen en la vía pública para conectar las cañerías distribuidoras con los respectivos enlaces de las instalaciones de edificios que se vinculan a las redes externas.

CONFORME A OBRA: PLANO que expide el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una vez cumplidos los requisitos establecidos para dar por terminada una obra, según lo efectivamente construido.

CONSERVACIÓN: Remitirse al glosario de C.U.

CONSERVADOR: El Conservador es un profesional habilitado que asume contractualmente el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos los trabajos parciales o totales para conservar la obra.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

CONSTRUCCIÓN: Es la realización material de la obra proyectada.

CONSTRUCTOR: El constructor es un profesional habilitado que asume contractualmente ante el comitente, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

COPUA:

CORTA ESTADÍA: en el Uso de Estacionamiento de Bicicletas se denomina así a los espacios de estacionamiento para bicicletas de "corta estadía" se refieren a espacios de estacionamiento para bicicletas destinados a ser usados de forma transitoria o de corto plazo por los visitantes e invitados de un edificio. (Ver "Larga estadía").

COTA DEL PREDIO: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Oficial que corresponde al frente del predio.

CRONOGRAMA DE TRABAJOS: Diagrama tarea-tiempo con la indicación de las fechas de iniciación y de terminación de los trabajos proyectados y de cada una de las etapas en que se ha dividido la obra.

CUBIERTAS CON APERTURA TOTAL (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): No se incluirá en el cómputo de superficie cubierta, la superficie cubierta en forma transitoria, ya sea por toldos rebatibles, cubiertas móviles corredizas o de flejes con eje de rotación y todo otro tipo de cubiertas que en la posición de máxima apertura, permitan el paso de aire y luz en forma directa hacia la superficie de piso.

CH

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

D

DEMANDA ENERGÉTICA: Es la energía necesaria para mantener en el interior del edificio condiciones de confort definidas en función del uso del edificio.

DESPENSA: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo. .

DETECTOR AUTÓNOMO DE HUMO: Detector de humo que incorpora en un único dispositivo el sensor de humo, los componentes de control, la alarma acústica y la batería de alimentación. El objetivo de los detectores autónomos de humo es despertar a los ocupantes de una vivienda cuando se detecta humo durante las horas de sueño. Un detector autónomo no requiere estar conectado a un sistema de alarma de incendio.

DIRECTOR DE OBRA: El Director de Obra es el profesional habilitado que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales de conformidad con el proyecto que la define, el alcance del permiso de edificación y demás certificados necesarios, las condiciones del contrato y la normativa aplicable y vigente, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. El Director de Obra será el mandatario del Propietario y/o comitente ante la Autoridad de Aplicación

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

para efectuar y dar curso a todas las presentaciones que así se requieran en el expediente abierto para ejecutar la obra por la cual se solicitó el permiso de obra y/o instalaciones correspondiente.

DIRECCIÓN DE OBRA: Es el conjunto de tareas que lleva cabo el profesional y que puede contemplar el diseño del proyecto, la revisión, su interpretación y/o su coordinación y conducción durante la ejecución de la obra.

DISPOSITIVO: Elemento componente de la instalación que por su forma o mecanismo permite la circulación necesaria de líquidos o de gases (Ejemplo: sifones, ruptores de vacío, interceptores de grasas, depósitos de limpieza, medidores, equipos elevadores automáticos y otros de similar carácter).

DISPOSITIVOS DE CONTROL: Componente de un sistema de alarma de incendio diseñado para controlar equipamiento del edificio o local que permite tomar acciones para minimizar los efectos de la emergencia de incendio.

DISPOSITIVOS DE MANIOBRA Y PROTECCIÓN: utilizados en los motores eléctricos de instalación fija. Los motores de Corriente alterna (mono o trifásicos) deberán tener como mínimo un dispositivo de maniobra y protección que permita el arranque y detención del motor mediante el cierre o apertura de todas las fases o polos en forma simultánea, y la protección de la línea de alimentación contra sobrecargas y cortocircuito.

En el caso de motores trifásicos de más de 0,75 KW, además de la protección indicada anteriormente, debe utilizarse un dispositivo de protección que interrumpa el circuito de alimentación cuando este ausente la tensión de una fase. Se recomienda esta protección también para motores de menor potencia.

DISPOSITIVOS DE NOTIFICACIÓN: Componente de un sistema de alarma de incendio diseñado para generar y distribuir señales audibles y visuales relacionadas con una emergencia de incendio.

DISPOSITIVO INICIADOR: Componente de un sistema de alarma de incendio diseñado para detectar la presencia de alguna variable asociada con el incendio y para cambiar su estado poniendo esta detección en evidencia.

E

EDIFICIO: Remitirse al glosario de C.U.

EDIFICIO SEGURO: Se entiende que un edificio nuevo es “seguro” y/o un edificio cuando su infraestructura edilicia alcanza todos los estándares de seguridad que el Código y las reglamentaciones establecen.

EJECUTOR ESTRUCTURAL: El ejecutor estructural es el profesional Habilitado que ejecuta la estructura de la Obra.

EJECUTOR DE OBRA: En obras a realizar por administración o por contratos separados, en las que ningún contratista asume las responsabilidades como constructor, el comitente asume el rol de empresario-constructor y debe encomendar las

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

obligaciones y responsabilidades técnicas de la construcción a un profesional habilitado quien actuará como ejecutor de obra.

ELEMENTOS DE MANIOBRA: Son dispositivos que permiten establecer, conducir e interrumpir la Corriente para la cual han sido diseñados.

ELEMENTOS DE PROTECCIÓN: Son dispositivos que permite detectar condiciones anormales definidas (sobrecargas, cortocircuito, Corriente de falla a tierra, etc.) e interrumpir la línea que alimenta la anomalía u ordenar su interrupción a través del elemento de maniobra al que está acoplado.

ENGLOBAMIENTO: Remitirse al glosario de C.U.

EMISIVIDAD:

EMPALME: Unión entre las redes externas existentes y las cañerías de nexo o las conexiones.

EMPRESA PRESTADORA: Empresa estatal o privada u organismo público a cargo de la prestación de uno o varios servicios.

ENTREPISOS: Estructura resistente horizontal generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.

ENTRESUELO: Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de este.

ELEMENTO DE CERRAMIENTO: Componente de un sector de incendio que cierra aberturas tales como vanos de puertas, vanos de ventanas, huecos para cintas transportadoras, huecos de inspección, conductos para ropa sucia, conductos de movimiento de aire y similares. Los elementos de cierre están constituidos generalmente por puertas, postigos, portones, cortinas o compuertas.

EQUIVALENCIAS: Las equivalencias entre algunas de las unidades utilizadas en el presente CE aparecen en la tabla siguiente:

EQUIVALENCIAS		
1 N (newton)	→	0,102 kg
1 kPa (kilopascal)	→	0,0102 kg/cm ²
1 kPa (kilopascal)	→	0,102 m.c.a.
9,8 N (newtons)	→	1 kg
98 kPa (kilopascales)	→	1 kg/cm ²
9,8 kPa (kilopascales)	→	1 m.c.a.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

ESCALERAS EXTERIORES: Escalera ejecutada en material incombustible. Puede ser de tipo secundario.

ESPACIOS COMUNES: Espacios que no pertenecen particularmente a un locatario tales como corredores, pasillos y vestíbulos.

ESPACIOS CON CUBIERTAS DESMONTABLES Y ESTRUCTURAS LIVIANAS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Estos son espacios para uso permanente o temporario con uso como salón de actos, sala de exposiciones, eventos especiales, etc.

ESPACIOS EXTERIORES Y VARIOS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son Espacios y locales no incluidos en otras categorías con características variables de acuerdo al tamaño y orientación pedagógica de cada establecimiento.

ESPACIO DE CIRCULACIÓN FRENTE A PUERTAS DE AULAS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es un espacio obligatorio integrado dentro de las circulaciones generales.

ESPACIO DE DOBLE ALTURA: Espacio de gran volumen creado por una abertura en uno o varios pisos, que conecta dos o más niveles y que no es utilizado como medio protegido de salida ni como pleno de servicios.

ESPACIO DE USO Y CIRCULACIÓN (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): espacio que puede no estar conformado entre cerramientos, puede ser exterior o interior y puede incluir un área definida o no definida para circulación (patio cubierto o descubierto, hall)

ESPACIO PARA COCINAR: Aquel que no siendo específicamente un local cocina, puede desempeñar funciones de tal y este unido directamente con otro local que reciba luz y ventilación naturales de, por lo menos, patio de primera categoría.

ESPACIO SEGURO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Se considera espacio seguro a los siguientes espacios:

- El espacio exterior del edificio, siempre que esté en comunicación con el espacio urbano a nivel de vereda.
- Un recinto cerrado con una protección de resistencia al fuego con un mínimo de F60 y comunicado directamente con la salida del edificio en PB.
- Un recinto cerrado con una protección de resistencia al fuego con un mínimo de F60 y comunicado con un vestíbulo protegido con una instalación de rociadores automáticos vinculado directamente con la salida del edificio en PB.
- Un recinto cerrado con una protección de resistencia al fuego con un mínimo de F60 y comunicado directamente con otro espacio seguro.
- Un recinto cerrado con una protección de resistencia al fuego con un mínimo de F60 y comunicado directamente con el exterior del edificio en un lugar accesible al rescate de bomberos a través de una abertura de rescate protegida contra un posible frente de fuego proveniente de otro sector del edificio. Por debajo de esta abertura de rescate deberá mantenerse un área de fachada protegida con un ancho de 1m a cada lado de la misma.
- Una escalera exterior abierta o cerrada, comunicada con otro espacio seguro y separada como mínimo 2m de cualquier posible frente de fuego en sentido lateral o 4 m en sentido enfrentado.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO: Es el edificio, conjunto de edificios o sector de un edificio donde se desarrolla la actividad educativa y contiene por sí solo o complementado con otros edificios todos los locales obligatorios correspondientes al nivel educativo.

Puede estar compuesto por:

a) Edificio principal: Es un único edificio y debe contener todos los usos o como mínimo los locales básicos correspondientes al uso

b) Sede Complementaria de establecimiento educativo

Es un edificio que contiene locales obligatorios de un establecimiento que complementan el uso del edificio principal pero no contiene la Dirección.

Sólo podrá autorizarse el funcionamiento provisorio de una Sede Complementaria de un establecimiento si se encuentra en funcionamiento el Edificio Principal y la/s otra/s Sede/s Complementaria/s correspondiente/s.

Se incluyen en este caso establecimientos que tienen aulas de grados distintos en distintos edificios, Salones de Actos, etc.

c) Anexo- local optativo de establecimiento educativo

Es un edificio que contiene locales optativos complementarios de la actividad principal, pero no de funcionamiento obligatorio

Sólo podrán funcionar si encuentra en funcionamiento la sede principal, admitiéndose el uso en horarios alternativos o coincidentes con la actividad principal.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD ESPECIALIZADO CON INTERNACIÓN (ESECI):

Establecimiento destinado a prestar Asistencia Sanitaria destinada a resolver la demanda en una sola Especialidad como en Rehabilitación Física, Quemados, Oftalmología, Gastroenterología, Urgencias y otras en régimen de Internación. Incluye Áreas de Internación, Internación de Cuidados Intensivos-Intermedios, Central de Urgencias, Área de Imágenes, Áreas de Cirugía, Atención Ambulatoria, Hemoterapia, Instituto o Centro de rehabilitación en general Farmacia, Morgue, etc. correspondientes a las distintas especialidades. Puede incluir además como áreas de apoyo Esterilización, Alimentación, Lavadero, etc. o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD ESPECIALIZADO EN MATERNIDAD CON INTERNACIÓN (ESEMCI):

Establecimiento destinado a prestar Asistencia Sanitaria destinada a resolver la demanda del Embarazo, Parto, Puerperio y Atención del Recién Nacido y/o destinado a resolver la demanda de una Maternidad con régimen de Internación. Incluye Área de Internación de Maternidad, Internación de Neonatología, Central de Urgencias, Área de Imágenes, Salas de Parto, Áreas de Cirugía de Maternidad, Pediatría, Atención Ambulatoria de Tocoginecología, Atención Ambulatoria de Neonatología, Maternidad, Farmacia, etc. Puede incluir además como áreas de apoyo Esterilización, Alimentación, Lavadero, etc. o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD ESPECIALIZADO EN PEDIATRÍA CON INTERNACIÓN (ESEPCI):

Establecimiento destinado a prestar Atención destinado a resolver la demanda específicamente Pediátrica con régimen de Internación. Incluye Área de Internación de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Pediatría, Internación de Cuidados Intermedios Pediátricos, Internación de Cuidados Intensivos Pediátricos, Central de Urgencias, Área de Imágenes, Áreas de Cirugía de Pediatría, Atención Ambulatoria de Pediatría, Laboratorio de Análisis Clínicos, Farmacia, etc. Puede incluir además como áreas de apoyo Esterilización, Alimentación, Lavadero, etc. o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD ESPECIALIZADO EN SALUD MENTAL CON INTERNACIÓN(ESESMCI): Establecimiento destinado a prestar Asistencia Sanitaria destinada a resolver la demanda específicamente Neuropsiquiátrica con régimen de Internación. Incluye Área de Internación de Salud, Atención Ambulatoria de Salud Mental, Central de Urgencias, Hostal de Salud Mental, Clínica de Salud Mental, Sanatorio de Salud Mental, Comunidad Terapéutica, Servicio Médico de Urgencia de Salud Mental, Centro de Salud Mental Farmacia, etc. Puede incluir además como áreas de apoyo Esterilización, Alimentación, Lavadero, etc. o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD ESPECIALIZADO EN TERCERA EDAD CON INTERNACIÓN (ESETECI): Establecimiento destinado a prestar Asistencia Sanitaria destinada a resolver la demanda en la Tercera Edad en carácter de Residencia Geriátrica con régimen de Internación: Geriátricos, Hogares de Ancianos y cualquier otra denominación de Instituciones que contemplen el alojamiento de ancianos que no requieren tratamiento médico específico. Incluye Área de Internación de Tercera Edad, Atención Ambulatoria de Tercera Edad, Hogar geronto psiquiátrico, Hogar para Gerontes enfermos crónicos y discapacitados físicos, Farmacia, etc. Puede incluir además como áreas de apoyo Esterilización, Alimentación, Lavadero, etc. o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD CON INTERNACIÓN (ESCI): Establecimiento destinado a prestar Atención a la demanda de la población en General con régimen de Internación. Incluye Áreas de Internación, Internación de Cuidados Intermedios, Internación de Cuidados Intensivos, Central de Urgencias, Área de Imágenes, Áreas de Cirugía, Atención Ambulatoria con Consultorios, Laboratorio de Análisis Clínicos, Farmacia, Hemoterapia, Morgue, etc. Puede incluir además como áreas de apoyo Esterilización, Alimentación, Lavadero, etc. o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD DE ATENCIÓN COMPLEMENTARIA (ESAC): Establecimiento destinado a prestar Asistencia a la población que coadyuva a las acciones realizadas por los otros tipos de Establecimientos. Incluye Sistemas de Emergencias, Centros Vacunatorios, Servicio de Traslado Sanitario, Laboratorios de prótesis dentales, Servicio de traslado sanitario. Atención domiciliaria y emergencias, etc.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD DE DIAGNÓSTICO SIN INTERNACIÓN (ESDSI): Establecimiento destinado a prestar Asistencia Sanitaria en régimen exclusivamente Ambulatorio que realiza acciones de Diagnóstico. Incluye Laboratorios de Análisis Clínicos, Centros de Diagnóstico por imágenes, estudios especiales, Consultorios, etc. Puede incluir además como áreas de apoyo Farmacia, Esterilización, etc. o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

ESTABLECIMIENTO DE SALUD DE TRATAMIENTO SIN INTERNACIÓN (ESTSI):

Establecimiento destinado a prestar Asistencia Sanitaria en régimen exclusivamente Ambulatorio que realiza acciones de Tratamiento. Incluye los Centros de Hemodiálisis, Kinesiología, Tratamientos Oncológicos, Talleres Protegidos, Consultorios, etc. Puede incluir además como áreas de apoyo Farmacia, Esterilización, etc. o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD SIN INTERNACIÓN (ESSI):

Establecimiento destinado a prestar Atención a la demanda de la población en General sin Internación. Incluye Atención Ambulatoria con Consultorios, Atención Odontológica, Promoción y Protección de la Salud, Centro Médico u odontológico, Servicio Médico u Odontológico de urgencia, etc. Puede incluir además como áreas de apoyo Farmacia, Esterilización, etc. o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

ESTACIÓN DE SERVICIO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expende combustible, lubricante y accesorios para los mismos.

ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS DE “CORTA ESTADIA”: Espacios de estacionamiento para bicicletas destinados a ser usados de forma transitoria o de corto plazo por los visitantes o invitados de un edificio.

ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS DE “LARGA ESTADIA”: Espacios de estacionamiento para bicicletas destinados a ser usados por los residentes de las unidades de vivienda, los ocupantes no residentes y empleados de un edificio.

ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL O INDUSTRIA: Es aquel en el que se efectúan manufacturas, elaboraciones y/o procesos que transforman física, química o biológicamente, la materia prima o materiales empleados.

ESTANQUEIDAD: Cualidad de las cámaras, depósitos, válvulas y cerramientos en general, por la que éstos resultan impermeables a los flujos fluidos y, naturalmente, a las partículas sólidas, con lo que se evitan las fugas de los elementos que conviene retener.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

EXTERIORES Y VARIOS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son espacios de uso exterior a definir según uso y tamaño establecimiento que no constituyen locales y pueden incluir áreas complementarias

F

FACHADA PRINCIPAL: Remitirse al glosario de C.U.

FLEXOCOMPRESIÓN:

FRENTE DE PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

FUSIBLES: Elemento de protección cuya capacidad de ruptura deberá: ser igual o mayor a la calculada para su punto de utilización, a la tensión de servicio.

En todos los casos el fusible será encapsulado y deberá ser desechado luego de su fusión.

Los fusibles cumplirán con las prescripciones de las Normas IRAM 2121; 2245.

G

GABINETE USO EDUCATIVO NO CATALOGADO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):

Es un local para enseñanza individual, con o sin docente.

GALERÍA: Corredor cubierto que puede estar cerrado con vidriera.

GARAJE: Remitirse al glosario de C.U.

GARITA O CABINA DE SEGURIDAD (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es el recinto para personal de vigilancia, generalmente en el acceso al edificio

GERENTE DE CONSTRUCCIONES: profesional habilitado que brinda servicios durante las etapas de proyecto y/o adjudicación, contratación y construcción de una obra, cuyas funciones más representativas suelen ser: a) asesoramiento sobre las consecuencias que puede originar el diseño en los costos y tiempos de construcción, b) asesoramiento sobre las consecuencias de las decisiones vinculadas con la contratación

y ejecución de la obra, c) programación y coordinación de licitaciones, contrataciones y compras, d) confección del plan de trabajo, e) seguimiento y control de los precios y plazos contractuales, f) evaluación de adicionales y economías por modificaciones al proyecto.

GERENTE DE PROYECTO: profesional habilitado que brinda servicios que pueden extenderse desde las evaluaciones preliminares hasta la terminación de la obra. Sus servicios pueden incluir: asesoramiento para la elección del terreno, redacción del programa de necesidades, estudios de marketing, asesoramiento para la elección del proyectista, director de obra y gerente de construcciones, y posteriormente el seguimiento de su actuación, estudios inmobiliarios y de mercado, programación de inversiones, administración de recursos económico-financieros. A estos servicios pueden añadir, siempre que la Gerencia de Proyecto cuente con los profesionales con las incumbencias necesarias: la ejecución del proyecto de la obra, la actuación como Dirección de Obra y/o como Gerencia de Construcciones.

GIMANSIO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Remitirse al glosario de C.U.

GRADO DE APROVECHAMIENTO: Relación entre los volúmenes edificado y edificable.

GUARDARROPA (EN GIMNASIOS): Son aquellos sectores o espacios delimitados dentro del vestuario para la guarda de indumentaria, bolsos y otros elementos personales de los concurrentes.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

H

HALL: Ver Vestíbulo.

HIDRANTE: Ver “Llave de incendio”

HIDRANTE DE CALLE: Cañería y válvula que se conecta temporariamente a la red pública de suministro de agua para extraer agua durante un incendio o para realizar mediciones sobre la red pública.

HIGROTÉRMICO:

HOGARES DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES: Remitirse al glosario de C.U.

HOTEL (SERVICIOS DE ALOJAMIENTO NO TURÍSTICOS): Remitirse al glosario de C.U.

HOSPEDAJE RESIDENCIAL: Remitirse al glosario de C.U.

HOSTAL(SERVICIOS DE ALOJAMIENTO NO TURÍSTICOS): Remitirse al glosario de C.U.

I

INCOMBUSTIBLE: Material que cumple con el ensayo de combustibilidad correspondiente.

INMUEBLE: Es todo predio, edificado o no, de propiedad pública o privada.

INMUEBLE EFICIENTE: Se entiende que un inmueble es eficiente cuando su infraestructura, sistemas eléctricos y sanitarios instalados alcanzan todos los estándares de ahorro energético y sanitarios que el Código y las reglamentaciones establecen.

INSPECCIÓN INFORMATIVA: Es la utilizada para efectuar verificaciones, obtener información, datos de instalaciones existentes o en construcción.

INSPECCIONES OBLIGATORIAS: Es la establecida por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y cuya realización debe ser solicitada por el constructor y/o instalador.

INSTALACIONES INDUSTRIALES: Son las que se construyen para proveer de servicios a procesos en los que se producen transformaciones físicas-químicas o biológicas.

INSTALACIONES INTERNAS U OBRAS INTERNAS: Son las que se construyen hacia el interior de los inmuebles, desde los respectivos puntos de enlace con las obras externas. Pueden tener carácter de domiciliarias, industriales y/o especiales.

INSTALACIONES SANITARIAS: Obras en inmuebles destinadas a la provisión, almacenamiento y distribución de agua, y para la evacuación de los líquidos residuales y pluviales y ventilación.

INSTALACIONES SANITARIAS DOMICILIARIAS: Son las que se construyen para servir de agua y desagües en inmuebles habitables y están destinadas al uso doméstico.

INSTALACIONES SANITARIAS ESPECIALES: Son las que se construyen para proveer de agua y desagüe a procesos en los que no se producen transformaciones físicas- químicas o biológicas.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS: Son las que se construyen hacia el interior de los inmuebles, desde los respectivos puntos de enlace con las obras externas.

INSTALADOR: El instalador es un profesional habilitado que asume contractualmente el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos la instalación o la parte de las instalaciones a su parte.

INTERCONEXIÓN: Es la derivación comprendida entre la red interna (de agua, cloaca o pluvial) ubicada en un predio y la unión con la respectiva instalación de los edificios ubicados en el mismo. La interconexión no tiene enlace o empalme directo con conexiones o cañerías externas de la empresa prestadora

INTERRUPTORES:

INTERRUPTOR AUTOMÁTICO: Elemento de maniobra y protección cuya capacidad de ruptura a la tensión de servicio, deberá ser igual o mayor a la Corriente de cortocircuito en su punto de utilización. Los interruptores automáticos cumplirán con las prescripciones de la Norma IRAM 2169. Elementos mono, bi, tri, y tetrapolares, que tendrán un diseño tal que la velocidad de apertura de sus polos (de corte y cierre rápido), no depende de la velocidad de accionamiento del operador y su capacidad de ruptura deberá ser igual o mayor por su punto de utilización.

En los interruptores bi y tripolares, los polos accionarán simultáneamente.

En los interruptores tetrapolares el polo neutro (que deberá identificarse, conectará con anterioridad a los de las fases e interrumpirá con posterioridad a éstos.)

Se admitirá el uso de interruptores tetrapolares que aseguren el corte simultáneo del polo neutro y todas las fases.

Los interruptores tetrapolares podrán utilizarse también como interruptores de cabecera de los tableros seccionales.

Los interruptores de efecto cumplirá con la Norma IRAM 2007. Los otros Interruptores cumplirán con la Norma IRAM 2122.

INTERRUPTOR CON FUSIBLES: Es la combinación en un solo conjunto de los elementos de maniobra y protección utilizados en las Instalaciones Eléctricas que deberá poseer un enclavamiento tal que para acceder a la reposición de los fusibles, se deba previamente seccionar la alimentación. Este enclavamiento podrá lograrse mediante traba de puerta, obstáculo de acceso a los fusibles cuando el interruptor se encuentre cerrado, etc.

Los interruptores con fusibles cumplirán con las exigencias de la Norma IRAM 2122.

INTERRUPTOR DIFERENCIAL deberá estar diseñado para funcionar automáticamente cuando la Corriente diferencial de fuga exceda un valor determinado de ajuste. Interruptor por Corriente diferencial de fuga (interruptor diferencial).

El elemento de protección diferencial se podrá integrar en una misma unidad con la protección contra sobrecarga y cortocircuito (en ejecución bipolar deberá proteger termomagnéticamente los dos polos).

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Los interruptores diferenciales cumplirán con Norma IRAM 2301.

INTERRUPTOR DE ACCIONAMIENTO DE EMERGENCIA: Interruptor ubicado en el interior del coche del ascensor para bomberos que permite la operación de este ascensor desde la botonera de dicho coche.

INTERRUPTOR DE OPERACIÓN DE EMERGENCIA: Interruptor ubicado en el vestíbulo del nivel designado de salida cuyo accionamiento permite enviar todos los ascensores a dicho nivel, deshabilitando otras paradas intermedias.

L

LABORATORIOS DE ENSAYO DE CONTROL DE CALIDAD: Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

LARGA ESTADÍA: En los estacionamientos para bicicletas se define a los espacios de estacionamiento para bicicletas de "larga estadía" se refieren a espacios de estacionamiento para bicicletas destinados a ser usados por los residentes de las unidades de vivienda, los ocupantes no residentes, y empleados de un edificio. (Ver : Corte Estadía).

LECHO IMPERMEABLE: Estrato o formación geológica que no permite la circulación del agua por sus poros (Ej. Arcilla).

LÍNEA DE FRENTE INTERNO: Remitirse al glosario de C.U.

LÍNEA DE FONDO DE PARCELA:

LÍNEA MUNICIPAL:

LÍNEA OFICIAL: Remitirse al glosario de C.U.

LÍNEA OFICIAL DE EDIFICACIÓN: Remitirse al glosario de C.U.

LÍNEA OFICIAL DE ESQUINA: Remitirse al glosario de C.U.

LIVING ROOM: Ver Sala común.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

LOCALES ASIMILABLES A VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son locales equiparables a los usos de vivienda permanente en un edificio o establecimiento educativo

LOCALES DE NIVEL INICIAL (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Locales específicos para establecimientos con niños menores de 6 años.

LOCALES DE SANIDAD Y SALUBRIDAD (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Se incluye a los servicios sanitarios para alumnos y personal y locales para salud.

LOCALES DE SERVICIO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son locales de uso no

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

prolongado o rotativo o sin ocupación de personas a lo largo de la jornada. Su uso puede ser para alumnos o para personal según corresponda.

LOCALES DE USO ESPECIALIZADO PARA ALUMNOS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son locales de uso principalmente pedagógico cuya existencia depende de las características específicas de la orientación pedagógica del establecimiento. Si bien el usuario principal es el alumno pueden coexistir en algunos locales usuarios externos.

LOCALES DE USO ESPECIALIZADO PARA PERSONAL (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son locales de uso prolongado a lo largo de la jornada por una misma persona o grupo de personas perteneciente al personal del establecimiento

LOCAL DE USO GENERAL O PÚBLICO: Ver vestíbulo general o público.

LOCALES DE USO PRINCIPAL PARA ALUMNOS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son aquellos que son considerados locales principales en todos los establecimientos educativos para alumnos niños, adolescentes y adultos a partir de los 6 años de los niveles primario, especial, secundario y terciario.

LOCALES DE USO PRINCIPAL PARA PERSONAL (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son locales considerados principales para el desarrollo de tareas del personal del establecimiento, sin permanencia de alumnos. Son de uso prolongado a lo largo de la jornada por una misma persona o grupo de personas perteneciente al personal del establecimiento

LOCAL COMPLEMENTARIO O DE SERVICIO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es el espacio conformado entre cerramientos. En algunos casos puede tener acceso directo desde un local principal (depósito, baño, archivo).

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

LOCAL PRINCIPAL (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): espacio conformado entre cerramientos en todas sus dimensiones, con posibilidad de independencia del resto de los locales y con acceso directo a través de una circulación (aula, oficina, SUM).

LUGAR DE DIVERSIÓN: Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla.

LUGAR DE ESPECTÁCULO: Aquel donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla.

LUGAR DE TRABAJO: Remitirse al glosario de C.U.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Remitirse al glosario de C.U.

LUZ DEL DIA: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "Iluminación artificial".

LUZ ÚTIL DE PASO: Ancho libre de paso efectivo uniforme en toda la altura exigida del cerramiento, que ofrece la apertura de la o las hojas de un cerramiento, definida por la distancia entre la hoja de una puerta abierta y la jamba opuesta del mismo marco o la

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

distancia entre hojas abiertas.

LL

LLAVE DE INCENDIO: Válvula conectada a la red de agua contra incendio que posee un acople apto para la conexión de mangas contra incendio. También reciben la denominación “hidrante” y “válvula tipo teatro”.

LLAVE DE PASO: Elemento intercalado en la cañería para permitir o cerrar el paso de agua.

LLAVE MAESTRA: Válvula perteneciente a la alimentación de agua, ubicada en la interconexión y próxima a la Línea Oficial.

LLAVE O VÁLVULA: Elemento intercalado en la cañería para permitir o cerrar el paso.

M

MEDIOS ALTERNATIVOS DE ELEVACIÓN FIJOS: Aparatos mecánicos o artificios especiales para transportar personas con instalaciones fijas y distintos a un ascensor.

MANTENIMIENTO: Conjunto de actividades destinadas a conservar el edificio o las partes que lo componen para que, cumplan con las exigencias establecidas, con una fiabilidad adecuada.

MÁQUINA MOTRIZ EN ASCENSORES Y MONTACARGAS: La máquina motriz de un ascensor o de un montacargas es el conjunto compuesto por uno o más motores, ejes, acoples, engranajes y freno.

MATERIAS EXPLOSIVAS, INFLAMABLES, COMBUSTIBLES Y REFRACTARIAS: A los efectos de la acción del fuego, las materias son:

a) **EXPLOSIVAS:** Aquéllas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, picratos);

b) **INFLAMABLES:** Aquéllas capaces de emitir vapores que enciendan con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de:

1° Categoría: Hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona);

2° Categoría: Más de 40°C hasta 120°C (kerosén, aguarrás, ácido acético);

Cuando la temperatura de inflamación excede los 120°C se considerarán como muy combustibles;

c) **MUY COMBUSTIBLES:** Aquéllas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que la encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón);

d) **POCO COMBUSTIBLES:** Aquéllas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignifugados);

e) **REFRACTARIAS:** Aquéllas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

MATERIAL: Materia o elemento constitutivo de cada una de las partes que componen las obras

MATERIAL CELULAR: Material utilizado para aislación térmica o absorción acústica que contiene burbujas de aire u otro gas dispersas y fijas en su masa.

MATRICULADO: Es el graduado inscripto en su Consejo Profesional respectivo, en la especialidad y categoría que lo habilita para intervenir en proyectos, obras o instalaciones.

MEDIO DE SALIDA PROTEGIDO: Parte del recorrido desde cualquier punto de un edificio o estructura hasta la vía pública que se encuentra separado de los restantes espacios del edificio o estructura, por medio de elementos de cerramiento que poseen una resistencia al fuego especificada y otros requisitos que proveen un trayecto protegido.

MEMORIA TÉCNICA, DESCRIPTIVA Y DE CÁLCULO: Descripción del proyecto, obra o instalación y fundamentación del dimensionamiento de sus elementos.

MIXTURA DE USOS: consiste en la posibilidad de aplicación de usos diversos pero compatibles dentro de una misma área.

MONTACARGAS: Aparato que transporta (subir-bajar) sólo cosas. Se lo cita como "montacargas".

MONTANTE: Cañería vertical de alimentación de agua alimentada por el troncal.

MONTANTE DEL SISTEMA: Cañería (horizontal o vertical) que va desde el troncal de alimentación hasta los ramales que alimentan a los rociadores, que contiene una válvula de control y un dispositivo de alarma por flujo de agua (estación de control y alarma).

MURO DE PROSCENIO: Muro que en teatros, cinematógrafos o espectáculos similares, separa al escenario de la sala en la que se encuentran los espectadores.

N

NIVEL DE CORDÓN: Cota fijada por el GCABA para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

NIVEL DE PISO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Se tomará como nivel de piso a la diferencia de altura entre el nivel de vereda o nivel de predio frente a la puerta principal del edificio o sector del edificio analizado y el nivel de piso de la planta correspondiente.

Se designará como planta baja a la planta principal de uso frente al acceso principal siempre que el nivel de piso se encuentre entre el nivel - 1m y el nivel + 2,2m, tomando como referencia el nivel de la acera frente al acceso.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Cuando el nivel de piso se encuentre por debajo de -1m se considerará Subsuelo y por encima del nivel + 2,20m se considerará Primer Piso, excepto en los casos en que exista comunicación de este sector con otro cuyo ingreso pueda ser considerado como ingreso principal.

NIVEL DESIGNADO DE SALIDA: Nivel definido al que son dirigidos los ascensores en caso de incendio o emergencia en el edificio o estructura y desde el cual se alcanza la vía pública. El nivel designado de salida coincide, generalmente, con la planta baja del edificio.

NIVEL SONORO AMBIENTE PROMEDIO: La raíz cuadrática media, con red de compensación A, del nivel de presión sonora medido a lo largo de un período de veinticuatro horas.

NORMA: documento que contiene especificaciones técnicas, accesibles al público, que haya sido elaborada basando su formulación con el apoyo y consenso de los sectores claves que intervienen en esta actividad y que son fabricantes, consumidores, organismos de investigación científica y tecnológica y asociaciones profesión

NORMALIZADO: que responde a la norma, definida en el anexo técnico

NORMAS TÉCNICAS o REGLAMENTARIAS : Son las prescripciones técnicas y reglamentarias incluidas en el presente Código que son de cumplimiento obligatorio para el proyecto y la construcción de las obras e instalaciones y las aplicables a materiales, cañerías, artefactos y dispositivos que deben emplearse en su ejecución y todos los decretos, resoluciones y disposiciones dictados por áreas competentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a efectos de mejor interpretación de las prescripciones del Código de la Edificación.

NUCLEAMIENTO HABITACIONAL: Predio urbanizado con edificios destinados primordialmente a vivienda

O

OBRA: Trabajo que comprende la materialización del todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Son construcciones o instalaciones accesorias, como perforaciones, tanques, locales para Autoridad de Aplicación, dispositivos o viviendas, cámaras de bombeo, plantas de tratamiento o depuración, etc., que complementan la red interna.

OBRA O INSTALACIÓN CLANDESTINA: Es aquella realizada al margen de las disposiciones y reglamentaciones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

OBRA O INSTALACIÓN DE NEXO: Parte mínima e imprescindible de obra nueva a construir para realizar el enlace con la colectora o distribuidora externa, en los casos de edificios existentes con instalaciones sanitarias en servicio, cuya conservación se solicite.

OBTURACIÓN O CEGADO: Es la operación tendiente a suprimir una perforación que

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

queda fuera de uso

OCHAVA: Ver Línea Oficial de Esquina.

OFFICE: Ante comedor.

P

PALIER: Descanso o rellano.

PARACAÍDAS: es un dispositivo solidario con el bastidor del coche, y eventualmente con el del contrapeso, que sirve para detenerlo actuando contra las guías en caso de descenso o ascensor accidental acelerado.

PARADOR: Remitirse al glosario de C.U.

PARQUIZACIÓN:

PATIO APENDICULAR DEL ESPACIO URBANO: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

PEDIDO DE FACTIBILIDAD: Consulta escrita sobre disponibilidad de suministro de agua o fuentes de agua potable y/o condiciones de evacuación de efluentes a colectoras y/o conducto pluvial. Puede incluir un anteproyecto.

PERFORACIÓN: Hoyo entubado para captar agua subterránea o para protección catódica

PERMISO DE OBRAS: Acto administrativo por el cual el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires autoriza la ejecución de la obra proyectada, una vez comprobada su conformidad con la legalidad aplicable.

PERSONAL (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Son aquellos individuos adultos que realizan tareas rentadas o no rentadas favorables a la administración, enseñanza, seguridad o mantenimiento del edificio con constancia y continuidad en el tiempo.

PIEZAS ESPECIALES: Son los elementos que acoplados a los caños sirven para efectuar uniones, derivaciones y cambio de direcciones y/o diámetro que la cañería exija. (Ejemplo: ramales, curvas).

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

PLANTA DE PISO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Se tomará como planta de piso al sector de la superficie del edificio correspondiente a la parada del medio de elevación. En caso de existir sectores con escalones, niveles intermedios o entrepisos se considerará a dichos sectores como parte de la planta de piso. Cuando la diferencia de altura en una misma planta supere 2,60m, se considerarán plantas diferentes. Cuando en un edificio se repite en más de una planta la existencia de niveles intermedios, se considerará entrepiso a la parte de la planta de piso del nivel intermedio inmediato superior o el nivel que corresponda a la vía de escape más directa.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

PLANO REGISTRADO: El Registro del Plano es el acto administrativo del Gobierno de la Ciudad que certifica que se han cumplimentado los requisitos documentales de orden registral definidos en el presente código por parte de los responsables de la obra.

PLATAFORMA (ASCENSORES Y MONTACARGAS): es la estructura capaz de soportar la carga máxima, uniformemente repartida en su superficie, que el coche puede transportar.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Remitirse al glosario de C.U.

PLENO DE SERVICIOS: Conducto vertical que comunica dos o más niveles del edificio o estructura y que contiene cañerías de fluidos, conductos de aire o conductores eléctricos. Según sus dimensiones, el pleno de servicios puede permitir el acceso de personas a su interior a través de una puerta o bien sólo permitir el acceso a los servicios a través de una tapa.

PREDIO DE ESQUINA: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

PREDIO INTERMEDIO: Aquél que no es "Predio de esquina"

PROFESIONAL HABILITADO: Es el Profesional, Universitario o Técnico, cuyo título tiene alcances para actuar de acuerdo a la tarea profesional encomendada por el propietario y/o, comitente, que cumpla con las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión de acuerdo con la normativa vigente.

PROPIETARIO: Persona física o jurídica, pública o privada, titular del dominio de una parcela y/o inmueble.

PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO O DE LA INDUSTRIA O INDUSTRIAL: Abarca a toda persona de existencia visible o ideal que invoque y acredite la titularidad de un establecimiento o la responsabilidad de su explotación, pudiendo ser o no el propietario del inmueble.

PROYECTISTA: El proyectista es el Profesional Habilitado que por encargo del comitente y con sujeción a las normas vigentes, confecciona el Proyecto de Obra y/o Instalación, es decir el conjunto de servicios que incluye croquis preliminares, anteproyecto, documentación de proyecto, llamado a licitación y estudio de propuestas. El Proyecto puede ser integral o de partes que lo complementen elaborados por otros profesionales habilitados o técnicos de forma coordinada con el autor de éste.

PROYECTO: Estudio, diseño, cálculo, dimensionamiento y documentación técnica utilizada para definir a la obra

R

RADIO SERVIDO: Zona o área en la cual la empresa prestadora brinda servicios

RAMAL: Cañería horizontal de alimentación en un mismo piso. Los ramales están alimentados por las cañerías montantes.

RAMPA ASISTIDA (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Circulación con un desnivel

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

con una pendiente mayor al 4% y que no se ajusta completamente a lo requerido para rampas. Se admitirán rampas con una pendiente hasta un 50% mayor.

RALENTIZACIÓN:

REACCIÓN AL FUEGO: Comportamiento de los materiales al ser expuestos al fuego.

RECINTO: Espacio del edificio limitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador.

RECONOCIMIENTO: Confirmar que el mensaje o señal de alarma ha sido recibido por ejemplo presionando un botón o eligiendo un comando en un programa informático.

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

RED INTERNA: Instalación para atender mancomunadamente la provisión de servicios, que vincula las obras externas con la respectiva interconexión de los edificios.

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFACCIÓN: (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS) Transformación o modificación de la distribución interna sin aumento de la superficie total construida. Se admite como refacción y no como una ampliación una diferencia entre la superficie pre existente y la superficie final que no supere un 5%.

REFLECTANCIA:

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar capacidad productiva.

REGISTRO DE MATRICULADOS: Es el Registro de cada Consejo Profesional en el cual deben inscribirse los profesionales habilitados.

REGLAMENTACIONES: Conjunto de disposiciones vigentes de carácter reglamentario dictadas por la Autoridad de Aplicación.

REGULADOR DE VELOCIDAD (ASCENSORES Y MONTACARGAS): es el dispositivo encargado de accionar el paracaídas mediante un cable cuya sección será la adecuada a fin de que no se afecten las condiciones resistentes de dicho cable al aplicarse el mencionado paracaídas

REHABILITACIÓN: Remitirse al glosario de C.U.

REPRESENTANTE TÉCNICO: Es el profesional habilitado que asume la responsabilidad que implica una construcción, una instalación o la provisión de equipos y/o materiales para construcciones. Sus funciones son: preparar los planes de trabajo; supervisar asiduamente la marcha de los mismos; responsabilizarse por los planos, cálculos, planillas, etc., de estructuras, instalaciones, etc.; preparar toda la documentación técnica necesaria, como especificaciones, confección de subcontratos, coordinar a los distintos subcontratistas y proveedores.

RESISTENCIA AL FUEGO: Capacidad de un elemento de construcción para mantener durante un período de tiempo determinado la función portante que le sea exigible, así

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

como la integridad y el aislamiento térmico en los términos especificados en el ensayo normalizado correspondiente. Tiempo, medido en minutos, en que los elementos constructivos mantienen las funciones portantes o separadoras para las cuales han sido proyectados o construidos, al ensayar los términos “Resistencia al fuego” y “Resistencia al paso del fuego” son equivalentes.

RESISTENCIA AL FUEGO DE UN ELEMENTO ESTRUCTURAL: La resistencia al fuego de un elemento estructural, consiste en la resistencia al fuego propia y de los elementos o sistemas constructivos que lo protegen.

REURBANIZACIÓN:

RETRETE: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar no más que un inodoro, un bidet y un lavabo.

REVERBERANCIA:

S

SALA-ACTIVIDADES ESPECIALES (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Es un local para enseñanza o práctica de conocimientos que exigen características especiales pero que no representan mayor peligrosidad que la sala de juegos

SALA COMÚN: Local habitable de una vivienda destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

SALÓN DE ACTOS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Se entiende por salón de Actos a un local donde la actividad principal son los actos escolares, donde suelen concurrir también personas de la comunidad educativa pero no alumnos, pudiendo realizarse otras actividades.

SALÓN DE USOS MÚLTIPLES (SUM) (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Se entiende por SUM a un local de usos flexibles destinado a actividades variables.

SALÓN Y/O SALONES DE ACTIVIDADES FÍSICAS (EN GIMNASIOS): Local o sector del establecimiento destinado exclusivamente a la enseñanza o práctica de actividades físicas o recreativas no competitivas.

SECTOR DE INCENDIO: Sector de un edificio o estructura delimitado por elementos constructivos con resistencia al fuego acorde con la clasificación del riesgo.

SECTOR DE REFUGIO: Cada uno de los sectores en que se encuentra dividido cada uno de los pisos de un hospital, clínica o establecimiento similar. Esta división permite que los ocupantes de un sector encuentren refugio en el sector adyacente sin requerir, en primera instancia, utilizar los medios de salida verticales.

SECTORES RIESGOSOS: Sectores, espacios y locales con riesgo de incendio, incluidos en los espacios comunes, asociados a los servicios del edificio, tales como áreas de almacenamiento, salas de máquinas, salas de tableros y salas de transformación de energía eléctrica.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

SECUENCIA POSITIVA DE ALARMA: Secuencia automática que resulta en una señal de alarma, aun cuando sea manualmente demorada, a menos que el sistema sea repuesto.

SELLADO PRECINTADO: Es la operación tendiente a preservar una perforación fuera de uso

SEMISÓTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera adyacente; se computa como un piso.

SERVICIOS ESENCIALES: Servicios mínimos que se enumeran a continuación y que poseen como característica común que su suministro de energía eléctrica debe mantenerse durante una emergencia de incendio y que pueden ser alimentados por un sistema de baterías propia de cada equipo:

SERVICIOS ESPECIALES: Servicios mínimos que se enumeran a continuación y que poseen como característica común que su suministro de energía eléctrica debe mantenerse durante una emergencia de incendio y que no pueden ser alimentados por un sistema de baterías:

- Ascensores para bomberos.
- Sistema de bombas de agua para servicio de incendio
- Usos específicos del edificio pueden requerir mantener el suministro de energía eléctrica a otros servicios especiales.

SISTEMA DE NOTIFICACIÓN MEDIANTE MENSAJES HABLADOS O VIVA VOZ: Sistema para generar y distribuir instrucciones verbales así como señales relacionadas con una emergencia de incendio a los ocupantes de un edificio. Se lo considera incluido dentro del término general de sistema de señales audibles.

SISTEMA INTELIGENTE: Es todo sistema de automatización y control electrónico con el objetivo funcional de lograr encender y apagar de manera centralizada y/o remota, abrir y cerrar y regular mecanismos y aparatos que forman parte o están conectados a la instalación eléctrica del edificio como la iluminación, climatización, persianas, toldos, mobiliario, puertas, ventanas, artículos electrodomésticos, suministro de agua, suministro de gas, suministro de electricidad, tabiques etc. Se denomina “domótica” para hogares e “imnótica” para edificios terciarios. Estos sistemas contribuyen al ahorro energético.

SOPLANTE PIROMETRICO:

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

SÓTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

SUBDIVISIÓN: Remitirse al glosario de C.U.

SUBSUELO: Remitirse al glosario de C.U.

SUMINISTRO DE EMERGENCIA: Suministro de energía eléctrica para alimentación de los servicios esenciales durante los períodos en que no está presente el suministro normal del edificio. El suministro de emergencia está constituido por un sistema de baterías mantenidas permanentemente cargadas mediante el suministro normal.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

SUMINISTRO NORMAL: Suministro de energía eléctrica para alimentación de todos los servicios, incluidos los servicios esenciales y especiales, durante los períodos sin emergencias presentes en el edificio. El suministro normal es, generalmente, el recibido a través de la red de distribución pública de energía eléctrica.

SUPERFICIE CUBIERTA: Remitirse al glosario de C.U.

SUPERFICIE DE EXFILTRACIÓN: Superficie total de la hendidura que existe entre los lados laterales y superior de la hoja de una puerta cerrada y su marco y su lado inferior y el solado.

SUPERFICIE DE PISO: Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

SUPERFICIE DEL SECTOR DE INCENDIO: Superficie cubierta del sector de incendio considerado.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno falta una o varias paredes, o si las tiene ellas no producen un cierre total.

SUPERFICIE ÚTIL DE CABINA: Es la superficie de la cabina que pueden ocupar los pasajeros y/o la carga durante el funcionamiento del ascensor, medida en su sección transversal, a un metro por encima del solado, con las puertas en su posición de máximo rebatimiento hacia el interior de la cabina y sin tener en cuenta los pasamanos.

T

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas.

TANQUE DE AGUA: Depósito donde se almacena el agua destinada al consumo doméstico

TANQUE CISTERNA DE INCENDIO: Tanque a presión atmosférica que, en conjunto con una bomba de incendio, constituye uno de los tipos de fuente de agua aceptables para alimentar los sistemas contra incendio.

TEATRO: Lugar de reuniones caracterizado por poseer un espacio, que puede contener asientos fijos o móviles, destinado para espectadores que observan la acción que se desarrolla en un escenario, tarima, podio, plataforma o elemento similar.

Entre otras denominaciones un teatro puede denominarse auditorio, sala de espectáculos, sala de conferencias, salón de usos múltiples, circo o anfiteatro.

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.

TOILET: Retrete.

TRANSFORMAR: Remitirse al glosario de C.U.

TRONCAL: Cañería horizontal que vincula la fuente de agua con las cañerías montantes en

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

un sistema de bocas de extinción o un sistema de rociadores automáticos.

U

UNIDAD FUNCIONAL: Ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, sometido al Régimen de propiedad Horizontal. (revisar Código Civil)

UNIDAD DE USO: Ámbito compuesto de uno o más locales, que admiten un uso funcionalmente independiente, por ejemplo, departamento, local de comercio.

UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD BÁSICA: Remitirse al glosario de C.U.

USO: Remitirse al glosario de C.U.

USO COMPLEMENTARIO: Remitirse al glosario de C.U.

USO CONDICIONADO: Remitirse al glosario de C.U.

USO CONFORME: Remitirse al glosario de C.U.

USO PREVISTO: Uso específico para el cual se proyecta y realiza un edificio y que se debe reflejar documentalmente. El uso previsto se caracteriza por las actividades que se han de desarrollar en el edificio y por el tipo de usuario.

USO PROVISORIO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): En caso de establecimientos en etapas de inicio de funcionamiento, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar el uso provisorio de una sede aunque no cumpla con todos los locales de uso obligatorio siempre que no afecte el normal desenvolvimiento pedagógico ni las condiciones de seguridad o habitabilidad.

USO NO CONFORME: Remitirse al glosario de C.U.

USO NO PERMITIDO: Remitirse al glosario de C.U.

USO PERMITIDO: Remitirse al glosario de C.U.

USOS REQUERIDOS: Remitirse al glosario de C.U.

USUARIOS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS): Se tomará como usuarios a las personas que se pueden encontrar en un sector del edificio incluyendo alumnos, personal y visitantes eventuales. Para determinar la cantidad total de usuarios del edificio o de una planta de piso se evaluará la máxima ocupación teniendo en cuenta la alternancia o la simultaneidad del uso de los locales, pudiendo estimarse algunos locales con ocupación nula al mismo tiempo que otros con máxima capacidad. Se realizará el cálculo según corresponda para el total de usuarios para el edificio y por superficie de piso. La cantidad de usuarios por local podrá ser propuesta por el propietario para cada local siempre que ésta sea aprobada por la Autoridad de Aplicación.

URBANIZACIÓN: integración espacial a la trama urbana y apertura de calles, con provisión de servicios públicos.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

V

VÁLVULA TIPO TEATRO: Ver “Llave de incendio”

VERIFICACIÓN: Comprobación del cumplimiento de los requisitos del presente Reglamento. Esta definición se aplica a la tarea que realiza un profesional matriculado, para comprobar que el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el CE y sus normas reglamentarias.

VESTÍBULO: Local de paso y conexión de otros de destino definido.

VESTÍBULO GENERAL O PÚBLICO: Local de paso para ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entren y salgan de el y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran.

VESTÍBULO PROTEGIDO: Recinto previo al acceso a una caja de escaleras exigido para mejorar las condiciones de seguridad contra incendio cuando no se exigen otros requisitos. Un vestíbulo protegido puede estar comunicado con unidades de uso, con cajas de ascensores y con plenos o cajas de servicios.

VESTUARIO (EN GIMNASIOS): Local destinado al usuario del gimnasio para mudarse de ropa, quedando prohibido el desarrollo de otras actividades

VÍA PUBLICA: Remitirse al glosario de C.U.

VIDRIERA: Bastidor con vidrios o cristales que cierra un vano de un local.

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrio o cristales, no comunicado con locales.

VIVIENDA SOCIAL: Remitirse al glosario de C.U.

VIVIENDA PROMOCIONAL: Remitirse al glosario de C.U.

VOLUMEN EDIFICABLE: Remitirse al glosario de C.U.

VOLUMEN EDIFICADO: Remitirse al glosario de C.U.

VOLUMEN NO CONFORME: Remitirse al glosario de C.U.

Z

ZONA: Un ámbito definido dentro del edificio.

ZONA DE NOTIFICACIÓN: Área cubierta por dispositivos de notificación de alarma que operan simultáneamente.

TÍTULO 2

2 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIONES

2.1 De las Tramitaciones y el Procedimiento Administrativo.

2.1.1 Requerimiento de Permiso de Obra – Registro

Previo al inicio de cualquier trabajo de obra se deberá solicitar el registro del Permiso de obra.

El Registro del trámite de obra es el acto administrativo del Gobierno de la Ciudad que certifica que se han cumplimentado los requisitos documentales de orden registral definidos en el presente código por parte de los responsables de la obra.

Previo al inicio de las obras y en cada etapa que corresponda el profesional deberá informar y solicitar las inspecciones correspondientes.

2.1.2 Clasificación de los Permisos de Obra

Existen distintas categorías de Permisos de obra de acuerdo a la complejidad de las tareas, el impacto de las obras, los actores, las responsabilidades, los requisitos, sus dimensiones y sus valores patrimoniales o arquitectónicos.

Los Permisos de obra se clasifican del siguiente modo según su alcance:

- a. AVISO DE TRABAJOS DE OBRA SIN PROFESIONAL
- b. PERMISO DE MICRO OBRA
- c. PERMISO DE OBRA MENOR
- d. PERMISO DE OBRA MAYOR
- e. PERMISO DE OBRA EN ALTURA
- f. CASOS ESPECIALES
 - Permiso de obra de remedación ambiental
 - Permiso de obra de ejecución parcial
 - Permiso de obra “en proyecto”
 - Permiso de obra de uso particularizado o catalogado patrimonial

2.1.3 Alcances de los Permisos de Obra

2.1.3.1 “Avisos de Trabajos de Obra sin Profesional”

El registro de AVISO DE TRABAJOS DE OBRA SIN PROFESIONAL permite ejecutar los

siguientes trabajos:

Reparar, Limpiar o pintar fachadas.

Modificar el cordón del pavimento y veredas

Ejecutar solados;

Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares;

Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales;

2.1.3.2 “Permiso de Micro Obra”

El PERMISO DE MICRO OBRA permite ejecutar los siguientes trabajos:

Ejecutar Trabajos contemplados en avisos de trabajos de micro obra

Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización requiera la supervisión de un profesional

Ejecutar modificaciones en las instalaciones sanitarias, mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables;

Cambiar el material de cubierta de techos;

Ejecutar cielorrasos

Instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en vía pública

Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes

Desmontar o montar paneles, tabiques o estructuras livianas interiores, ciegas o vidriadas de hasta 3,00m de altura

Ejecutar barandas o estructuras de seguridad en construcciones existentes

Demoliciones de revoques, contrapisos y tabiques interiores no estructurales

Trabajos de Conservación

Trabajos de Preservación y/o Refacción de Fachadas

La obra será categorizada apta para “Permiso de micro obra” siempre y cuando resulte evidente que no persiguen realizarse obras de ampliación o modificación cuya envergadura o complejidad ameriten la necesidad de tramitación de un Permiso de Obra Menor o categorías de mayor envergadura o complejidad de los trabajos.

2.1.3.3 “Permiso de Obra Menor”

El PERMISO DE OBRA MENOR permite:

Construir, Ampliar, transformar, Refaccionar o Proyectar instalaciones de cualquier índole en una edificación de vivienda y que dicha edificación no exceda una altura máxima de 10 metros

Construir, Ampliar o Refaccionar una edificación de cualquier uso que no exceda los 250 m² cubiertos totales o de ampliación.

Realizar todos los trabajos permitidos en los Permisos de Micro Obra

Realizar demoliciones de edificios de una sola planta o demoliciones interiores de

estructuras menores en edificios de más de una planta

Realizar excavaciones de hasta 3,00m de profundidad

La obra será categorizada apta para “Permiso de obra menor” siempre y cuando resulte evidente que no persiguen proyectarse a posteriori trabajos constructivos en altura mayor a la indicada o de tal envergadura que impliquen riesgos o complejidad.

2.1.3.4 Permiso de Obra Mayor

El PERMISO DE OBRA MAYOR permite:

Construir, Amplia, Refaccionar o Proyectar instalaciones de cualquier índole en una edificación de cualquier uso de más de 250 m² cubiertos totales o de ampliación que no exceda los 18 m de altura.

Realizar todos los trabajos permitidos en los “Permiso De Obra Menor”

Efectuar excavaciones de hasta 6,00m de profundidad.

Efectuar demoliciones de todo tipo en cualquier edificio.

Abrir vías públicas, mensurar predios y modificar el estado parcelario;

2.1.3.5 Permiso de Obra en Altura

El PERMISO DE OBRA EN ALTURA permite:

Construir, Ampliar, Refaccionar o Proyectar instalaciones de cualquier índole en una edificación de cualquier uso, superficie o altura.

Realizar todos los trabajos permitidos en los “Permiso De Obra Mayor”

Efectuar excavaciones de más de 6,00m de profundidad.

Cualquier obra que signifique una modificación de superficie cubierta por fuera de la envolvente a una altura mayor a los 18m de altura requerirá el permiso de obra en altura

2.1.3.6 Permisos de Obra en Casos Especiales

Son considerados como “Casos especiales de Permisos” aquéllos enumerados en el inciso f) del artículo 2 por reunir ciertas particularidades o no perseguir la realización de una obra en el momento en que la Administración los otorga.

2.1.3.6.1 Permiso de Obra de Remediación Ambiental.

El presente CE establece la Categoría de Remediación Ambiental, con el objeto de preservar el derecho de toda persona a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo, en forma prioritaria en provecho de las generaciones presentes y futuras.

La categoría de Permiso de Remediación tiene como fin la reparación, recuperación, preservación, conservación, y mejoramiento de los predios o inmuebles, que demanden trabajos de Obra y en los cuales se haya producido un detrimento, daño o deterioro de la

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

calidad de los recursos ambientales naturales, ya sea en la calidad de los suelos, del aire y de las aguas que al entrar en contacto con usuarios o receptores potenciales y puedan afectar su salud en forma actual o futura: como así también cuando se generen daños en recursos culturales como consecuencia directa de el daño ambiental provocado.

Las causas de los daños ambientales originados en un predio que puedan provenir de un uso indebido de tecnologías, métodos, sustancias, residuos y desechos, que comporten riesgos, se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir y/o reparar los efectos negativos y/o la degradación que sobre el ambiente se puedan producir.

a. Alcances. Los alcances del Permiso de Remediación, cualquiera sea el origen del daño ambiental se centrará en:

1. La Recomposición de los daños causados por la contaminación ambiental,
2. Minimización de riesgos ambientales, minimizar volúmenes y peligrosidad en la generación, transporte, tratamiento, recuperación y disposición de residuos
3. Mitigación de emergencias ambientales

b. Categorías. El Permiso de Remediación ambiental contempla las siguientes categorías:

1. Se ha solicitado ya un Permiso o Aviso de Obra y se ha detectado un daño o peligro ambiental:

En los casos en que se encuentre solicitado un Permiso de Obra en cualquiera de sus categorías quedará supeditada su tramitación, ejecución y cumplimiento de los trabajos necesarios para la remediación ambiental.

En consecuencia si se hubiese iniciado Obra, que contare o no con Planos registrados y el permiso correspondiente y la Autoridad en materia Ambiental detectare signos o indicios razonables de contaminación o daño ambiental; la obra podrá ser suspendida y para su prosecución, los responsables de la misma deberán acreditar:

- I. Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)"
- II "Conforme de Recomposición Ambiental (CRA)" del predio
- III. En caso de corresponder Estudio Hidrogeológico actualizado del predio.

La Autoridad de Aplicación en materia de Protección Ambiental, o la autoridad que en el futuro la reemplace, será el órgano de aplicación que fijará y verificará el cumplimiento del saneamiento. Cumplido lo cual, la obra podrá continuar.

2. Se efectuará una Obra que requiere remediación previa y por lo tanto Permiso de Obra.

Para los casos en que la remediación del suelo requiera la realización de obras, como ser

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

sub muración u otras comprendidas en alguna de las categorías de Permiso comprendidas en el presente CE, deberá tramitarse el Permiso de Remediación ambiental mediante el cual se aprobará el proceso de saneamiento.

3. Se ha detectado un daño o peligro ambiental en un predio o inmueble librado al uso. Se requerirá igualmente Permiso de Remediación, aún cuando no se efectúe obra posterior.

El presente CE faculta a la Autoridad de Aplicación registral y a aquella con competencia exclusiva en materia ambiental a aplicar, en toda tramitación o acto administrativo, los criterios de protección ambiental que consideren conducentes para el bienestar de la comunidad.

2.1.3.6.2 Permiso de Obra de Ejecución Parcial

Podrá solicitarse Permiso de Obra de Ejecución parcial cuando en un mismo predio se deban realizar dos más obras que resulten encuadrables en iguales o distintas categorías de Permiso.

Para este tipo de ejecuciones de obra podrán tramitarse diferentes categorías de registro para la misma parcela las cuales deberán cumplir con los requisitos básicos y con los de carácter reglamentario que exijan cada categoría en particular.

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar la tramitación de permisos de obra para la ejecución de Obras propiamente dichas en cualquiera de sus categorías, como así también de Instalaciones Eléctricas, Sanitarias, Mecánicas, de Elevadores, de Inflamables y/o de Seguridad en forma separada.

Cada obra deberá delimitar el ámbito de su incumbencia. En caso de no definirse claramente dicha delimitación las obras, la Autoridad de Aplicación las considerará unificadas a los efectos determinar la exigencia de requisitos y las responsabilidades del propietario, los profesionales y/o las empresas intervinientes.

2.1.3.6.3 Permiso de Obra “en Proyecto”

A los fines de la tramitación administrativa, el Permiso de obra “en proyecto” configura una primera etapa que se corresponde con un proyecto básico.

El Permiso “en proyecto”, permite determinar si la obra a proyectarse resultará factible y cumplirá con las normativa vigente.

Toda vez que los requisitos para el registro del permiso de obra “en proyecto” son menores éste no resulta apto para construir.

Cumplimentados los requisitos complementarios exigidos para el Permiso de Obra en Proyecto este registro podrá transformarse en uno apto para construir.

2.1.3.6.4 Permiso de Obra de “Uso Particularizado”

Existen obras que por su uso o sus características requieren registros especiales.

El registro de Obra de Uso Particularizado o con catalogación patrimonial comprende

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

edificaciones que se encuentran alcanzadas por alguna de las siguientes categorías:

- Teatros: En los casos de demolición de salas teatrales, el propietario del predio tendrá obligación de construir en el nuevo edificio una sala teatral de características semejantes a la sala demolida.
- Escuelas Seguras
- Hospitales públicos
- Embajadas
- Obras que efectúen dependencias Gobierno de la Ciudad, del Estado Nacional.
- Obras en el Espacios Públicos

2.1.3.6.5 Permiso de Obra de “Catalogado Patrimonial”

- Propiedades catalogadas o Bienes Patrimoniales comprendidos en el inventario del Patrimonio Cultural del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en la categoría “Edificios Representativos” y cuyo valor patrimonial no se encuentre evaluado como desistido.
- La Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística podrá reglamentar niveles especiales de cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad y accesibilidad para lograr el máximo grado de adaptabilidad. Asimismo, frente al proyecto presentado podrá solicitar un proyecto alternativo que será sometido a su consideración y decisión.

2.1.3.7 Concesión del permiso y/o aviso - Autorización para comenzar obras y/o trabajos

El permiso de obra y/o trabajos queda concedido y autorizada la iniciación, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, con la entrega al interesado de los documentos mencionados en "Entrega de documentos de Obra y de Aviso de Obra", en los que se colocará un sello con la palabra "Registrado" y firmado por el funcionario responsable.

Cumplida la presentación de la documentación exigida para la obtención del permiso de obra solicitado, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación, basada en la responsabilidad profesional. (Con la incorporación dispuesta por el Art. 86 de la Ley N°24.441, B.O. 16/01/1995)

2.1.4 Permisos para barrios en proceso de reurbanización

Alcanzará a aquellas Obras que se efectúen en predios en proceso de Re Urbanización por ser barrios originados de modo informal.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En caso de haber obtenido dichos predios la identificación parcelaria, titularidad de dominio y además requiriesen trabajos constructivos en las viviendas allí construidas; se le exigirá requisitos especiales, sujetos a diversos niveles de adaptabilidad.

La Autoridad de Aplicación, podrá dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos en las respectivas leyes de reurbanización a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes, como así también a dictar actos administrativos a los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja donde deban admitirse dimensiones distintas a las esbozadas en la normativa actual.

La autoridad de Aplicación podrá adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos. Esta autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.

b) Registro del Plano de Mensura y División par el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación sin exigir Plano de Obra registrado ante La Autoridad de Aplicación, en lo que respecta a las viviendas y construcciones

existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen los polígonos de los distritos que integran las áreas en proceso de re urbanización.

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

La adaptabilidad a los criterios para los registros correspondientes, se aplicara de acuerdo a los mecanismos de gestión de cada mesa de gestión participativa (MGP) para cada una de las villas de acuerdo a los planes propuestos

2.1.5 Ajuste de Obras finalizadas Sin permiso previo

2.1.5.1 Obras en Contravención

Una obra en actividad o finalizada y librada al uso se encuentra en Contravención, en los siguientes casos:

- a. Cuando las edificaciones, estructuras y/o instalaciones de un inmueble hayan sido alteradas, modificadas o suprimidas respecto de las condiciones en que les fuera otorgado el correspondiente Permiso de obra, cualquiera sea su categoría.
- b. Cuando el propietario, haya incumplido la obligación de mantener los planos actualizados de sus edificaciones e instalaciones.
- c. Cuando las alteraciones, modificaciones o supresiones en la edificación, estructuras o instalaciones de un inmueble hayan vulnerado normas de aplicación vigentes a la

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad o la estética edilicia.
- d. Cuando por sentencia judicial firme y consentida o por acto administrativo válido se determine que al construir, alterar, modificar o suprimir edificaciones, se han afectado bienes o derechos de terceros, linderos, condóminos o vecinos.
 - e. Cuando se haya construido, alterado, modificado o suprimido edificaciones, estructuras y/o instalaciones de un inmueble sin tramitar el debido Permiso o Aviso de obra correspondiente.
 - f. Cuando se haya tramitado un Aviso de Obra o un Permiso de menor alcance a lo efectivamente construido, alterado, modificado o suprimido.

Los casos de contravención enumerados, darán lugar a sanciones a profesionales, técnicos y empresas según las disposiciones del Código de la Edificación, conforme lo establece el Capítulo relativo a las “Penalidades” (2.4)

La Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización y control se encuentra facultada para ordenar por Acto Administrativo válido para:

- a. Retrotraer la situación a su estado original
- b. Ordenar Demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones que afecten la seguridad, la higiene, la salubridad y/o la estética edilicia.
- c. Ordenar Demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones, cuando lo determine fallo de autoridad judicial por afectar derechos y bienes jurídicos de linderos, condóminos y vecinos.
- d. Ordenar Demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones cuando el peligro sea inminente.
- e. Ordenar Demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones sin mediar sentencia judicial, si la afectación ha recaído sobre bienes de dominio público de la Ciudad.
- f. Ordenar la regularización y la tramitación de Ajuste de Obra en caso de no haberse ordenado el cumplimiento de ninguno de los Incisos anteriores.

2.1.5.2 Ajuste de Obra. Tolerancias

No se aplicarán los incisos a), b), c), d) y e) del artículo 2.1.5.1. en los siguientes casos:

1. En aquellas construcciones sin declarar que no superen los 100 m².
2. En las que se realicen en terrenos donde se localicen viviendas de uso unifamiliar, no pudiendo en este caso subdividirse la propiedad ni variar su destino de vivienda unifamiliar por cualquier otro, aunque éste se encuentre permitido en el área correspondiente según el CU, en cuya circunstancia la propiedad será retrotraída a su situación original.
3. En las obras que se realicen para dar accesibilidad a las personas con discapacidad en las áreas comunes de las viviendas multifamiliares, apto profesional, vivienda y apto profesional, en edificios públicos y en edificios privados de distintos destinos, si previamente hubieren solicitado la autorización a la Autoridad de Aplicación.
4. En Obras que se efectúen en predios en proceso de Re Urbanización por ser barrios originados de modo informal.

Para las excepciones previstas en los incisos 1, 2 y 3 del presente artículo, deberá el propietario o propietarios proceder a la regularización registral con la correspondiente presentación de los planos conforme lo efectivamente construido y el pago de derechos de construcción, conforme las reglamentaciones vigentes al momento de dicha regularización.

Recargo de 500 % (quinientos por ciento), en los "Derechos de Delineación y Construcción", para las obras antirreglamentarias y del 250 % (doscientos cincuenta por ciento), para obras reglamentarias.

2.1.6 Obras De Reforma y Ampliación

2.1.6.1 Reforma o Ampliación de Edificios. Caso General

a. Edificios de uso conforme al Código Urbanístico

Un edificio existente cuyo uso cumple con las prescripciones del Código Urbanístico, se puede ampliar, reformar o transformar, a condición de que:

1. La obra nueva no rebase los límites que definen el "volumen edificable", no siendo obstáculo la existencia de "volumen no conforme".
Así mismo, se permitirán las obras de reparación que se consideran imprescindibles para conjurar un peligro inminente que comprometa la seguridad del edificio;
 2. El "grado de aprovechamiento" sea menor que 1 y hasta alcanzar el valor de la unidad;
 3. Si el "grado de aprovechamiento" es mayor que 1, deberá, previamente ser reducido mediante obras de demolición por fuera de los planos que limitan el "volumen edificable". En caso contrario sólo podrá ser objeto de reparación u obras, fundadas en razones de higiene, estética, de carácter social o reparación ambiental.
- a. Cuando en el centro libre de manzana (que debe quedar libre de edificación) existan construcciones, en éstas sólo se podrán efectuar obras de modificación, conservación y refacción.
 - b. Edificios de Uso no conforme al Código Urbanístico: En un edificio existente cuyo uso no conforma las prescripciones del Código Urbanístico, sólo podrán realizarse las obras previstas en el caso de "grado de aprovechamiento" mayor que 1 establecidas en el ítem (3), inciso a).
 - c. Edificio con altura menor a las establecidas y reguladas de este Código y en el Código Urbanístico.
 - d. Cuando el edificio alcance la altura vigente exigida, en el momento de su construcción y resulte inferior a las prescriptas por el Código Urbanístico, se podrán realizar en él obras de reforma, refacción y ampliación;
 - e. Cuando el edificio no haya alcanzado la altura permitida en el momento de su construcción, sólo podrán realizarse en él obras de refacción o reformas siempre que se mantenga la estructura existente y no se aumente el volumen edificado.
 - f. Cuando el edificio haya sido afectado por expropiación parcial en el frente del predio, podrán ejecutarse obras, sin alcanzar la altura obligatoria para restablecer su uso.

- g. En caso que el uso primitivo sea cambiado se cumplirán todas las prescripciones del Código Urbanístico.
- h. En todo edificio público o privado con concurrencia masiva de personas, se deberán adecuar los accesos, circulaciones, servicios de salubridad y sanidad y demás disposiciones para la eliminación de barreras físicas existentes, Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de las normas mencionadas en este inciso y las establecidas en este Código, se deberá presentar un proyecto alternativo "practicable", para los casos de adaptación de entornos existentes, Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de las normas mencionadas en este inciso y las establecidas en este Código, se deberá presentar un proyecto alternativo "practicable", para los casos de adaptación de entornos existentes,

2.1.6.2 Reforma y Ampliación de Viviendas Existentes

En un edificio existente destinado a vivienda se podrán realizar obras de reforma y ampliación siempre que se cumpla con los preceptos establecido en el Código Urbanístico, para cada área sustentable.

2.1.6.3 Reforma y Ampliación en Edificios Existentes fuera de la Línea Municipal y de la Línea Municipal de Esquina

Queda prohibido refaccionar o alterar edificios o cercas que se hallen fuera de la Línea Municipal o de la Línea Municipal de Esquina, salvo en el caso previsto en "Obras en predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por líneas de edificación particularizadas".

En edificios que sobresalgan no más que 0,30 m de las L.O., o no tengan la Línea Municipal de Esquina reglamentaria, la Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para autorizar obras de reparación fundadas en razones de estética o de higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con aceras de ancho superior a 1,20 m. y siempre que no se aumente la solidez y duración de lo existente, ni se modifique el uso en forma fundamental.

2.1.6.4 Obras en Predio afectado por apertura ensanche, Rectificación de Vía Pública, traza de Autopistas Urbanas o por Líneas de Edificación Particularizada.

En un predio afectado por apertura, ensanche rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada, se pueden realizar obras de edificación, siempre que el propietario:

1. Renuncie al mayor valor originado por dichas obras y al daño que eventualmente pueda causar su supresión.
2. Se comprometa a ejecutar o completar fachada y/o tejido morfológico conforme lo establecido en el CU, cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.
3. El límite de volumen edificable será establecido por el CU.

2.1.6.5 Obras de Transformación - Caso General

Cuando se proyecten obras de transformación en edificios existentes, con cambio de uso, y no puedan modificar las características dimensionales y físicas de las circulaciones verticales y horizontales podrá exceptuarse el cumplimiento de los siguientes artículos que se enumeran a continuación:

- "Ancho de entradas y pasajes generales o públicos",
- "Escaleras principales -Sus características-",
- "Escaleras secundarias",
- "Escalones en pasajes y puertas",
- "Rampas, sus características",
- "Separación mínima de construcción contigua a ejes divisorios de predios",
- "Puertas",
- "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" y
- "Local destinado a servicio de sanidad",
- "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas - Conceptos - Individualizaciones".

Este artículo es de aplicación para el caso general, pero en usos específicos la Autoridad de Aplicación determinará, en cada caso en particular, el grado de mayor adaptabilidad y/o accesibilidad posible.

2.1.6.5.1 Obras de transformación y actualización en edificios con Valor patrimonial

En el caso de edificios de valor patrimonial, se deberá presentar las alternativas de mejoramiento de sus condiciones de seguridad, habitabilidad y accesibilidad que no desvirtúen el carácter original de la obra. El presente CE establecerá los grados de intervención posibles para cada caso, conforme lo estipula en el artículo 3.2.4 referido a "Grados de Intervención" (Sección sobre Preservación Patrimonial).

1. Requisitos Básicos comunes a todas las tramitaciones.

2.1.6.5.1.1.1 En todos las tramitaciones que se inicien ante la Autoridad de Aplicación se deberán cumplir con los siguientes requisitos básicos. (2)

2.1.6.6 Certificado de nomenclatura parcelaria

Como requisito previo al inicio de cualquier tramitación deberá acreditarse la identificación catastral y parcelaria del predio o inmueble sobre el cual se realizará el Proyecto o bien su regularización.

La única identidad catastral valida será la otorgada por la Dirección de Catastro o la Autoridad que en el futuro la reemplace.

2.1.6.7 Acreditación de Titularidad de Dominio

Previo a todo trámite y al momento de solicitar la Identificación Catastral de la Parcela, se acreditará la titularidad de Dominio del predio o inmueble en el cual se realicen trabajos constructivos.

2.1.6.8 Certificado Urbanístico

2.1.6.8.1 Certificado Urbanístico

El interesado podrá solicitar con carácter opcional el Certificado Urbanístico previo al permiso de obra o habilitación de uso en una parcela. Su formulario y tramitación queda sujetos a reglamentación.

2.1.6.8.2 Finalidad

Este Certificado tiene por finalidad acreditar que la obra que se pretende realizar y/o la actividad que se pretende localizar cumplen con lo establecido en el presente Código.

Dicho instrumento deberá ser confeccionado y refrendado por un profesional habilitado de acuerdo a lo establecido en el apartado sobre Profesionales Habilitados del presente Código y visado por la autoridad de aplicación en materia de interpretación urbanística.

2.1.6.9 Certificado de Prefactibilidad y Recursos de Redes y Servicios Públicos

Las empresas prestatarias certificarán, si correspondiera, que la infraestructura instalada es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generará la obra nueva, sin deterioro de la calidad del servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de gas certificará las especificaciones correspondientes a caudal de gas y presión de gas, establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de electricidad certificará las especificaciones correspondientes a la calidad del producto técnico suministrado y nivel de tensión establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales certificará las especificaciones correspondientes a presión de agua, caudal de agua, continuidad del servicio de abastecimiento de agua potable e inundaciones por desbordes de desagües cloacales establecidos en las normas de servicio.

2.1.6.10 Selección del Tipo de Tramitación:

El propietario o el profesional, según el caso, procederá a encuadrar la tramitación en la categoría de Permiso, Aviso o Ajuste de Obra conforme los Alcances definidos en Artículo 2.1.3 del presente CE. ()

2.1.6.11 Pago de Derechos, Aranceles y sellados.

Conforme la Autoridad de Aplicación lo establezca en forma reglamentaria, se deberán abonar los Derechos constructivos, de delineación, y todo otro arancel y sellado en la etapa de la tramitación que corresponda y según lo determine la normativa vigente al momento del cumplimiento de este requisito. (Conforme Ley Tarifaria Vigente).

2.1.6.12 Cálculo de las Estructuras para determinados Permisos.

La Autoridad de Aplicación exigirá la presentación de Proyecto de Estructura en:

1. Permisos de Obra Mayor
2. Permisos de Obra en Altura
3. En los Permisos comprendidos en “Casos Especiales”, cuando las actividades constructivas a realizarse tengan los alcances y la envergadura de los trabajos comprendidos en 1. y 2.

2.1.6.13 Cálculo Estructural de las Edificaciones De Terrazas Verdes.

Todas las edificaciones que implementen los denominados “Techos o Terrazas Verdes” deberán contar con un cálculo estructural que verifique la resistencia a las cargas que generen las cubiertas verdes.

2.1.6.14 Estudio de Suelos.

Se considerará necesario efectuar un estudio de suelo cuando se solicite permiso para construir nuevas construcciones, en predios donde no se dispone de información geotécnica previa, en predios donde ya ocurrió una falla en la construcción, por Seguridad de las construcciones aledañas.

Deberá presentarse un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro pisos altos y/o sótanos de profundidad superior a los 6 m.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir la realización de un estudio de suelo en todos aquellos casos que lo considere necesario exigiendo la intervención de un Profesional matriculado y con incumbencia correspondiente.

2.1.6.15 Acreditación del Consentimiento para el otorgamiento del trámite.

Según el tipo de tramitación de que se trate, el presente CE establecerá las mayorías necesarias de los integrantes, titulares de un inmueble, para el otorgamiento del Permiso, Aviso o Ajuste de Obra conforme lo determina el apartado 2.1.8 relativo al “Consentimiento para Otorgar Registros de Obra”

2.1.6.16 Fecha cierta en las etapas del trámite y su identificación

La Autoridad de Aplicación impondrá un cargo con la fecha de iniciación del trámite, y fechará, a su vez, cada una de las etapas y actos administrativos del mismo, hasta su finalización. Las fechas ciertas determinarán los plazos de vigencia de las tramitaciones, la constatación de su impulso o inacción, el cumplimiento de las intimaciones que se formularen y el archivo de las mismas cuando por normativa vigente, así, corresponda.

2.1.6.17 Identificación de los Sujetos que intervienen en la tramitación:

- a. **Propietario:** El o los Propietarios, deberán acreditar su titularidad de dominio sobre el predio o inmueble objeto del registro, proveer los datos personales de identificación que la Administración requiera - los cuales revestirán carácter de Declaración Jurada -, cumplir con las obligaciones que el presente CE establece y con requisitos reglamentarios que la Autoridad de Aplicación les exija conforme la normativa vigente.
- b. **Profesionales y Empresas:** todos aquellos profesionales, empresas y los representantes técnicos de estas últimas, ya sea que intervengan en los Proyectos de Arquitectura, Estructura y/o Prestaciones de una Obra, o bien en la Etapa de Ejecución y/o Finalización, como así también en el diseño de Sistemas de Prevención deberán proporcionar, en la tramitación, los datos de identificación y el alcance y delimitación. de su desempeño conforme las incumbencias que para esas tareas los habiliten.

2.1.6.18 Controles Inspectivos

En toda etapa de la tramitación en que corresponda, el interesado deberá cumplir con los controles inspectivos de fiscalización, control o verificación que dicha etapa demande.

La Autoridad de Aplicación fijará los controles mínimos obligatorios en cada etapa de la obra. Resultarán de especial importancia aquéllos referidos a las etapas de excavación y finalización de las obras.

EJECUCIÓN

2.1.6.18.1 INSPECCIONES OBLIGATORIAS SEGÚN LAS DISTINTAS ETAPAS DE OBRA

Establécese la obligación de inspeccionar toda obra nueva, de modificación, ampliación y/o demolición. A tal efecto establécese la obligación del Director de Obra de informar al organismo de control, por medio del instrumento que establezca la Autoridad de aplicación, la fecha de inicio de los trabajos así como solicitar las verificaciones especiales posteriores. El Gobierno de la Ciudad debe publicar en su página Web todos los expedientes de registro de obra nueva, de modificación, ampliación y/o demolición, donde conste el número, localización -nombre completo de la calle y numeración-fecha de registro y el profesional responsable.

A- ETAPA DE DEMOLICIÓN - PARTICULARIDADES

La inspección se realizará en forma previa al inicio de la demolición, a fin de verificar si se cumplió con lo prescripto en el art. 5.5. y concordantes del Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

B- ETAPA DE EXCAVACIÓN - PARTICULARIDADES

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Cuando la excavación proyectada para la cota de fundación supere los cuatro metros (4 mts.) respecto al nivel cero (± 0) determinado por la Autoridad de Aplicación, se realizarán dos inspecciones obligatorias:

- 1° Inspección: Al completar el diez por ciento (10%) del cronograma de tareas.
 - 2° Inspección: Al completar el cincuenta por ciento (50%) del mismo.
- En este caso será obligatoria la presencia permanente durante las tareas a cargo de la empresa excavadora de su Representante Técnico, o del profesional calificado que lo asista en su función.

Cuando la excavación proyectada para la cota de fundación sea menor a los cuatro metros (4 mts.) respecto al nivel cero (± 0) determinado por la Autoridad de aplicación, se realizará una única inspección al completar el diez por ciento (10 %) del avance de obra. Las inspecciones deberán verificar si se cumplió con lo normado en el artículo 5.2 y siguientes del Código de la Edificación.

2.1.6.18.2 ETAPAS DE OBRA.

Independientemente de las inspecciones que se realicen durante la ejecución de los trabajos, el profesional Director de obra deberá solicitar las siguientes verificaciones especiales, que serán efectuadas por Agentes Verificadores de Obra (AVO) o por el personal que a tal efecto designe la Autoridad de Aplicación.

a-La primera verificación se realizará al comenzar la implantación de obra de planta baja en el terreno.

Los aspectos a verificar en esta etapa serán los siguientes:

1. Ubicación en el lote.
2. Línea de Edificación.
3. Línea de frente interno.
4. Línea interna de basamento.
5. Separación del edificio de los ejes divisorios
6. Niveles.
7. Dimensión de los patios.

b-La segunda verificación se realizará al finalizar la última losa, en la cual se verificará:

1. Volumetría de la obra total.
2. Altura máxima.
3. Dimensión de los patios.
4. Altura de losas.
5. Escaleras.
6. Pozo de ascensor.

c-La tercera verificación se realizará al "finalizar la mampostería y las montantes de las instalaciones complementarias. En esta etapa se verificará la dimensión de los locales y sala de máquinas y las condiciones de iluminación y ventilación.

d-La cuarta verificación final de obra se realizará a la terminación de la obra, pudiendo

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

faltar las terminaciones superficiales de los paramentos y se verificará la totalidad de la obra respecto al plano registrado.

La solicitud de inspección y/o verificación para cada etapa, requerirá la certificación por parte del organismo de contralor, del cumplimiento de la etapa anterior.

PROYECTO

2.1.6.18.3 ETAPA DE DEMOLICION y/o EXCAVACION

El plano de demolición y/o excavación debe ser efectuado por un profesional, habilitado. Con anterioridad al comienzo de la demolición o excavación, debe presentar al organismo competente para su registro el plano detallado de demolición, excavación, submuración y apuntalamiento, conjuntamente con el plan de trabajo que incluya la secuencia de tareas a realizar.

La demolición y/o excavación será realizada por una empresa inscripta en el Registro Público de Demolidores y Excavadores y su Representante Técnico habilitado, deberán designarse previo al inicio de los trabajos. El Representante Técnico, es responsable de la supervisión de los trabajos y de tomar las medidas necesarias para evitar derrumbes, deslizamientos de tierra, daños a linderos y cualquier otro perjuicio que puedan producir los trabajos de excavación, submuración y conexos.

Exímese la presentación de empresa de demolición registrada en el Registro Público de Demolidores y Excavadores a aquellas demoliciones ejecutadas bajo parte cubierta, que no modifican superficie y a las parciales menores a los 100 m² y que no superen el 30% de la superficie existente, con las excepciones que establezca la Autoridad de Aplicación referidas a intervenciones sobre los elementos estructurales.

2.1.6.19 Aviso de Inicio y Finalización de las Obras

Con excepción de los Trámites de “Ajuste de Obra” y “Aviso Sin Profesional”, en toda otra tramitación, el presentante deberá dejar constancia del inicio y declarará la finalización de las obras ante la Autoridad de Aplicación en materia registral y de fiscalización.

2.1.7 Consentimiento para Otorgar Registros de Obra

En las categorías de Permiso de Obra de Obra Mayor o en Altura se requerirá el consentimiento del cien por cien de los copropietarios en el caso de vivienda Unifamiliar en Condominio o inmuebles bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, en ninguno de estos casos se exime al o los solicitantes de efectuar el trámite correspondiente, ni de la responsabilidad de acreditar tal autorización unánime.

2.1.7.1 Excepciones a la Conformidad Unánime de Copropietarios.

2.1.7.1.1 Obras, reparaciones y refacciones en superficies comunes.

Se exigirá mayoría del consentimiento de los cotitulares de un inmueble sólo en las siguientes excepciones de carácter taxativo:

- a. Siempre que los trabajos no se encuentren alcanzados por las categorías de Permiso de Obra Mayor o en Altura, o que impliquen construir en altura, ni efectuar, excavaciones, ni demoliciones exteriores ni de estructuras mayores o comunes.
- b. Siempre que los trabajos no resulten contrarios al Reglamento de Copropiedad o las normativas previstas en el CE y el Código de Urbanístico.
- c. Siempre que los trabajos no afecten la seguridad, salubridad, estabilidad estructural, el medio ambiente circundante, la habitabilidad, el destino, estilo arquitectónico interior o exterior, ni la calidad de las prestaciones del inmueble.
- d. Siempre que la minoría - notificada en forma fehaciente de la decisión tomada en Asamblea, - no se haya opuesto en el plazo de 30 días contados a partir de dicha notificación fehaciente.
- e. A tal fin el/los copropietarios o el representante legal del Consorcio que inicien el trámite deberán presentar: además del requisito de acreditación de titularidad de dominio, y el Reglamento de Copropiedad correspondiente, el Acta de Asamblea certificada por escribano en la cual conste el cómputo de la decisión tomada sobre la mejora u obra. Asimismo deberán notificar en forma fehaciente a la minoría en oposición, del inicio del trámite de Permiso y/o Aviso de Obra.

2.1.7.2 Reparaciones Urgentes y Necesarias

Los trabajos en un inmueble o edificación adquieren carácter de urgentes y necesarios cuando de no efectuarse, ponen en peligro la higiene y seguridad pública, o la habitabilidad, la vida o la salud de sus propietarios, usufructuarios, habitantes y/o ocupantes, o de los bienes muebles contenidos en aquél, o bien la omisión de su reparación implica la interrupción de prestaciones, suministros y servicios esenciales.

En estos casos se exigirá mayoría de la conformidad de los propietarios, siempre que:

Se acrediten mediante informe técnico de profesional autorizado, la urgencia y necesidad de reparación

Siempre que los trabajos no se encuentren alcanzados por las categorías de Permiso de Obra Mayor o en Altura, o que impliquen construir en altura, ni efectuar, excavaciones, ni demoliciones exteriores ni de estructuras mayores o comunes.

Siempre que los trabajos no resulten contrarios al Reglamento de Copropiedad o las normativa prevista en el CE y el Código de Urbanístico.

Siempre que los trabajos no afecten la seguridad, salubridad, estabilidad estructural, el medio ambiente circundante, la habitabilidad, el destino, estilo arquitectónico interior o exterior, ni la calidad de las prestaciones del inmueble.

Siempre que la minoría - notificada en forma fehaciente de la decisión tomada en Asamblea, - no se haya opuesto en el plazo de 30 días contados a partir de dicha notificación fehaciente.

A tal fin el/los copropietarios o el representante legal del Consorcio que inicien el trámite deberán presentar: además del requisito de acreditación de titularidad de dominio, y el Reglamento de Copropiedad correspondiente, el Acta de Asamblea certificada por escribano en la cual conste el cómputo de la decisión tomada sobre la mejora u obra. Asimismo deberán notificar en forma fehaciente a la minoría en oposición, del inicio del trámite de Permiso y/o Aviso de Obra.

2.1.7.3 Refacciones o Remodelaciones en Superficie Propia de Uso Exclusivo.

Cuando un copropietario titular de una Unidad Funcional tenga el propósito de efectuar refacciones y/o remodelaciones en superficies propias de uso exclusivo, a los efectos de autorizar el registro del trámite se exigirá el consentimiento de la mayoría de los copropietarios, siempre que:

- a. Los trabajos no se encuentren alcanzados por las categorías de Permiso de Obra Mayor o en Altura, o que impliquen construir en altura, ni efectuar, excavaciones, ni demoliciones exteriores ni de estructuras mayores o que comprometan superficies o cosas de propiedad común.
- b. Siempre que los trabajos no resulten contrarios al Reglamento de Copropiedad o la normativa prevista en el CE y el Código Urbanístico.
- c. Siempre que los trabajos no afecten la seguridad, salubridad, estabilidad estructural, el medio ambiente circundante, la habitabilidad, el destino, estilo arquitectónico de superficies comunes del edificio, ni la calidad de las prestaciones del inmueble.

2.1.8 Requisitos particulares de las Instalaciones

En todas las tramitaciones que se inicien ante la Autoridad de Aplicación se deberán cumplir con los requisitos básicos enunciados en el Art. RT y aquéllos suplementarios que la se exijan según el tipo de Instalación. El RT establecerá requisitos de tramitación para:

2.1.8.1 Requisitos de tramitación para Instalaciones Eléctricas

.

2.1.8.2 Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Termo – Mecánicas.

.

2.1.8.3 Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Inflamables.

.

2.1.8.4 Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Gas.

2.1.8.5 Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Sanitarias.

2.1.8.6 Requisitos de tramitación para Instalaciones para Instalaciones Medios Mecanizados de Elevación y Guarda.

2.1.8.7 Requisitos de tramitación para Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendio

En lo que refiere al Sistema de Prevención y Extinción de Incendios, el Poder Ejecutivo podrá reglamentar diferentes niveles y promoverá un sistema de categorías para casos especiales cuando la presente normativa resulte de imposible cumplimiento; a los fines de lograr un nivel de adecuación que cumpla con las exigencias básicas de seguridad y eficiencia en materia de prevención y condiciones contra incendios.

2.1.9 Concesión y Plazos de Vigencia de las Tramitaciones.

2.1.9.1 Concesión del Permiso y/o Aviso de Obra

El permiso de obra y/o trabajos queda concedido y autorizada la iniciación de la misma, bajo la exclusiva responsabilidad de los profesionales intervinientes.

Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieran permiso, se expedirán, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización.

2.1.9.2 Plazos de Vigencia de Permisos y/o Avisos de Obra

En el presente CE se establecen los siguientes plazos generales de vigencia de las tramitaciones:

- a. **Avisos de Obra:** El o los propietarios o el profesional en su caso, contarán con un plazo máximo de 6 (seis) meses para dar inicio a los trabajos detallados en esta categoría, contados a partir del otorgamiento de su registro. De no haberse efectuado los trabajos y constatada su inejecución por la Autoridad de Aplicación correspondiente, el trámite perderá su vigencia y se reputará como no iniciado, con lo consecuente pérdida de la suma abonada en concepto de pago de derechos y aranceles ya abonados. Si el trámite se iniciara y no fuera impulsado, ni presentada la documentación requerida por la Autoridad de Aplicación, durante un lapso de 12 (doce) meses consecutivos contados a partir de la intimación que aquélla efectúe al solicitante, el trámite caducará de pleno derecho.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- b. **Permisos de Obra:** Si durante el lapso de tres (3) años contados a partir de la fecha del registro del Permiso de Obra y su respectivo otorgamiento, la obra no tuviera comienzo, constatada la inejecución por la Autoridad de Aplicación correspondiente; o bien la actuación administrativa autorizante no experimentare movimiento ni gestión alguna que justifiquen mantenerla activa; vencerá el trámite de permiso solicitado con la consecuente pérdida de la suma abonada en concepto de pago de derechos y aranceles ya abonados.

La caducidad del trámite deberá ser dispuesta por la Autoridad de Aplicación mediante el dictado de Acto administrativo válido que decretará la caducidad del respectivo trámite, una vez dictado y notificado al solicitante, las actuaciones se remitirán al archivo hasta un nuevo impulso de parte de los interesados o de la Autoridad de Aplicación por razones que así lo ameriten.

2.1.9.3 Plazo para Decretar “Obra paralizada”

La Autoridad de Aplicación competente podrá declarar como “obra paralizada” a toda construcción, que reúna los siguientes condiciones:

Deberá tratarse de una obra de carácter privado, que posea trámite de Permiso o Aviso registrado por la Autoridad de Aplicación, y cuando la Autoridad Inspectiva constate que no se han efectuado trabajos constructivos o de instalación, de ninguna índole por el lapso de seis (6) meses consecutivos.

Se dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará "Paralizada" después de verificar que lo realizado se encuentra conforme la normativa vigente.

Se notificará de ello al Profesional y demás intervinientes, los que quedarán desligados de la obra siempre que no existan infracciones imputables a ellos y se anotará en el Registro Único de Obras Paralizadas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Propietario, por su parte, estará obligado, por razones de higiene y seguridad pública, a conformar en la Planta Baja un recinto completamente cerrado con mampostería en todo su perímetro, hasta el nivel del entrepiso, sin ningún tipo de aberturas correspondientes a puertas, ventanas, o troneras.

En caso de incumplimiento de estas prescripciones, el Propietario se hará pasible de la aplicación del procedimiento establecido en el artículo relativo a "Obras en Contravención".

2.1.9.4 Plazo para efectuar una Demolición.

El Plazo para llevar a cabo una Demolición sea ésta total o Parcial, será de 6 meses corridos contados partir de la fecha de Registro del Permiso de Demolición. Si la Autoridad de Aplicación verificara que el proceso de Demolición se prolonga en el tiempo sin mediar razones atendibles, procederá, previa intimación al propietario y al o los profesionales intervinientes, a la suspensión del permiso otorgado oportunamente. El cual deberá reanularse con el pago actualizado de derechos y áridos correspondientes.

2.1.9.5 Caducidad de las Actuaciones

La Disposición de caducidad de las actuaciones será dictada por Acto Administrativo Válido y una vez verificada en forma fehaciente la inactividad por parte de la Autoridad de Aplicación correspondiente.

Para el caso de que el propietario pretendiese la reanudación del trámite de una obra declarada “paralizada”, y en esa instancia hubiere variado la normativa vigente, la Autoridad de Aplicación determinará si el proyecto de obra oportunamente registrado se adecua a la nueva normativa o bien si merece modificaciones para su cumplimiento.

2.1.9.6 Plazo para el Desistimiento del Permiso Otorgado

Una vez otorgado el Permiso o Aviso solicitado, el propietario podrá desistir de la ejecución de la obra. El desistimiento deberá efectuarse en forma fehaciente, expresa e inequívoca en un plazo que no supere los establecidos en el art. 2.3.10.3.

2.1.9.7 Interrupción de los Trabajos por causas de riesgos Físicos, Ambientales, o Condiciones Insalubres.

Si los trabajos iniciados se hubieran interrumpido, y su falta de culminación pudiera originar situaciones riesgosas o insalubres, para las personas o el ambiente, la Autoridad de Aplicación correspondiente intimará al propietario a ejecutarlos en tiempo perentorio.

2.1.9.8 Suspensión del Permiso por Incumplimiento de Normas

Si la Autoridad de Aplicación advirtiese el incumplimiento de las normas contenidas en el presente CE o de sus reglamentaciones complementarias y evaluar que el incumplimiento no resulta de un error material involuntario, procederá, previa intimación al propietario y al o los profesionales intervinientes, a la suspensión del permiso otorgado oportunamente,. A los efectos de formular el desargo correspondiente.

2.1.9.9 Plazo para presentar Declaración de Finalización de Obra

Terminada la Obra y/o instalación ejecutada el Director a cargo de la misma, deberá presentar la Declaración Jurada de Finalización de Obra y/o Instalación, también denominada Conforme a Obra y/o Conforme de Instalación dentro de los cuarenta (40) días hábiles de terminadas las mismas, con las firmas de propietario y de todos los profesionales y/o empresas que hubieran intervenido.

La información volcada en los planos deberá reflejar la realidad de lo efectivamente construido en el predio, y la cual se ejecutó con el permiso oportunamente concedido.

La Autoridad Registral procederá al registro de la documentación presentada como Conforme a Obra y/o Instalación.

La documentación presentada reviste carácter de Declaración Jurada, es decir que, los datos, firmas contenidas en este documento y la información volcada en los planos hace responsable al o los profesionales intervinientes y al propietario en su caso, por la veracidad de su contenido.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

La Autoridad de Aplicación registral verificará que los contenidos de los documentos presentados cumplan con los requisitos básicos y reglamentarios obligatorios del presente CE.

Toda constatación fáctica a los fines de verificar la veracidad de los datos volcados en la Declaración Jurada queda reservada a la Autoridad de Fiscalización y Control por ser una competencia exclusiva en el ámbito de sus misiones y funciones propias.

Toda adulteración o falseamiento de datos personales, jurídicos o firmas será pasible de sanciones y/o penalidades por la vía administrativa y en caso de corresponder por la vía judicial.

2.1.9.10 Archivos. Guarda de Actuaciones

Una vez concluido el trámite, la Autoridad de Aplicación:

Verificará que no subsisten cuestiones pendientes de solución,

Explicitará dicha circunstancia en la actuación

Procederá a la Guarda temporal por el término de 24 meses contados desde su conclusión procediendo a su Archivo.

A pedido del administrado, profesional que éste designe o el comitente autorizado podrá iniciarse trámite de recuperación de las actuaciones.

2.2 Sujetos.

2.2.1 Categorías y Obligaciones.

2.2.1.1 Autoridad de Aplicación Registral

Son Obligaciones de la Autoridad de Aplicación Registral:

- a. Control del catastro geográfico.
- b. Control técnico y legal del registro de mensuras y el estado parcelario.
- c. Control técnico de la integración de la documentación requerida para acceder al registro de las tramitaciones.
- d. Formular observaciones en caso de falencias, errores u omisiones en la documentación requerida para acceder al registro de las tramitaciones.
- e. Otorgar copia de la documentación que integre una actuación a quien acredite un interés legítimo.
- f. Conceder o denegar el registro de los permisos y/o avisos en sus diversas categorías, en sus diferentes etapas.

- g. Fijar la interpretación la aplicación de las normas jurídicas - administrativas, urbanísticas y de la construcción propiciando la actualización de los requisitos reglamentarios.
- h. Dar a publicidad, organizar y mantener accesible al público en general, profesionales y empresas, toda actualización de carácter reglamentario propiciando su divulgación.

2.2.1.2 Propietario, su Mandatario o el Comitente.

Son obligaciones del Propietario o el comitente o quienes sean autorizados por aquél en forma legal:

- a. Cumplir con los requisitos de las tramitaciones exigidos por el “Aviso de Trabajo de Obra sin Profesional”
- b. Ejecutar trabajos alcanzados por el Aviso de Trabajo de Obra sin Profesional”
- c. Acreditar titularidad de un derecho que le permita efectuar trabajos constructivos en sus distintas categorías sobre el terreno.
- d. Obtener los certificados y autorizaciones pertinentes.
- e. Contratar los trabajos necesarios para la ejecución de las obras
- f. Contratar y asignar las responsabilidades a los profesionales con las incumbencias correspondientes para cada tarea y función del proyecto y las obras.
- g. Cambiar a los profesionales y responsables técnicos de la obra en caso de incumplimiento de las normas fijadas en el CE y designar nuevos responsables.
- h. Contratar los seguros correspondientes.
- i. Conservar y oportunamente otorgar al adquirente -en su caso- documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por la Autoridad de Aplicación.
- j. Conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado mantenimiento y uso de sus espacios e instalaciones. Ostentar la titularidad de un derecho que le permita ejercer trabajos constructivos sobre el terreno o modificar un inmueble.
- k. Facilitar la documentación e información previa necesaria para el desarrollo del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- l. Obtener los certificados y autorizaciones pertinentes.
- m. Oportunamente suscribir el acta de recepción de la obra.

2.2.2 Profesionales

Los profesionales del proceso de una obra podrán intervenir como responsables del Proyecto, de Dirección de Obra, de la Ejecución/Construcción de obra, de las Instalaciones.

El proyecto y/o la dirección de una obra deberán estar a cargo de un Profesional en condiciones de ser Director Técnico en la especialidad que le acuerda su inscripción en los registros de Profesionales.

La función de proyectista comprende el diseño de proyectos de obras conforme su

respectiva categoría.

2.2.2.1 Profesionales Habilitados

Sólo puede ser responsable la persona diplomada o reconocida por una Universidad Nacional y las habilitadas para ello por un Consejo Profesional.

2.2.3 Profesionales en función de su Título Habilitante.

Los profesionales técnicos de la Construcción pueden pertenecer, según las incumbencias comprendidas según su título habilitante, a una de las siguientes categorías:

- Primera Categoría
- Segunda Categoría
- Tercera Categoría

2.2.4 Registro de Profesionales y Técnicos con Diplomas o Certificados de Estudios Extendidos por Universidades o Institutos Privados.

Aquellos casos de solicitud de matriculación de Profesionales o Técnicos cuyos Diplomas o Certificados de Estudios no estén contemplados Revdentro de los que nomina el presente Capítulo "De los Profesionales y Empresas" y sean extendidos por Universidades o Institutos Privados con igual validez y equiparación académica que los emitidos por los de índole nacional de acuerdo a leyes y decretos que así lo establezcan, serán resueltos por extensión o similitud con las normas vigentes, en relación con las incumbencias técnico-profesionales que en base a sus planes y programas de estudio se correspondan con la habilitación que aquellas Universidades e Institutos les confieren.

2.2.5 Profesionales Responsables de los Proyectos de Obra

En la Etapa del Proyecto son sujetos responsables según las incumbencias que por su título le son propias los siguientes: Según su especialidad el profesional podrá actuar como responsable del Proyecto de Excavación, Demolición, Obra, Estructura, Instalaciones (sanitarias, eléctricas, electromecánicas, térmicas, contra incendios e inflamables, elevadores y toda otra especialidad o actividad que en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o reglamentarse), Remediación Ambiental, Ejecución Parcial, Obra en Proyecto, Uso particularizado o Catalogado Patrimonial en conjunto o por separado.

El o los responsables del Proyecto en cada una de sus instancias técnicas se encuentran facultados para ejercer más de una dirección de proyecto en la medida en que las incumbencias de su título así lo habiliten. Si el proyecto es realizado por más de un profesional según las especialidades mencionadas se designará a un Director General del

Proyecto

Las construcciones consideradas en el alcance Permisos de obra en Altura y todas las obras superiores a 5000 m² cubiertos deberán contar obligatoriamente con un Director de Proyecto.

2.2.5.1 Obligaciones del Proyectista.

En forma enumerativa y no taxativa son obligaciones del Proyectista cualquiera sea el Proyecto que confeccionen y suscriban:

- a. Tener título profesional habilitante, matriculado en la entidad que controla el ejercicio de su profesión.
- b. Confeccionar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a los requerimientos contractuales.
- c. Acordar, en su caso, con el comitente la contratación de colaboraciones parciales.
- d. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en los objetivos, cada proyectista debe asumir la titularidad y responde en la medida y alcances de los contenidos de su proyecto.
- e. Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias.

2.2.6 Profesionales Responsables de la Ejecución de las Obras

En la Etapa de Obra son sujetos responsables el Director de Obra y el Ejecutor/Constructor de Obra según las incumbencias que por su título le son propias.

Según su especialidad el profesional podrá actuar como responsable Director de Obra o Ejecutor/Constructor de Obra de Excavación, Demolición, Obra, Estructura, Instalaciones (sanitarias, eléctricas, electromecánicas, térmicas, contra incendios e inflamables, elevadores y toda otra especialidad o actividad que en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o reglamentarse), Remediación Ambiental, Ejecución Parcial, Obra en Proyecto, Uso particularizado o Catalogado Patrimonial en conjunto o por separado.

El o los responsables de la Dirección de Obra o de la ejecución/construcción en cada una de sus instancias técnicas se encuentran facultados para ejercer más de una tarea en la medida en que las incumbencias de su título así lo habiliten.

Los directores de obra y ejecutores/construtores de obra tienen la responsabilidad de realizar la revisión del proyecto para aquellas obras que ejecutan o dirigen siendo responsables solidarios con los autores responsables del proyecto.

Si la Dirección de obra y la Ejecución/Construcción en cada una de las especialidades es ejercida por más de un profesional el propietario designará a un Director General de Obra y a un Ejecutor o Constructor general.

Con excepción de las obras cuyo alcance es Aviso de Obra o Permiso de obras menores, el

Director de Obra no podrá ser el mismo profesional responsable ejecutor/Constructor de la obra.

2.2.6.1 Revisor del Proyecto

Los proyectos que por su complejidad que así lo requieran podrán en, forma facultativa, designar un responsable Revisor de Proyecto. Estos podrán asumir la responsabilidad asignada a los directores de obra o ejecutor/constructor para la revisión de los proyectos.

Las obras que por su complejidad de ejecución requieren un responsable técnico/administrativo podrán designar un Gerenciador de obra. El Gerenciador asume las responsabilidades administrativas y legales en representación del propietario. El Gerenciador puede al mismo tiempo cumplir las funciones y responsabilidades de Gerenciador, Director General de Obra o Ejecutor general.

2.2.6.2 Director de Obra

Son obligaciones del Director de Obra:

- a. Tener título profesional habilitante, matriculado en la entidad que controla el ejercicio de su profesión.
- b. Informar a la autoridad de Aplicación cuando se inicien las distintas etapas de la obra, nombre de las empresas contratistas y los responsables de la ejecución de la Obra, la estructura y las diferentes especialidades.
- c. Verificar la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del terreno.
- d. Resolver las contingencias que se produzcan en la obra e impartir instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto por la empresa constructora.
- e. Autorizar los pedidos que soliciten los distintos profesionales y/o empresas, en la medida en que las mismas se correspondan con las demandas y necesidades propias de la obra.
- f. Elaborar, a requerimiento del comitente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, siempre que las mismas se adapten a la normativa vigente al momento de formular las modificaciones.
- g. Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias y en particular los relativos al comienzo de obra, el acta de replanteo en su caso, la solicitud de final de obra.
- h. Elaborar y firmar la documentación de la obra ejecutada para entregarla al comitente.

2.2.6.3 El Constructor o Ejecutor de la Obra

Son obligaciones del constructor o Ejecutor de la Obra:

El constructor tiene las mismas responsabilidades específicas fijadas para el Director de Obra, de la parte de la obra de su incumbencia.

- a. Tener título profesional o técnico con alcances suficientes o capacitación

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- profesional, que lo habilite para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor o instalador.
- b. Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, las normas previstas en el presente Código, el Código de Planeamiento, las disposiciones reglamentarias de carácter obligatorio y a las instrucciones impartidas por el director de obra.
 - c. Verificar la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del terreno.
 - d. Verificar la recepción en la obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas, para el caso en que así lo exija la normativa relativa a los materiales.
 - e. Para el caso en que el constructor sea designado en calidad de representantes técnicos de empresas (personas jurídicas de existencia ideal), su responsabilidad será de carácter solidarios con aquéllas.
 - f. Proveer en la Etapa de Ejecución de la obra los recursos humanos y materiales que la misma demande para su cumplimiento.
 - g. Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los alcances y modalidades establecidos en el contrato.
 - h. Impartir instrucciones precisas al personal que ejecute la Obra para la correcta interpretación del proyecto.
 - i. Solicitar al Director de Obra permiso para realizar trabajos y efectuar pedidos que la obra requiera.
 - j. Proveer de los elementos y materiales constructivos, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del Director de Obra.
 - k. Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias y en particular los relativos al comienzo de obra, el acta de replanteo en su caso, la solicitud de final de obra
 - l. Facilitar al Director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
 - m. Contratar los seguros y garantías exigidos. Pagar los aportes y cargas previsionales correspondientes.
 - n. Autorizar permisos consignados y solicitados por el personal de la obra o los representantes técnicos de las empresas.
 - o. Elaborar, a requerimiento del comitente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
 - p. Firmar el acta de replanteo o de comienzo de obra y la solicitud de final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
 - q. Elaborar y firmar la documentación de la obra ejecutada para entregarla al comitente.

2.2.6.4 El Instalador

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

1. Obligaciones:
 - a. Tener título profesional o técnico con alcances suficientes que lo habilita para actuar como instalador y la capacitación profesional, según el tipo de Instalación que ejecute. quien asume tal condición de instalador y las responsabilidades profesional y civil emergente de sus actividades.
 - b. Constituir domicilio especial, a denunciar su domicilio real y mantenerlo actualizado,
 - c. Cumplir estrictamente las disposiciones de presente CE, de las “normas técnicas” y demás Reglamentaciones y Resoluciones vigentes o que en el futuro se dicten y/o las complementen o reemplacen.
 - d. Conocer y cumplir las normas de proyecto y las constructivas, las reglas del arte y las condiciones técnicas impuestas por la experiencia y aceptadas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
 - e. Todo instalador que tome a su cargo el proyecto y/o la ejecución de una obra deberá diligenciar la Solicitud de Permiso de Obra ante la Autoridad de Aplicación, acompañada de la correspondiente “documentación técnica”. Con la presentación y aceptación de dicho documento, el instalador interviniente asume ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires las obligaciones y responsabilidades a que alude en el
Toda presentación ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberá ser realizada en forma conjunta por el propietario y el instalador interviniente. Este último será responsable por la exactitud de todos los datos consignados en la misma.
 - f. Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, las normas previstas en el presente Código, el Código de Planeamiento, las disposiciones reglamentarias de carácter obligatorio y a las instrucciones impartidas por el director de obra.
 - g. Para el caso en que el instalador sea designado en calidad de representantes técnicos de empresas (personas jurídicas de existencia ideal), su responsabilidad será de carácter solidarios con aquéllas.
 - h. Proveer de los elementos y materiales de las instalaciones de que se trate, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del Director de Obra.
 - i. Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias en tanto profesional universitario con título habilitante e inscripto en el Registro del correspondiente Consejo Profesional, y en particular aquellos documentos los relativos al comienzo de obra, el acta de replanteo en su caso, la solicitud de final de obra
 - j. Facilitar al Director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
 - k. Contratar los seguros y garantías exigidos. Pagar los aportes y cargas previsionales correspondientes.
 - l. Facilitar al Director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

m. Contratar los seguros y garantías exigidos. Pagar los aportes y cargas previsionales correspondientes.

n. Elaborar, a requerimiento del comitente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.

2. Prohibiciones:

Todos los instaladores tienen prohibido:

Ejecutar obras, instalaciones, conexiones o enlaces sin dar intervención previa al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el tiempo y forma que determinan las disposiciones vigentes.

Emplear materiales o artefactos no permitidos por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

Sustituir materiales o artefactos buenos por defectuosos.

Faltar de palabra o de hecho o pretender engañar al personal del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires desacatarse o resistirse a cumplir las indicaciones que les formule dicho personal, con motivo y en ejercicio de la función de supervisión que compete a la Autoridad de aplicación correspondiente.

Autorizar con su firma el trámite de expedientes, solicitudes o cualquier otro documento

2.2.6.5 El Director General de Obra o Gerenciador.

En Obras de gran magnitud en las cuales intervengan dos o más Directores de Proyecto o dos Directores de Ejecución con distintas especificidades, la Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir que se designe e intervenga un Director General de la Obra a quien le corresponde:

Tener título profesional o técnico con alcances suficientes o capacitación profesional, que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como gerenciador.

En la etapa de Proyecto, coordinar e integrar los distintos Proyectos de los profesionales intervinientes.

En la etapa de Ejecución organizar la logística y coordinación de las distintas actividades que se desarrollen.

Impartir instrucciones precisas a los Directores de Ejecución para la correcta interpretación del proyecto.

2.2.6.6 El Ejecutor de Estudios de Suelos.

Cuando entre los documentos exigidos en "Documentos necesarios para tramitar Permisos de Obra y Aviso de Obra se requiera - por las particularidades de los trabajos constructivos - el estudio de suelos, éste deberá ir firmado por:

a. Un profesional inscripto en la primera categoría;

Impreso el: 15/02/2017 19:18:55

b. Un profesional Geólogo o quien, en virtud de la pertinente certificación de sus estudios por el Instituto o Universidad que otorgó el título o diploma.

2.2.6.7 Los foguistas

Los profesionales Foguistas intervendrán en la puesta en marcha, manutención y funcionamiento de Calderas a Vapor de Agua.

Los foguistas deberán poseer matrícula expedida por la Autoridad de Aplicación competente en dicha materia, para ser acreditados como Foguistas de Calderas.

2.2.6.7.1 Categorías

Foguista de calderas de 1ª categoría;

Foguistas de calderas de 2ª categoría;

Foguistas de calderas de 3ª categoría.

Foguista "**no profesional**".

a. **Los Foguistas Profesionales de 1ª** categoría están habilitados para la atención de cualquier generador de vapor de agua, sin limitación de superficie de calefacción o presión de trabajo.

b. **Los Foguistas Profesionales de 2ª** categoría están habilitados para la atención de generadores de vapor de agua hasta una superficie de calefacción en conjunto de 70 m² y con presiones no mayores de 8 Kg/cm².

c. **Los Foguistas Profesionales de 3ª** categoría están habilitados para la atención de generadores de vapor de agua hasta una superficie de calefacción en conjunto de 30 m² y presiones no mayores de 6 Kg/cm².

d. Los Foguistas de categoría "**no profesional**" están habilitados para la atención de generadores de vapor de agua de hasta una superficie de calefacción en conjunto de 10 m² y presiones no mayores de 5 Kg/cm², no pudiendo sobrepasar la superficie de calefacción de cada generador los 5 m².

2.2.6.8 El Conservador

Son obligaciones específicas del conservador:

a. Ejecutar los trabajos para la conservación de la obra, a fin de alcanzar la calidad que permita la habitabilidad y seguridad de las personas.

b. Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

c. Contratar los seguros y garantías exigidos. Pagar los aportes y cargas

previsionales correspondientes.

2.2.6.9 Las empresas con Profesionales Responsables de la Ejecución de las Obras

En la Etapa de Obra son sujetos responsables el Director de Obra y el Ejecutor/Constructor de Obra según las incumbencias que por su título le son propias.

Según su especialidad el profesional podrá actuar como responsable Director de Obra o Ejecutor/Constructor de Obra de Excavación, Demolición, Obra, Estructura, Instalaciones (sanitarias, eléctricas, electromecánicas, térmicas, contra incendios e inflamables, elevadores y toda otra especialidad o actividad que en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o reglamentarse), Remediación Ambiental, Ejecución Parcial, Obra en Proyecto, Uso particularizado o Catalogado Patrimonial en conjunto o por separado.

El o los responsables de la Dirección de Obra o de la ejecución/construcción en cada una de sus instancias técnicas se encuentran facultados para ejercer más de una tarea en la medida en que las incumbencias de su título así lo habiliten.

Los directores de obra y ejecutores/constructores de obra tienen la responsabilidad de realizar la revisión del proyecto para aquellas obras que ejecutan o dirigen siendo responsables solidarios con los autores responsables del proyecto.

Si la Dirección de obra y la Ejecución/Construcción en cada una de las especialidades es ejercida por más de un profesional el propietario designará a un Director General de Obra y a un Ejecutor o Constructor general.

Con excepción de las obras cuyo alcance es Aviso de Obra o Permiso de obras menores, el Director de Obra no podrá ser el mismo profesional responsable ejecutor/Constructor de la obra.

2.2.7 Personas Jurídicas: Las Empresas

Las personas jurídicas son entes de existencia ideal, distintos de los miembros que las componen, a los cuales el ordenamiento jurídico les confiere aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para lograr el cumplimiento del objeto para el cual fueron creadas.

Las empresas estarán representadas por uno o más apoderados que actuarán en su nombre siendo responsables sus autoridades por la designación e información de dicha condición ante la Autoridad de Aplicación.

2.2.7.1 Tipos de Empresas en el Proceso de la Construcción

Las empresas del proceso de la construcción podrán ser:

- Empresas propietarias o comitentes
- Empresas constructoras o contratistas
- Empresas proveedoras de materiales de construcción
- Empresas de Profesionales

2.2.7.2 Empresas Propietarias

Podrán revestir carácter de Propietario las siguientes personas jurídicas privadas: sociedades, asociaciones civiles, simples asociaciones, fundaciones, comunidades o entidades religiosas, cooperativas, consorcios de propiedad horizontal.

2.2.7.3 Las Empresas de la Construcción

Podrán revestir carácter de Empresas: sociedades especializadas en la construcción, en sus distintas especialidades (Excavación, Demolición, construcción propiamente dicha, sanitaria, eléctrica, electromecánica, térmica, contra incendios e inflamable, elevadores y toda otra especialidad o actividad que en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o bien reglamentarse)

Las empresas deben delegar a profesionales contratados con incumbencias en cada materia la responsabilidad de las tareas técnicas de cada tarea y obra pero serán solidaria y plenamente responsables por las tareas que ellos ejecutan o supervisan.

Las empresas constructoras son responsables del personal profesional y obrero que asignan a las obras en todos los aspectos laborales y técnicos. Son responsables de su evaluación psicofísica, de su retribución, cargas sociales y del cumplimiento de las normas de seguridad e higiene.

Las empresas constructoras en su rol de ejecutores/constructores son responsables primarios por la calidad de los procesos que se ejecutan en la construcción de las obras.

Las empresas constructoras podrán identificar ante la Autoridad de Aplicación los proveedores de los materiales de una obra y de las piezas que la componen presentando los documentos que acreditan dicha condición, ya sea que ellas fueran:

2.2.7.4 Categorías de las Empresas en función de sus Representantes Técnicos.

Las empresas de Profesionales, que conformen, como estudio de arquitectura, una sociedad en alguna de sus variantes podrán ser las encargadas de diseñar, calcular, proyectar y suscribir los proyectos que confeccionen.

Las empresas encargadas de la edificación en cualquiera de sus etapas, de la estructura propiamente dicha o de cualquiera de las instalaciones; a los fines de ejecutar las obras correspondientes deberá designar al o los Representantes Técnicos con los conocimientos y las incumbencias necesarias para ejecutar las tareas que se les encomienden. Dichos representantes técnicos, deberán asimismo, estar inscriptos en el Registro Único de Profesionales.

La categoría de la Empresa es la de su Representante Técnico que en cada caso intervenga. Toda documentación que se presente ante la Autoridad Registral deberá llevar la firma conjunta de la Empresa y del o los Representantes Técnicos de aquélla.

Podrá ser Representante Técnico de una Empresa todo Constructor o Instalador inscripto en el Registro Único de Profesionales, exigencia que no exime a la Empresa de su inscripción en el respectivo Registro Único de Empresas.

2.2.7.5 Obligaciones Específicas de las Empresas

Son obligaciones, a modo enumerativo y no taxativo, de las empresas de la industria de la construcción:

- a. Inscribirse en el Registro de Empresas en el caso de que así lo exigiere la Autoridad de Aplicación.
- b. Contratar Profesionales habilitados que actúen como Representante Técnico de la misma.
- c. Cumplir con las mismas obligaciones que los Directores de Proyecto o de Ejecución, según las actividades para las cuales fueron contratadas y que llevarán a cabo sus representantes técnicos.
- d. Suscribir la documentación y el Proyecto de los cuales resulte manifiesta su intervención.

2.2.7.6 Las empresas como proveedores de la construcción

Las empresas proveedoras de materiales o compuestos son responsables por la calidad de los materiales, las piezas, los compuestos que proveen a las obras.

Las empresas proveedoras de materiales y servicios serán responsables por los defectos y vicios de fabricación de los productos que proveen y que se incorporan a las obras,

Cuando los mismos configuran sistemas constructivos cerrados o autónomos de ensamblaje en obra deberán asegurar la calidad de su montaje a través de capacitación y supervisión de las tareas ejecutadas por las empresas constructoras o instaladores

2.2.8 Organismos, Entidades y Laboratorios de Control de Calidad de la Edificación

Son entidades de control de calidad de la edificación aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:

- a. Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo;
- b. Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial otorgada por el Sistema Nacional de

Normas, Calidad y Certificación u Autoridad local.

2.2.9 Disposiciones Comunes para Profesionales y Empresas

Las Empresas y/o Profesionales deberán estar inscriptos en el Registro de Profesionales y en el Registro de Empresas. La Autoridad de Aplicación en materia Registral llevará actualizado un Registro de Profesionales y Empresas donde constarán las sanciones, inhabilitaciones, inhibiciones o incompatibilidades para ejercer cualquiera de las funciones establecidas en este código.

Los Profesionales y/o Empresas no podrán ejercer ninguna actividad ajena a sus incumbencias o al objeto para el cual fueron creadas, respetivamente.

Los Profesionales y/o Empresas deberán firmar en forma hológrafa o digital todos los documentos en los que se describan las actividades que proyecten o ejecuten en las etapas de la obra, en las que intervengan.

Serán responsables por la veracidad de los datos volcados en aquellos documentos que revistan carácter de Declaración Jurada y responsables por toda actividad que por defecto o exceso no ejerzan con debida diligencia y buena fe.

2.2.9.1 Registro de Empresas

El Registro de Empresas, que se conforma como base de datos de todas las Personas Jurídicas responsables y autorizados según los alcances de su objeto social, para que sus dependientes técnicos realicen trabajos constructivos, excavaciones, demoliciones, instalaciones, limpieza u otra actividad afín a la edificación, en obras públicas y/o privadas.

La Autoridad de Aplicación llevará Registro de los Empresas Sancionadas en los cuales se consignará toda penalidad aplicada a cada Empresa

2.2.9.2 Registro de Profesionales

Registro de Profesionales, que se conforma como base de datos de todos los Profesionales responsables y autorizados según los alcances de sus incumbencias y título habilitante, para realizar tareas y trabajos constructivos en obras públicas y/o privadas que tramiten registros de obras mencionadas en el presente Código de Edificación.

Dicha base de datos se desarrollará sobre una plataforma digital segura.

La Autoridad de Aplicación llevará Registro de los Profesionales Sancionados en los cuales se consignará toda penalidad aplicada a cada Profesional.

2.2.9.3 Actualización de Datos y Cambio de Domicilio de Profesionales y Empresas

Los profesionales y/o representantes legales de las Empresas o sus mandatarios o apoderados, se encuentran obligados a actualizar en el Registro en el que se encuentren

inscritos, todo dato de identificación o domicilio, que por alguna circunstancia se haya modificado en la realidad, en el plazo de cinco días posteriores a esa modificación; resultando responsables por la omisión de dicha actualización.

2.2.9.4 Exigencia de Intervención de más de un Profesional

La autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir la intervención de nuevos profesionales en el proceso de desarrollo de una obra para las circunstancias establecidas en el artículo 2.5.8 del presente CE ya sea para coordinar e integrar los distintos Proyectos de los profesionales intervinientes, o bien en la etapa de Ejecución organizar la logística y coordinación de las distintas actividades que se desarrollen

2.2.9.5 Facultad de la Autoridad Registral para exigir Director Técnico Profesional o Empresa de Categoría Superior

La autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir que la designación e intervención de un Director de Ejecución de Obra, de Instalaciones, Empresa Constructora o Instaladora o su Representante Técnico de Categoría Superior, en el caso de que se trate de obras que por su magnitud y/o características técnicas así lo requieran.

2.2.10 Cambio o Desligue de Profesionales.

2.2.10.1 Cambio de Profesional

El Propietario de un predio o inmueble en el que se proyecta o ejecuta una obra se encuentra facultado, bajo su responsabilidad, para cambiar a cualquiera de sus Proyectistas y/o Directores de Ejecución de una Obra, incluso a su Director General de Proyecto u Obra. En forma simultánea deberá proponer al respectivo reemplazante.

El Propietario responderá por los reclamos que por derecho formulen los profesionales reemplazados.

La Autoridad de Aplicación una vez tomado conocimiento del reemplazo, procederá a la aceptación del nuevo profesional designado, siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna:

El reemplazante asumirá todas las obligaciones que tenía pendientes su antecesor.

2.2.10.2 Desligue de Profesional

Todo Profesional que intervenga en el Proyecto o la Ejecución de una Obra tiene el derecho de retirarse de la misma.

El derecho de desligue del profesional, no lo exime de las eventuales penalidades que le hayan sido aplicadas durante su desempeño en dicha obra, con motivo de infracciones cometidas durante su actuación.

La Autoridad de Aplicación concederá el retiro bajo la exclusiva responsabilidad del profesional quien deberá responder por los eventuales reclamos, que por derecho, que pueda formular el Propietario.

EL profesional notificará al propietario en forma fehaciente de lo resuelto, emplazándolo para proponer profesional reemplazante.

Los trabajos constructivos quedarán paralizados para para el caso en que el nuevo profesional que asuma, ocupe el cargo Director de Obra y hasta tanto sea aceptado por la Autoridad de Aplicación.

2.2.11 Retiro de Empresas

Toda Empresa que intervenga en el Proyecto o la Ejecución de una Obra tiene el derecho de retirarse de la misma.

La Autoridad de Aplicación concederá el retiro bajo la exclusiva responsabilidad de la empresa que deberá responder por los eventuales reclamos, que por derecho, pueda formular el Propietario quien será notificado en forma fehaciente del retiro.

2.2.11.1 Delegación de Funciones de Profesionales y Empresas.

Toda Empresa que intervenga en el Proyecto o Ejecución de una Obra puede autorizar a otro Profesional o Empresa registrados en una categoría igual o superior para reemplazarla transitoriamente en las actividades por ella desempeñadas, previa conformidad expresa y fehaciente del Propietario.

Un Profesional o una Empresa pueden delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de sus obras siempre que no exista disposición en contrario.

De la autorización o delegación conferida se informará a la Autoridad de Aplicación, y su vigencia y validez se extenderá hasta la presentación de la Declaración Jurada de Finalización de las obras de Edificación o de las obras de Edificación no concluidas.

2.3 Responsabilidad. Principios Generales

Cuando el titular o solicitante del trámite recibe los documentos firmados por el funcionario responsable se acredita de este modo que el Permiso de Obra o el Aviso de Obra ha sido concedido, y el trámite asume el estado de “registrado”.

Una vez concedido el permiso de la tramitación y autorizada la iniciación de los trabajos, El Proyecto y la Ejecución de éstos quedan bajo la responsabilidad del o los profesionales y/o empresa o empresas intervinientes, en la medida de sus incumbencias exclusiva

2.3.1 Concepto de Responsabilidad y Concepto de Daño

Se entiende como responsabilidad en el presente CE a la obligación de reparar o resarcir un daño provocado por un acto antijurídico, infracción a una norma, que lo causa. La

responsabilidad de los profesionales posee carácter subjetivo como consecuencia de acciones u omisiones negligentes existiendo una relación de causalidad directa entre esa conducta y el daño generado. La responsabilidad de las empresas se extiende y responde por los hechos de los dependientes por ellas contratados.

Podrá también imputarse responsabilidad objetiva a las empresas cuando los daños ocasionados , provengan de los riesgos de determinadas actividades, generalmente lícitas, con independencia de la conducta diligente del agente.

Se establecen los siguientes principios generales cuya infracción permite imputar responsabilidad a los profesionales y a las empresas.

Deber de prevención del daño: los sujetos que intervienen en las distintas etapas de la actividad constructiva: propietarios, profesionales y empresas tienen en el deber - en cuanto de ellos dependa - de evitar causar un daño no justificado y a la vez adoptar medidas razonables para evitarlo, disminuir sus consecuencias y nunca agravarlas.

2.3.1.1 Prelación Normativa

Para los casos en concurren sanciones previstas en el presente Código y las derivadas de la responsabilidad civil, cada una tramitará por la vía administrativa y judicial respectivamente.

2.3.1.2 Factores de Atribución

Las infracciones enumeradas en el presente Código en el artículo 2.4.17 (de las Penalidades Específicas), se originarán como consecuencia de una acción de incumplimiento u omisión de cumplimiento de las obligaciones que deben observar los profesionales de la construcción. El incumplimiento puede obedecer a la imprudencia, impericia, negligencia en el ejercicio de las incumbencias para las que su título lo habilita. O en forma mas gravosa cuando ese incumplimiento es intencional y con manifiesto desinterés por los intereses ajenos.

2.3.1.3 Valoración de la Conducta de los Profesionales

Las conductas infractoras de los profesionales será evaluadas por la Autoridad de aplicación, según el siguiente criterio de valuación: cuanto mayores sean las incumbencias y obligaciones asumidas por el profesional cualquiera sea su especificidad, mayor será la diligencia exigible al profesional y más exigible será su capacidad de previsibilidad de la infracción.

2.3.1.4 Responsabilidad Subjetiva de los Profesionales Liberales

La responsabilidad de los profesionales de la construcción es subjetiva, es decir que se determina en base al incumplimiento, negligencia o imprudencia en las actividades a que se obligaron a realizar según sus incumbencias habilitantes. Podrán ser responsables además cuando los daños se deriven de un vicio de la cosa construida, o la calidad de los materiales o las prestaciones que se obligaron a proveer en el proceso de ejecución de la Obra.

2.3.1.5 Valoración de la Previsibilidad Contractual de las Empresas

Las infracciones cometidas por las empresas contratadas para efectuar determinada actividad de la construcción, serán evaluadas por la capacidad de previsibilidad de las consecuencias riesgosas y las medidas de seguridad.

2.3.1.6 Responsabilidad de las Empresas por los Hechos de sus Dependientes.

Las empresas contratadas para efectuar actividades en cualquiera de las etapas de una obra responden objetivamente cuando las actividades dañosas, incumplimientos, omisiones o negligencia del personal, representantes técnicos bajo su dependencia, suceden en ocasión del desempeño de las funciones que le fueron encomendadas. Su responsabilidad será concurrente con las de sus dependientes y representantes técnicos por ella contratados.

2.3.1.7 Responsabilidad Solidaria. Pluralidad de Responsables.

Si varios profesionales y/o empresas intervienen en una misma actividad o hecho, en alguna de las etapas constructivas, que genera un daño que atenta contra las personas, los bienes el patrimonio en ellos contenidos y circundante, al paisaje desde un punto de vista estético y sustentable, la calidad, sustentabilidad, seguridad, salubridad, higiene, protección del ambiente; la responsabilidad será solidaria entre ellos. Si la responsabilidad deriva de causales (acciones u omisiones) diferentes, será concurrente.

En una misma obra y a requerimiento del propietario, podrán intervenir simultánea e independientemente más de un profesional constructor /o instalador, siempre que las obras y/o instalaciones a cargo de cada uno de ellos resulten compatibles, no se repitan o interfieran la del otro o de los otros propuestos. Los instaladores así propuestos deben presentar su respectiva “documentación técnica” conforme con lo establecido en el Capítulo “De las Tramitaciones”.

2.3.2 Alcances Generales de Responsabilidad de las Empresas.

Alcances de su responsabilidad las empresas contratadas para efectuar actividades en cualquiera de las etapas de una obra responden objetivamente cuando las actividades dañosas, incumplimientos, omisiones o negligencia del su personal, representantes técnicos bajo su dependencia, suceden en ocasión del desempeño de las funciones que le fueron encomendadas. Su responsabilidad será concurrente con las de sus dependientes y representantes técnicos por ella contratados.

2.3.2.1 Responsabilidad de las Empresas

Las empresas contratadas para efectuar actividades en cualquiera de las etapas de una obra responden objetivamente cuando las actividades dañosas, incumplimientos, omisiones o negligencia de su personal, conforme lo establecen los artículos 2.4.17 y 2.4.18 del presente

CE.

2.4 Penalidades

2.4.1 Clases de Penalidades

La penalidad es un acto administrativo válido dictado por la Autoridad de Aplicación que tiene por objeto sancionar a un profesional y/o empresa que hayan intervenido ya sea en la Etapa de Proyecto o bien en la Etapa de Ejecución de una obra, como consecuencia de haber infringido las normas previstas en el presente Código y/o incumplido con el Código Urbanístico o con alguna disposición reglamentaria, de aquéllos, de carácter obligatorio.

Las acciones u omisiones ejercidas por el profesional deberán encontrarse enumeradas en "Clases de Penalidades" y se versarán exclusivamente sobre la aplicación de este Código y el Código Urbanístico, y no tienen relación con otras que puedan ser aplicadas por la Administración.

Cuando en el presente Código no se especifique una determinada conducta que amerite sanción se aplicará por analogía alguna de las establecidas en "Clases de Penalidades".

El acto administrativo que disponga la sanción podrá ser recurrible por el sancionado conforme lo establece el procedimiento administrativo que garantice el ejercicio del Derecho Constitucional de Defensa de los Profesionales.

La imposición de penalidades no exime al sancionado del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que la motivaron.

Se distinguen las siguientes clases de penalidades aplicables a profesionales y/o empresas:

Apercibimiento; Multa; Suspensión en el uso de la firma; Inhabilitación en el uso de la firma; Suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Autoridad de Aplicación, Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Autoridad de Aplicación.

2.4.1.1 Graduación en la Aplicación de Penalidades por Determinadas Faltas

Las penalidades establecidas en el presente CE suponen una gradualidad en su aplicación y su aplicación será el correlato de la gravedad de la infracción o infracciones cometidas, de sus consecuencias, y de las reincidencias del profesional infractor.

Como criterio general para la aplicación de las penalidades se establece que una vez aplicada una penalidad no podrá ser convertida en otra.

La Autoridad de Aplicación impondrá la penalidad que corresponda como sanción a la infracción cometida por el término mínimo establecido en el presente CE, salvo en los casos en que específicamente para el caso particular se establezca otro temperamento por razones de oportunidad, mérito y conveniencia.

2.4.1.2 Aplicación de Apercibimiento.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Corresponde apercibimiento por:

- a. No presentar en tiempo y forma la documentación a integrar en la tramitación del Permiso o Aviso que se haya solicitado.
- b. No cumplimentar una intimación notificada por la Autoridad de Aplicación en forma fehaciente, dentro del plazo estipulado.
- c. El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por cada uno de los casos arriba mencionados, en una misma obra. La reiteración en alguna de las omisiones establecidas dará lugar a la aplicación de una penalidad más gravosa.

2.4.1.3 Aplicación de Multa.

Corresponde multa por:

- a. Ejecutar obras sin Permiso o Aviso que excedan los alcances de los trabajos constructivos ya autorizados en un Permiso o Aviso de menor envergadura.
- b. Reincidir en la demora deliberada de la integración de la documentación requerida por la Autoridad de Aplicación en la tramitación del Permiso o Aviso que se haya solicitado.
- c. Reincidir en el cumplimiento de una intimación efectuada por la Autoridad de Aplicación, dentro del plazo estipulado o en las sucesivas verificaciones que las etapas de ejecución de una obra, exija conforme la normas vigentes.
- d. Obstruir deliberadamente el procedimiento administrativo que supone la actividad registral.
- e. Usar un predio, edificio, estructura, instalación, o una de sus partes sin haber solicitado el correspondiente "permiso de uso";
- f. Por contravenir prescripciones de carácter técnico o administrativo del Código de la Edificación.
- g. Toda multa aplicada a Profesional o Empresa, será abonada dentro del plazo que se fije en la notificación que en forma fehaciente le formule la Autoridad de Aplicación.

2.4.1.4 Aplicación de Suspensión en el uso de la firma para Tramitaciones ante la Autoridad Registral.

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Autoridad Registral al profesional o a la empresa que se encuentren registrados en el Registro Único respectivo, por:

- a. Por efectuar obras sin tener permiso: de 1 año a 2 años.
- b. Por no inscribirse en el Registro Único de Profesionales, cuando la categoría de Permiso así lo exige: de 1 años a 2 años.
- c. Por ejecutar obras en contravención al Código de la Edificación: de 1 año a 4 años.
- d. Por afectar la calidad, sustentabilidad, seguridad; salubridad, higiene y protección del ambiente: de 2 a 4 años.
- e. Por afectar seguridad de las personas, de los bienes muebles e inmuebles, públicos y privados, propios y/o de terceros; al patrimonio en ellos contenidos y circundante, al paisaje desde un punto de vista estético y sustentable: de 2 a 4 años.
- f. Por no presentar la dentro de los 20 (veinte) días hábiles de finalizada la Obra la Declaración Jurada de Finalización de Obra: 4 años
- g. Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos: de 4 años a 8 años.
- h. Por confeccionar "Certificado de Uso Conforme" no ajustado a las prescripciones del

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- presente Código y del Código Urbanístico: de 5 años a 10 años.
- i. Cuando un profesional sea suspendido por quinta vez en el término de diez años: 10 años contados a partir de la aplicación de la primera suspensión. La fecha de aplicación de la primera suspensión posterior a la establecida en este inciso será la del comienzo de un nuevo período de diez años.
 - j. Cuando se compruebe prestación de firma: de 8 años a 15 años.
 - k. Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene, o por no cumplir lo dispuesto en "Usos o identificación de materiales": de 8 años a 15 años.
 - l. Por deficiencias en la ejecución que afecten a la estabilidad de la obra: de 8 años a 15 años.
 - m. Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: de 8 años a 15 años.
 - n. Por efectuar obras en contravención de carácter grave a juicio de la Dirección o que afecten normas relativas a la Áreas O Unidades básicas de Sustentabilidad establecidas en el Código Urbanístico: de 8 años a 15 años.
 - o. Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Autoridad de Aplicación u otro organismo competente: Definitiva.
 - p. La suspensión en el uso de la firma significará al profesional y a la empresa la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo, deberá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.
 - q. El profesional suspendido en virtud de lo prescripto en los incisos c), d) g) quedará impedido de actuar definitivamente al frente de la obra o trámite en el que haya incurrido en infracción, mientras que en las restantes obras a su cargo no lo podrá hacer hasta tanto desaparezcan los motivos que dieron origen a la aplicación de las sanciones.

2.4.1.5 Aplicación de Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Autoridad Registral

Corresponde que un Profesional o Empresa queden inhabilitados para iniciar obras con su firma cuando:

- a. No acate, en forma reiterada y dentro de su término y sin causa justificada, cualquier intimación cursada en forma;
- b. La Autoridad de Aplicación compruebe cambio en los datos y/o de domicilio sin haber informado de ello dentro de los términos impuestos por este Código;
- c. No reponga la marca de nivelación y/o chapas de nomenclatura de calles una vez finalizada la Obra.
- d. La inhabilitación será levantada una vez desaparecida la causa que la motivó.

2.4.1.6 Penalidades particulares para Foguistas

La comprobación de la atención de calderas por foguistas no matriculados o de una categoría inferior a la que fija el presente CE, dará lugar al labrado de un Acta de Comprobación para ser remitida al Tribunal Municipal de Faltas, sin perjuicio de la clausura de la Instalación hasta la regularización de la contravención.

2.5 Actuaciones de Oficio

2.5.1 Concepto General de las Actuaciones “de oficio”

La Autoridad de Aplicación Registral en el marco de las misiones y competencias que le son propias se encuentra facultada para ejercer de terminadas funciones que le permiten actuar si que medie petición de los administrados.

2.5.2 Actuaciones de Oficio de la Autoridad de Aplicación

Se considerarán actuaciones de oficio por parte de la Autoridad de Aplicación:

- a. Formulación de observaciones por incumplimiento en tiempo y forma de la integración de requisitos documentales de orden registral.
- b. Dictado de Acto Administrativo válido que declare la caducidad de las tramitaciones ya sea por su falta de impulso, la falta de comienzo de los trabajos de obra (plazos de vigencia artículo 2. 1.10 o ante la declaración de “obra paralizada” (artículo 2.1.10.4)
- c. Dictado de Acto Administrativo que disponga alguna de las sanciones previstas en el artículo 2.4 y subsiguientes.
- d. Efectuar notificaciones fehacientes de los Actos Administrativos dictados.
- e. Efectuar las intimaciones que establezca el procedimiento administrativo y las que por normativa se reglamenten.
- f. Notificar en forma fehaciente a los Consejos Profesionales de las sanciones aplicadas a los profesionales infractores. (artículo 2.4 y subsiguientes).
- g. Determinar por acto Administrativo la Final de Oficio de una Obra ante el incumplimiento del o los profesionales responsables.

2.5.3 Formulación de Observaciones

La Autoridad de Aplicación Registral se encuentra facultada para formular observaciones a la documentación que se vaya integrando en los trámites de Aviso o Permiso de Obra cualquiera sea su categoría, si por deficiencia, error material u omisión, dicha documentación presentada no se ajustare a las disposiciones vigentes.

Las Observaciones formuladas al profesional serán incorporadas al trámite de Permiso de Obra o de Instalación correspondiente, y notificadas digitalmente.

El incumplimiento de la integración de la documentación puede producirse en las distintas etapas de la tramitación: En el pago de derechos y aranceles, en la documentación presentada relativa al Aviso de Obra o al Proyecto de Permiso, cualquiera sea su categoría, o en el Uso Conforme a Obra.

La falta de impulso de las tramitaciones por falta de cumplimiento de las observaciones formuladas, notificadas y oportunamente intimadas, permite computar el comienzo de plazo que una cumplido dará lugar a la aplicación de las penalidades correspondientes y eventualmente al Archivo o Caducidad de las actuaciones.

2.5.4 Plazo para la Satisfacción de las Observaciones

Las observaciones formuladas al propietario en su caso o al profesional, deben ser satisfechas en un plazo de diez (10) días hábiles incluido el de la notificación, bajo pena de proceder a la aplicación de las penalidades correspondientes (artículo 2.4 y subsiguientes).

2.5.5 Intimaciones al Profesional

Una vez formuladas las observaciones y publicadas por la Autoridad de Aplicación Registral, y ante su falta de subsanación se procederá a intimar al propietario en su caso o al profesional. Las intimaciones según su deficiencia u omisión versarán:

- a. Sobre la enumeración detallada de todas y cada una de las observaciones formuladas ante error u omisión en la documentación necesaria para proceder al registro del trámite.
- b. Cuando en la liquidación de derechos de delineación y construcción se compruebe que en un legajo de permiso de obra y/o aviso de obra no fueron declarados correctamente ya sea por error en el cómputo de superficies, clasificación en clases y categorías, aforos mal tomados u operaciones de cálculo mal realizadas, se informará el reajuste de los mismos debiendo ser abonados dentro de los cuatro (4) días hábiles incluido el de la notificación, bajo pena de la interrupción de la tramitación, la cual no podrá proseguir hasta el efectivo pago de aquéllos.

TITULO 3 – DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

3 Del Proyecto

3.1 Estética Urbana

3.1.1 Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana

La estética edilicia y urbana en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires será considerada para el presente Código de Edificación una cuestión de orden público, que exige la tutela estatal.

Las partes exteriores de los edificios, fachadas de frente, contrafrente, fachadas interiores a patios, medianeras y cubiertas. se corresponderán armónicamente, en sus conceptos y lineamientos con la estética arquitectónica conforme lo requiera su emplazamiento y las características de las áreas según el CU en la que se encuentre, en las cuales el proyecto se inserte.

Los principios urbanísticos primarán sobre las conveniencias de los particulares administrados.

Los proyectos de obra deberán considerar las características del sitio o área según CU en particular, sus variables, adyacencias y condicionantes, el estudio de su estilo, su historia, la trama, el tejido urbano, y la totalidad de su envolvente edilicia,

Los parámetros de diseño se configurarán como un aporte de continuidad en la construcción del paisaje urbano de la Ciudad de Autónoma Buenos Aires.

3.1.2 De la Línea y del Nivel.

El presente CE define como “nivel” a todo punto, línea o superficie que se emplea como referencia para medir alturas. Podrá denominarse también como “nivel de referencia”, “plano de comparación” o “plano de referencia”.

3.1.2.1 Plano de Comparación de los Niveles

El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires adopta como “nivel Cero” o “Cota Cero” del Plano de comparación para la medición de alturas, el que se encuentra situado a 30,479 m por debajo de la estrella central del peristilo o centro del atrio de la Catedral Metropolitana.

3.1.2.2 Cota de Nivel. Certificación

Las marcas de nivelación se establecen para determinar el nivel sobre el cual se asientan los edificios o construcciones en relación al espacio urbano.

A pedido del interesado La Autoridad de Aplicación extenderá una "certificación" donde conste la cota de nivel que le corresponde al predio.

3.1.2.3 Nivel del Terreno de Patios en Piso Bajo.

Podrán ser terraplenados o rellenados predios y/o patios en piso bajo siempre que nivel del terreno terraplenado no sea inferior al establecido por la Autoridad de Aplicación en la Certificación de Nivel por ella extendida.

La nivelación del predio o patio en piso bajo se realizará de modo que garantice un adecuado desagüe pluvial hacia la vía pública; la cota exigible para los desagües de red cloacal deberá cumplir con los mínimos exigidos por la empresa prestataria de los servicios sanitarios.

3.1.2.4 Cota de Nivel Mínimo

El nivel del terreno de cada predio terraplenado, rellenado o edificado nunca será inferior a la "cota del predio" determinada en base a los mínimos niveles establecidos por la Autoridad de aplicación, o aquéllas medidas de nivel de cota mínimo que en el futuro reemplace a la reglamentación vigente:

El nivel del terreno, de patios y de locales podrá ser inferior al oficial, siempre que garanticen la evacuación de aguas pluviales y/o líquidos cloacales mediante canalizaciones aprobadas por la reglamentación vigente.

3.1.3 De Las Cercas, Aceras y Ochavas

3.1.3.1 Obligación de Construir y Conservar Cercas, Aceras y/u Ochavas

Todo propietario de un predio, con frente a vía pública sobre el cual el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede otorgar la certificación de la línea y el nivel ya sea en forma definitiva o provisoria, se encuentra obligado a construir y conservar la acera, y construir y conservar la cerca en caso de ser un baldío.

3.1.3.2 Ensanche de Acera

Cuando la acera de un predio deberá ser ensanchada en cumplimiento de la reglamentación vigente el propietario, por razones de seguridad, podrá colocar sobre la Línea Oficial previa al ensanche algún dispositivo o elemento de carácter provisorio que no exceda los dos metros de altura. La separación dividirá no implica derechos dominiales respecto del titular del predio, sino que será de carácter provisorio y hasta tanto se efectúe el ensanche en forma definitiva.

3.1.3.3 Cercas al Frente en Determinadas Áreas Sustentables

La construcción, reconstrucción o reparación de cercas en determinadas áreas clasificadas

en el CU deberán cumplir con los lineamientos generales estéticos y arquitectónicos.

3.1.3.4 Aceras en General

Las aceras son el espacio comprendido entre la vía pública o calzada y un predio. La función más importante de una acera es el permitir el tránsito de los peatones. Esto implica que deberán estar adaptadas a las necesidades aquéllos.

Las aceras se componen de tres características geométricas básicas:

- a. La Banda de paso, definida como el “pasillo o franja” conformado por toda la longitud o extensión destinada a la circulación de peatones libre de obstáculos a lo largo del mismo.
- b. La Pendiente longitudinal, entendida como la inclinación de la acera en paralelo a la fachada de los edificios.
- c. La Pendiente transversal, definida como la inclinación de la acera en perpendicular a la fachada de los edificios.

3.1.3.5 Aceras Arboladas

El propietario deberá destinar cuadros del solado sin ejecutar, a los fines de que puedan ser utilizados como planteras siempre que tenga tratamiento como superficie verde de absorción.

Estos cuadros destinados a ser planteras se corresponderán con la línea de aceras arboladas, y el propietario podrá solicitar a la Autoridad de Aplicación,

3.1.3.6 Acera Frente a Entrada de Vehículos

El solado que sirve de entrada de vehículos cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada.

Cuando la obra definitiva no requiera una entrada existente para vehículos, el Propietario tendrá la obligación de reconstruir el solado.

Cuando un árbol de la acera afecte, a juicio de la Autoridad de Aplicación, una entrada de vehículos, se podrá solicitar al retiro del mismo y su reemplazo en otra ubicación. Se deberá demostrar la imposibilidad de ejecutar el acceso vehicular por algún diseño de proyecto alternativo.

A excepción de determinados Usos relativos al transporte, no podrá ocuparse un ancho superior al 50 % del ancho del predio para acceso vehicular.

3.1.3.7 Ancho de la Acera.

En calles pavimentadas el ancho de la acera es el comprendido entre la L.O. o eventualmente la línea de edificación y la calzada, incluyendo en esta medida el cordón del pavimento de la calle.

El ancho del solado no incluye el del cordón de la calzada. El ancho mínimo de la acera será de 1,50m cuando deban trazarse calles en nuevas urbanizaciones. La Autoridad de aplicación podrá autorizar anchos menores de hasta 1,00m para casos especiales de

carácter de preservación ambiental o patrimonial.

3.1.3.8 Aceras Deterioradas

Si la acera fuera destruida, parcial o totalmente, a consecuencia de trabajos realizados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, empresas de servicios públicos o autorizados será efectuado el cierre provisorio inmediatamente de concretados los trabajos que provocaron su apertura y completado el solado definitivo, en un plazo no mayor de tres (3) días corridos de realizado dicho cierre provisorio.

Si la acera fuere destruida por raíces de árboles, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires efectuará la reparación del solado afectado. El propietario del predio frentista podrá comunicar la destrucción de ese solado.

3.1.3.9 Pendientes de Aceras

3.1.3.10 Obligación de Construir Vados o Rampas de Aceras.

Se establece con carácter obligatorio la construcción de vados o rampas en las aceras, destinadas a facilitar la transitabilidad de personas con distinto grado de capacidades y/o movilidad, en todo el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

3.1.3.11 Aceras con Solado de Ancho Mayor a 3,40m

Se denomina para el presente CE aceras que tengan un ancho mayor de 3,40 m, las cuales deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

El solado se ejecutará con cualquiera de los materiales establecidos en el artículo denominado "Materiales de las aceras".

La parte de la acera no pavimentada, y al mismo nivel deberá estar parquizada.

El solado alcanzará el cordón de la calzada en un ancho no menor de 1,50 m cuando la entrada sea para vehículos, el ancho del solado será por lo menos equivalente al ancho de la entrada debiendo coincidir con esta última.

En las esquinas el solado cubrirá la superficie indicada en la figura.

Los bordes de este tipo de acera poseerán un cordón de 0,07 m de espesor,

La conservación en buen estado y la higiene de la parte de la acera no pavimentada corresponde al propietario frentista.

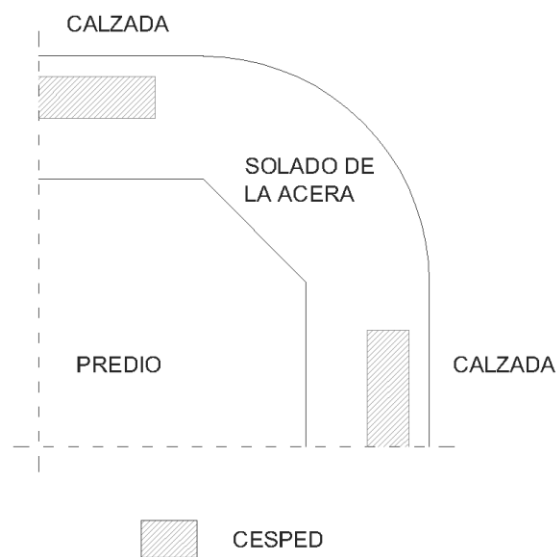


Figura 1

3.1.4 Fachadas.

3.1.4.1 Generalidades

La estética edilicia y urbana en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires será considerada para el presente Código De Edificación una cuestión de orden pública, que exige la tutela estatal.

Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Queda prohibido cualquier construcción, reconstrucción, modificación, remodelación o demolición de las fachadas que altere o contraríe la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter propio del edificio.

Los principios urbanísticos primarán sobre las conveniencias de los particulares administrados y por ninguna razón podrán ser contrariados

Las partes exteriores de los edificios, fachadas de frente, contrafrente, fachadas interiores a patios, medianeras y cubiertas. Se corresponderán en sus conceptos y lineamientos con la estética arquitectónica conforme lo requiera su emplazamiento y las características de las áreas sustentables en la que se encuentren, en las cuales el proyecto se dese inserte.

Los parámetros de diseño se configurarán como un aporte de continuidad en la construcción del paisaje urbano de la Ciudad de Autónoma Buenos Aires.

Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Ciudad incluidas las fachadas de frente y contra frente, las de los patios y las fachadas medianeras.

Los tanques, chimeneas, antenas, conductos, equipos de aire acondicionado, toldos y cerramientos de seguridad y demás instalaciones y/o construcciones auxiliares, (cañerías exteriores y desagües de equipos de aire acondicionado) ya sea que se encuentren colocadas sobre el edificio o de manera aislada, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico de aquél y deberán hallarse en armonía con la estética del todo.

Su tratamiento de terminación será coincidente con la estética y los materiales utilizados en la fachada principal.

El proyecto de estas obras y/o instalaciones estará contenido en el plano que se menciona en "Aprobación de fachadas".

3.1.4.2 Agregados sobre la Fachada.

La colocación o instalación de agregados no establecidos expresamente en este código, serán admitidas cuando no afecten la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

Sobre la fachada principal, las cercas y los muros de los pasajes de acceso común, podrán colocarse, instalaciones, cajas de conexiones y de medidores que desempeñen alguna función de las empresas de servicios públicos, manteniéndose engrampadas, fijadas o amuradas en dichos frentes.

En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos, contiguos a predios linderos de un edificio, que resulten visibles desde la vía pública, deberán recibir similar tratamiento arquitectónico que la fachada principal en toda su extensión.

3.1.4.3 Equipos de aire acondicionado, calefactores, estufas, artefactos de tiro balanceado e instalaciones

Todas las instalaciones de calefacción y equipos de climatización como así sus cañerías de alimentación y desagües deberán estar determinados y diseñados en los proyectos de construcción nuevos o / y remodelación de fachadas.

El equipo de climatización frío / calor quedan prohibida su instalación en los frentes sobre planta baja, cualquier sea su modelo, técnica o ubicación.

Sólo podrán ser instalados de la L.O. hacia el interior del predio o edificio.

En tanto en plantas altas, salvo que se encuentre ya determinado en el diseño de la fachada, estos solo podrán sobresalir un máximo de 0,30 m. y deberán ubicarse en balcones y terrazas o ordenadamente siguiendo la instalación del conjunto de los usuarios y deberán, las unidades separadas, quedar mimetizadas con el frente por medio de cajas aperciadas o lamas de chapa que los cubran en su totalidad.

Quedan prohibidas las instalaciones de equipos tipo "ventana" en la mampostería, autorizándose solo dentro de los vanos de las aberturas.

3.1.4.4 Cortinas de seguridad y motores de accionamiento.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Las cortinas de enrollar metálicas de seguridad sólo podrán ser instaladas en el interior de los vanos y vidrieras y serán del tipo rejas transparentes, de distintos diseños de caladuras. El sistema y motores de accionamiento serán interiores y detrás de la LO.

En caso de tratarse de cortinas ciegas o micro perforados estas se instalaran por detrás de las vidrieras, evitando así las pegatinas y pintadas., como así también sus sistemas de accionamiento exteriores.

3.1.4.5 Medidores en Cercas y Muros de Fachadas

Sobre la fachada principal, las cercas y los muros de los pasajes de acceso común, podrán colocarse, instalaciones, cajas de conexiones y de medidores que desempeñen alguna función de las empresas.

3.1.4.6 Limitaciones de las Salientes en las Fachadas

Sobre la vía pública, se deberá garantizar que todo volumen saliente se encuentre libre de riesgos, con solados que no presenten irregularidades ni elementos que la invadan. Ninguna saliente de fachada podrá sobresalir de la L.O. hasta la altura total de dicho volumen, incluyendo hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, barandas, rejas ni cortinas de enrollar hacia afuera y sus motores de accionamiento.

3.1.4.7 Salientes de Balcones

En los pisos altos los balcones de la fachada principal podrán sobresalir de la L.O. hasta 1,50 m. En los edificios frentistas a avenidas de ancho mayor a treinta metros podrá llegar a 2,00 m. En ningún caso rebasarán el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle.

Los balcones que se encuentren por debajo de los 4 m de altura del nivel de acera deberán mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,50 m de la vertical del filo del cordón.

En la Línea Municipal de esquina los balcones no podrán rebasar las salientes máximas establecidas para los cuerpos cerrados permitidos en esquina.

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor a 1 m ni mayor que 1,20 m medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

En los balcones, por encima del antepecho, no podrán ejecutarse muros laterales o pantallas y sólo se permiten columnas de lado o diámetro menor que 0,15 m, siempre que la distancia entre ellas no sea inferior a 3 m. Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0,30 m del eje divisorio entre predios. La fachada principal de un edificio, con acera aporticada obligatoria, no tendrá balcones sobre la Línea Municipal exterior.

3.1.5 Salientes del Cornisamiento

Requisitos y prohibiciones del cornisamiento de un edificio

El cornisamiento de un edificio podrá:

En la Fachada Principal: pueden sobresalir de la Línea Municipal hasta 1,50 m pudiendo llegar a 2,00 m en los edificios frentistas a avenidas de ancho mayor de 30 m no pueden rebasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle. Los balcones que se encuentren por debajo de los 4 m de altura del nivel de acera deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,50 m de la vertical del filo del cordón.

Sobre la Línea Oficial de Esquina: no podrán rebasar las salientes máximas establecidas para los cuerpos cerrados permitidos en esquina.

Balcones por encima del antepecho: sólo se permitirán columnas de lado o diámetro menor que 0,15 m, siempre que la distancia entre ellas no sea inferior a 3 m. no pueden ejecutarse muros laterales o pantallas

Partes de los Balcones: Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0,30 m del eje divisorio entre predios

De la Fachada Principal en Acera Aporticada: no tendrá balcones sobre la Línea Municipal exterior.

En áreas que requieran regulación especial deberá cumplir sólo con los requisitos mínimos sin previa consulta a la Autoridad de Aplicación en materia del Código Urbanístico.

Requisitos y prohibiciones del cornisamiento de un edificio

El cornisamiento de un edificio podrá:

Sobresalir del plano autorizado para la fachada principal hasta 1,50 m, dar vuelta sobre el predio lindero hasta una profundidad no mayor que su saliente, siempre que exista una distancia mínima de 2 m entre su parte más baja y cualquier elemento de la construcción lindera.

El cornisamiento no podrá:

Rebasar la duodécima parte del ancho de la calle. En zonificaciones que requieran regulación especial cumplir sólo con los requisitos mínimos sin previa consulta a la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano.

3.1.6 Salientes de la Línea de Retiro Obligatorio y de la Línea de Frente Interno

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la LO

a. En los primeros 3,00 m de altura en piso bajo:

1. Umbrales y antepechos en no más que 0,02 m.
2. Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

altura superior a 2,30 m, y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitidas para los balcones a la altura de 3,00 m.

Estas salientes no se autorizan en aceras aporticadas. No podrán sobresalir de la L.O. hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, barandas o rejas.

Arriba de los 3,00 m de altura:

Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de 0,30 m y disten por lo menos 0,60 m de las divisorias del predio.

3.1.6.1 Fachadas Lindantes con Parques, Plazas, Plazoletas, Paseos Públicos

Cuando un edificio o predio edificado o a edificar se encuentre lindando en forma inmediata y directa con parques, plazas, plazoletas, paseos o espacios públicos deberán poseer fachada hacia los mismos.

3.1.6.2 Fachadas Lindantes con las Vías Férreas

Cuando un edificio o predio linde en forma inmediata y directa con zonas de vías ferroviarias, deberán tener fachada posterior y medianera tratada, las cuales quedan subordinada a lo establecido en "Aprobación de fachadas".

Todo edificio existente podrá ser reformado o modificado en las mismas condiciones que se establecen en el presente CE.

Las fachadas con frente a vías férreas a partir de los 6 m de altura – contados a partir del nivel de la vía - podrán practicar aberturas para iluminación y ventilación a una altura de 1,60 m medidos desde el solado de los ambientes. En ningún caso se podrán ejecutar balcones lindantes o salientes sobre las vías férreas.

3.1.6.3 Fachada de vidrio tipo integral.

Ver en cuanto a su calidad y normas de seguridad ver las Disposiciones Técnicas

Ver artículo 6.6.1.1.1 de las Disposiciones Técnicas en lo relativo a la limpieza y mantenimiento.

3.1.7 Toldos

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos solo rebatibles hacia la Línea Oficial.

Queda prohibida, por el presente CE, la colocación de toldos fijos o no rebatibles en la fachada principal de un edificio.

Su saliente máxima será 1/3 del ancho de la vereda o acera.

Todos los toldos serán rebatibles, con correderas o brazos plegadizos.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En las peatonales o de tránsito restringido se tomara como saliente máxima el 1/8 de la distancia ente L.O. opuestas.

Serán de distintos materiales ignífugos y de fácil limpieza y mantenimiento.

Quedan prohibidos los toldos con apoyos sobre la acera como así también los que se proyectan sobre el cordón o la línea de alineación de arboles o los que cubran, aún en parte los accesos a estaciones del Subterráneo.

Para los programas gastronómicos en el exterior del edificio y sobre acera además de cumplir las Reglamentaciones de Mesas y Sillas, también debe darse cumplimiento al Permiso de instalación de Sombrillas y Parasoles.

La estructura del toldo deberá:

- a. situarse a una distancia mínima de 2,50 m del solado de la acera
- b. estar incluido dentro del vano de la carpintería o estructuras subyacentes que cubre o protege.
- c. el saliente desde la Línea Oficial podrá alcanzar hasta 1/3 del ancho de la acera, en ningún caso podrá superar éste ancho previsto.
- d. En caso de poseer faldones móviles, sus bordes interiores deberán tener una altura mínima de 2,50 m medidos desde la acera.

3.2 Preservación Patrimonial

3.2.1 Obligación de proteger

La salvaguarda y puesta en valor de los edificios considerados por las normas con valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental, que establece el CU, imponen la obligación de proteger y ordenar las conductas de los habitantes en función de la preservación del patrimonio de la ciudad y los elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

No se permitirán demoliciones de los edificios sujetos a protección de cualquier nivel catalogados o en curso.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravenciones.

Como consecuencia de esta contravención el CU establece como penalidad sólo se podrá construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria de la área correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda en el Título Sanciones del presente Código.

Los bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, elaborados por el CU.

3.2.2 Obras con Proximidad a Edificios y Lugares declarados Monumentos Históricos o con Valor Patrimonial

Las obras nuevas o de ampliación a realizarse en parcelas adyacentes a estas Áreas de Protección Patrimonial deberá consultarse a la Autoridad de Aplicación, en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial.

La estética edilicia y urbana en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires será considerada para el presente Código De Edificación una cuestión de orden pública, que exige la tutela estatal.

Las partes exteriores de los edificios, fachadas de frente, contrafrente, fachadas interiores a patios, medianeras y cubiertas. se corresponderán en sus conceptos y lineamientos con la estética arquitectónica conforme lo requiera su emplazamiento y las características de las áreas según el CU en la que se encuentre, en las cuales el proyecto se inserte, manteniendo ciertas continuidades compositivas de líneas de orden, ritmos, llenos y vacíos tendiendo a establecer.

Las partes exteriores de los edificios se corresponderán en sus conceptos y lineamientos con los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar..

Los proyectos de obra deberán considerar las características del sitio o áreas según CU en particular, sus variable y condicionantes, el estudio de su estilo, su historia, la trama, el tejido urbano, y la totalidad de su envolvente edilicia,

Los parámetros de diseño se configurarán como un aporte de continuidad en la construcción del paisaje urbano de la Ciudad de Autónoma Buenos Aires.

3.2.3 Alcances y Generalidades de Intervención Edilicia

Todo edificio existente puede ser objeto de obras de modificación, ampliación, adaptación, rehabilitación y puesta en valor.

En los edificios comprendidos el Título 7 del CU, el volumen construido será considerado volumen conforme y pueden realizarse las siguientes obras y acciones:

Las obras de modificación podrán ser de sustitución, reconstrucción, refacción, reforma, refuncionalización, rehabilitación, renovación, restauración y transformación. Las obras en edificios existentes que posean un valor patrimonial deberán ser orientadas, en su diseño, a los fines de mejorar las exigencias básicas establecidas en el presente Código.

Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de la norma mencionada en el presente CE, se presentará un proyecto alternativo que garantice la mayor adaptabilidad a las exigencias de seguridad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad.

Se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación

posible, desde el punto de vista técnico de las condiciones de seguridad en caso de incendio. El proyecto de intervención será evaluado por la autoridad de aplicación para revisión y ajuste.

Cuando se modifique el uso de un local o inmueble, deberán preverse todas las condiciones establecidas para ese uso en el presente código.

Mantener las condiciones de iluminación y ventilación originales, siempre que se conserve la categoría del local asignada en los planos registrados, según la clasificación de los locales que fijan el presente Código de la Edificación.

Cuando sea necesario conformar nuevas áreas descubiertas y no fuera posible cumplimentar los requerimientos de Espacio Urbano interior, el Consejo determinará en cada caso el grado de flexibilización de los mismos.

La conformación de la expansión (terraza – balcón), en vivienda permanente, del Código de la Edificación, no será exigible.

Cuando no se puedan cumplir todas las condiciones establecidas en el presente código, el profesional interviniente presentará una propuesta alternativa en forma fundada para su consideración y evaluaciones por el área específica de la autoridad de Aplicación.

3.2.4 Recomendaciones y criterios generales de actuación

1. Resolver de un modo armónico los principios de la preservación arquitectónica universalmente reconocidos, con los nuevos requerimientos y sus aplicaciones prácticas tanto en sus aspectos técnicos como económicos y operacionales
2. Se tendrá una visión de conjunto, entendiendo al objeto arquitectónico no de un modo aislado sino sistemáticamente, conformando una unidad con su contexto espacial urbano, su evolución temporal y su proyección hacia el futuro.
3. Conciliar la exigente visión que plantea la tecnología y la organización de la construcción contemporánea, con aproximaciones de valoración estética propias de un trabajo artesanal, y aplicación de técnicas y materiales tradicionales, dentro de la actividad contemporánea.
4. Adecuar el proyecto de modo de compatibilizar recursos y necesidades, aportando valor tanto en el planteo general como en la resolución de detalle, en los aspectos sensibles y la organización y control sobre la calidad del proceso constructivo.
5. Recuperar de la mayor cantidad de materiales, técnicas y dispositivos originales en condiciones de ser conservados, adaptando este criterio a las necesidades formuladas por el proyecto de intervención.
6. Buscar la autenticidad de la intervención a través de identificar con la intervención las partes originales y elementos de reemplazo, a efectos de no falsificar el edificio considerado como testimonio.
7. Realizar tareas de reconocimiento material y constructivo inicial minucioso y

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

completo, a efectos de contar con información confiable para el desarrollo del proyecto de conservación, restauración y modificación de la obra.

8. Se recomienda la realización de un registro de la condición previa a las intervenciones sea original o modificada, y de ser posible, se detectarán, identificarán y documentarán estratos históricos diferenciables. Así como todas las modificaciones no documentadas desde el inicio de la investigación.
9. Efectuar pruebas, cateos y ensayos durante la etapa de reconocimiento y diagnóstico con el objetivo de completar el relevamiento de los sistemas constructivos, de los materiales y de las estructuras, obteniendo las dimensiones no visibles. evaluar la ubicación, profundidad y extensión de cada deterioro o desajuste y sus causas. con especial énfasis en la estabilidad y resistencia de los elementos estructurales y no estructurales que presupongan riesgos actuales o futuros.
10. Efectuar pruebas de tratamiento y terminación que permitirán evaluar críticamente la pertinencia de cada intervención, corregirla y/o modificarla.
11. Todas las pruebas y determinaciones serán no destructivas y se realizaran preferentemente en los sectores actualmente degradados, para no afectar los elementos originales a conservar y recuperar.
12. Se prevalecerá el respeto del sistema técnico y constructivos originales, utilizando materiales y dispositivos tradicionales en intervenciones de consolidación o completamiento y de tecnologías contemporáneas compatibles para la ampliación o la incorporación de modificaciones internas o de ampliación.
13. Incorporación de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su diversidad y enriquecimiento. En particular las instalaciones de seguridad e iluminación, que deben expresar con claridad su contemporaneidad y sentido funcional, sin caer en excesos expresivos.
14. Todas las intervenciones técnicas de tratamiento y tareas de conservación serán reversibles de modo de permitir en el futuro un reemplazo por una aplicación tecnológicamente superior.
15. Buscar la reversibilidad y re-aplicabilidad de las instalaciones, técnicas y materiales de la obra de intervención, donde sea técnicamente factible.
16. Todo los elementos contemporáneos que se incorporen se identificaran y quedaron registrados en la documentación de la obra. Su incorporación se hará cuidando a su vez la integración armónica entre lo original y lo agregado.
17. Preservar el valor del edificio una vez concluida la intervención, mediante la planificación y programación de las acciones de mantenimiento, para cada uno de los subsistemas que conformen el edificio.
18. Los obras deberán prever la incorporación de dispositivos (escaleras, rampas, pasarelas, elementos de sujeción y seguridad, accesos francos y seguros) que faciliten el acceso a el desarrollo de las tareas de limpieza y mantenimiento preventivo y correctivo de estructuras, instalaciones, cubiertas, paramentos y todos los sectores del edificio que necesiten ser mantenidos. Se preverán fijaciones no visibles hacia y desde la cubierta, para posibilitar el acceso de mantenimiento a las

fachadas.

3.2.5 Niveles de Protección edilicia

Clasificación de las Protecciones

Las protecciones edilicias según el CU, se clasifican tres niveles de protección. Ver descripción y alcance en el CU título 7. Art. 1.1.4.1.2, de:

- a. Protección Estructural
- b. Protección Cautelar
- c. Protección Integral

3.2.6 Grados de Intervención

a. Grado de intervención 1:

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

Características: Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta. Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto. Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios. Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresuelos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones. Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento. Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo del Órgano Técnico Asesor.

b. Grado de intervención 2:

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de los mismos.

Características: Se permiten todas las obras enunciadas en grado 1. Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio. Consolidación y

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios; de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías y balcones. El tratamiento de fachadas deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o en su defecto los elementos que se incorporen no alteraran la composición de sus partes ni su esquema original; se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distingan sus partes originales.

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por la autoridad de aplicación. El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios.

En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo. Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública serán objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que acusen al exterior o de la colocación nueva de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos debe contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública deberán tratarse adecuadamente. Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

Conservación de cielorrasos y pisos: En caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de su factibilidad, ante la Autoridad de Aplicación.

Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.

En los casos de viviendas de interés social la flexibilización de las presentes normas, y las del Código Urbanístico será resuelta en cada caso por la Autoridad de Aplicación. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos. Se requerirá para su aprobación, visado previo del Órgano de Aplicación.

c. Grado de intervención 3:

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

Características: Obras permitidas en los grados de intervención 1 y 2. Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con la relación $r = h/d = 2$; y/o cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

Ampliación de superficie por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías. Los entresuelos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías.

d. Grado de intervención 4:

Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante la Autoridad de Aplicación, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica. Características: La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo. Deberá armonizar con elementos del coronamiento tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos, y ornamentos en general, no debiendo visualizarse desde la vía pública.

3.3 Habitabilidad

3.3.1 Locales.

Los espacios delimitados estructuralmente que forman parte de un inmueble o edificio y que tienen un determinado uso o destino deberán cumplir para ser denominados “locales” con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad.

Todo local deberá ser habitable, cumplir con determinadas condiciones de higiene, salubridad y estanqueidad y conforme según los usos permitidos, cumplir con condiciones.

Los locales deben ser seguros y estables estructuralmente y adecuados para la prevención de incendios, contener medios de salidas adecuados.

Los locales deberán contar con una correcta disposición, dimensiones e instalaciones ser accesibles a las personas y al suministro de servicios esenciales, deber ser durables y encontrarse en buen estado de conservación.

3.3.1.1 Clasificación de los Locales

Los locales se clasifican de la siguiente manera:

Son considerados **Locales de Primera Clase o de Permanencia**

A aquellos en el que se trabaja y/o habita de manera permanente o transitoria. -

Son considerados **Locales de Segunda Clase o Complementarios**

A aquellos que sirven a los locales de permanencia.

Son considerados **Locales de Tercera Clase o Permanencia Eventual.**

A aquellos definidos para comercio y/o trabajo

Son considerados **Locales de Cuarta Clase o de Transito**

A aquellos que sirven de paso o servicio entre otros locales y actividades.

.

Son considerados **Locales de Quinta Clase los**

A aquellos que sirven como auxiliares para servicios generales del edificio

Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

3.3.1.2 Facultad de la Autoridad de Aplicación para Atribuir una Clase o Clasificar Locales.

La determinación del Uso de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en el Proyecto de Obra.

La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para atribuir un determinado destino a los locales de acuerdo a su exclusivo criterio y podrá por analogía, encuadrarlo en determinada categoría de las enumeradas en el artículo 4.6.1.1 "Criterio de la clasificación de locales" ante la falta de especificación de un local en un proyecto o una clasificación diferente.

3.3.2 Dimensiones de los Locales

3.3.2.1 Altura Mínima de Locales y Distancia Mínima entre Solados

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

La altura libre mínima de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que los 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre no menor a 2,30 m.

La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local más el espesor del entrepiso superior.

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso.

La altura libre y la distancia entre solados, mínimas, son las siguientes:

Clase del local	Altura libre mínima del local: h	Exigibles en locales
Primera	2,60 m	Todos
Segunda	2,40 m	Cocina, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura o de planchar, local de descanso para personas con discapacidad o circunstancias discapacitantes
	2,10 m	Cuarto de baño, retrete, lavadero.
Tercera	3,00 m	Todos
Cuarta y quinta	2,10 m	Hasta 16,00 m ² .
	2,40 m	Más de 16,00 m ² hasta 30,00 m ²
	2,60 m	Más de 30,00 m ² hasta 50,00 m ²
	3,00 m	Más de 50,00 m ²

Se podrá, para casos particulares, admitir un margen de tolerancia, respecto de los valores establecidos en el presente artículo, no mayor al 3% cuando se verifique esa diferencia entre lo declarado en el Proyecto y lo efectivamente construido.

Cuando se trate de edificios destinados a prestar Servicios de Sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios), las salas de internación, tendrán altura libre no inferior a 3,00 m en Piso Bajo y 2,70 m en pisos altos.

3.3.2.2 Altura de Semisótano Equiparado a Piso Bajo

Conforme lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general, un semisótano puede equipararse a Piso Bajo, siempre que la altura del local sobresalga por lo menos en sus 1/2 parte del nivel del solado descubierto colindante y en correspondencia con todos los vanos

exteriores.

3.3.2.3 Altura de Locales con Entresuelo o Piso Intermedio

Todo local podrá tener entresuelos o pisos intermedios de altura menor que la establecida en "Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados", siempre que se cumplan las siguientes condiciones definidos según el :

- a. Alturas mínimas
- b. Dimensiones máximas de la planta del entresuelo.
- c. Luz libre entre bordes.
- d. Volumen mínimo.

3.3.3 Áreas y Lados Mínimos de Locales y Comunicaciones

Las dimensiones que a continuación se detallan se establecen como exigencias mínimas en general, sin perjuicio de los requisitos específicos en el Capítulo "De los Usos". Se podrá, para atender a soluciones particulares, admitir un margen de tolerancia, respecto de los valores establecidos en el presente artículo, no mayor al 3% cuando se verifique esa diferencia entre lo declarado en el Proyecto y lo efectivamente construido.

3.3.3.1 Áreas y Lados Mínimos de los Locales

Las dimensiones que a continuación se detallan se establecen como exigencias mínimas en general, sin perjuicio de los requisitos específicos en el Capítulo "De los Usos"

USO		LADO MINIMO	AREA MINIMA
ALOJAMIENTO	HABITACION INDIVIDUAL	2,5	9
	ESTAR y/o COMEDOR, DORMMITORIO, BAÑO y COCINA s/ medidas minimas		
APART HOTEL	MONOAMBIENTE	3	21
	INDIVIDUALES	3	12
OFICINA LOCALES	UNIDADES DE USO de dos o mas locales	2,5	9
	LOCAL INDIVIDUAL	3	36
ESTUDIOS PROFESIONALES	UNIDADES DE USO de dos o mas locales c/u	2,8	16
	SALAS DE INTERNACION	2,5	7,5
SANIDAD	COMERCIAL O INDUSTRIAL, VESTUARIOS COLECTIVOS PARA DEPORTES Y COCINAS DE HOTEL Y/O SERVICIO COLECTIVO	3	16

3.3.3.1.1 Áreas y lados mínimos de locales de vivienda para Uso permanente.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Locales	lado minimo	Sup. En m2 según Nº de dormitorios				
			1	2	3	4
Estar	3,00		-	10	12	14
Estar-comedor	3,00		14	16	18	20
Estar-comedor-dorm	3,00	18	-	-	-	-
Comedor	2,80		-	11	12	13
Dormitorio 1º	2,80		10	10	10	10
Dormitorio 2º (1)	2,50/2,30		-	8	8	8
Dormitorio 3º	2,30		-	-	7	7
Dormitorio 4º	2,30		-	-	-	6,00
Expansion terraza	1,00	1,20	1,80	2,70	3,60	4,40

3.3.3.1.2 Áreas y lados mínimos de locales con otros destinos que no sean vivienda

El lado mínimo de los locales de primera clase podrá incluir armarios y roperos empotrados, en el caso que se adopten éste tipo de soluciones.

De adoptarse la expansión como local para la vivienda será de las medidas mínimas requeridas por tabla, no siendo obligatorio su requerimiento.

(1) En caso de tratarse del segundo dormitorio en una vivienda con dos dormitorios la dimensión de su superficie será de 8,00. Mientras que si se trata de una vivienda con tres o cuatro dormitorios, el segundo deberá cumplir con una superficie mínima = 8 m². El lado mínimo nunca será menor a 2,30 m.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Cuando se proyecte dormitorios de servicio, éste tendrá como lado mínimo dos metros y su superficie mínima será de 8,00 m², debiendo contar con un baño de servicio contiguo. En el caso de desvanes su superficie será de 4m², debiendo contar con baño de servicio contiguo.

3.3.3.2 Áreas y Lados Mínimos de las Cocinas, Espacios para Cocinar, Baños, Retretes, Lavaderos y Secaderos

a. Cocinas:

Una cocina debe tener un área mínima de 4,00 m².

La luz de paso de la circulación interna no será inferior a 0.90 m.

Regirán su superficie en m² según N^o de dormitorios (mínimas útiles) según el siguiente cuadro:

Locales	Lado Mín.	Estar Comedor Dormitorio	1	2	3	4
Cocina	1,50	4,00	4,00	4,00	6,00	6,00
Cocina-Antecomedor	2,00	4,00	4,00	9,00	10,00	10,00

En vivienda multifamiliar proyectada por el IVC que incluya paneles sanitarios que requiera la alineación de artefactos, se contemplará un lado mínimo de 1,35m.

b. Espacio para cocinar:

Un espacio para cocinar debe tener un área inferior a 3,00 m².

Sus lados responderán a la relación

$$b \geq 2 a$$

Siendo a = profundidad que no rebasará de 1,25 m; Cocina y lavadero podrán configurar un solo local. el lado mínimo será de 1,50 m y la superficie mínima de la suma de ambos

c. Cocina y lavadero tendadero podrán configurar un solo local. Salvo para los casos que el edificio posea local destinado a lavadero común. En ese caso no será computado el lavadero como superficie mínima del monoambiente
Se podrá prescindir de lavadero para los casos que el edificio posea local destinado a lavadero común.

d. Baños, retretes, lavaderos tendaderos para vivienda permanente tendrán área y

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

lados mínimos, de acuerdo con los artefactos que contengan y como a continuación se detallan en el siguiente cuadro:

Locales	Lado mínimo m	Estar Comedor Dormitorio m ²	Superficie en m ² según el número de dormitorios				
				1	2	3	4
Lugar de Guardado (1)	0,80	2,00		1,50	2,50	3,50	3,50
Baño 1º (In- Lo- Be-Du c/Ba)	1,35	3,30		3,30	3,30	3,30	3,30
Baño 2º (In-Lo-Be-Du s/Ba)	0,90		1,80				
Baño 3º (In-Lo-Du)	0,90		1,40				
Baño 4º (in-Du)	0,75		0,81				
Baño 5º (Du)	0,75		0,81				
Retrete o Toilete 1º (In-Lo-Be)	0,90		1,40				
Retrete o Toilete 2º (In-Lo)	0,90		1,00				
Retrete o Toilete 3º (In)	0,75		0,81				
Lavadero (2)	1,20	2,00		2,00	3,00	3,00	3,00
Tendedero	0,90	1,00					

Cuando se proyecta segundo baño, éste tendrá como lado mínimo 0,90 m y como superficie mínima 1,40 m, y deberá tener ducha, inodoro y lavabo.

Las duchas para todos los casos se instalarán de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25 m de la vertical del centro de la flor.

De cumplirse las dimensiones mínimas en aperturas de puertas reglamentarias, anchos de pasos entre artefactos sanitarios y entre estos y divisorios (mínimo 70 cm –dimensión escaleras dentro de UF--podrá verse alterada su lado mínimo siempre que cumpla con la superficie reglamentaria

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Cuando se proyecta baño de servicio, éste deberá tener ducha, inodoro y lavabo y deberá considerarse como baño 3º.

e. Tolerancias

Se definen diferenciación de los Tipos de Obras de acuerdo a la Categoría que Declaren para las mismas en función de condiciones físicas y condiciones constructivas que no afecten ni a la seguridad de las mismas para sus ocupantes ni a las condiciones ambientales. Las tolerancias podrán verse directamente relacionadas con estas categorías declaradas.

Se podrá autorizar una tolerancia máxima del 3% por sobre los valores numéricos de los anchos y/o superficies y alturas mínimas de los locales determinados en los artículos anteriores, según lo antedicho.

Para el caso de dormitorios mientras que cumplan con la superficie mínima reglamentaria, podrán verse alteradas las dimensiones de lados mínimos siempre que los locales permitan en su configuración el cumplimiento que resulta de: aperturas de puertas reglamentarias y anchos de pasos entre mobiliarios y entre estos y divisorios, mínimo 0.70m. Para su equipamiento deberá considerarse camas de 1,35 m y 0.80 m x 1.90 m como dimensiones mínimas aceptables.

3.3.3.3 Subdivisión de Locales

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, si:

- a. El medio divisor no rebasa los 2,20 m medidos sobre el solado
- b. El medio divisor toma toda la altura libre del local y cada una de las partes cumple por completo, como si fuera independiente, las prescripciones de este Código.

3.3.3.4 Vivienda del Encargado del Edificio

Todo edificio que conste de veinte (20) o más unidades, o supere los mil quinientos (1500) metros cuadrados totales construidos o tenga cuatro (4) o más pisos, deberá poseer una vivienda destinada al encargado del edificio que cuente como mínimo de una sala común (o comedor), un dormitorio, un baño y cocina con dimensiones según lo referido en éste Código. Deberá contar con los mismos servicios que para las restantes unidades, sin perjuicio de su obligatoriedad.

Dicho requerimiento quedará supeditado a la siguiente tipificación:

A- viviendas de interés social, unidades de 4º categoría o del IVC	No lleva vivienda de portero
--	------------------------------

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

B- Edificio de hasta 1500m ² construidos totales	Vivienda de portero descrita en el punto uno (en caso de que todas las unidades funcionales sean mono ambiente, la misma también puede serlo)
C- Edificio con más de 1500m ² construidos totales	La vivienda de encargado será la descrita en el punto uno más un dormitorio y estar - comedor

La vivienda del encargado será igual (en cantidad de ambientes) a las mayoría de las unidades del edificio con un tamaño mínimo de 1 (un) ambiente y un máximo de 3 (tres) ambientes.

Es decir, en el caso que un edificio de 30 unidades tenga 16 departamentos de 2 (dos) ambientes y 14 de 3(tres) ambientes, la vivienda del encargado será de 2 ambientes.

3.2.3.3.1 Ayudante de Portería

Se ajustará a los criterios establecidos en "Servicio de Salubridad". Exigencias Básicas

3.3.4 Iluminación y Ventilación de Locales

3.3.4.1 Generalidades

- a. El dintel de los vanos para la iluminación y la ventilación se colocará a una altura que permita la visualización del exterior desde la altura de una persona parada en el ambiente. El vano puede situarse junto al cielo raso;
- b. Sólo se computa la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos, salvo el caso de vanos junto al cielo raso que son los ubicados dentro del tercio superior de la altura del local;
- c. Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación tendrán las limitaciones establecidas en "Iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas".

3.3.4.1.1 Clasificación de las Relaciones de Iluminación y ventilación.

Las relaciones y cálculos de ventilación e iluminación dependerán de la clase de local y escaleras de que se trate. El presente CE establecerá la siguiente clasificación

- a. Locales de permanencia
- b. Escaleras principales
- c. Locales complementarios: de tercera, cuarta y quinta categoría
- d. Escaleras secundarias

Cualquier local complementario no mencionado igualmente podrá recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio auxiliar, En este caso se calculará según los mismos coeficientes anteriormente detallados.

Las condiciones y dimensiones de la iluminación y ventilación de los locales en función de las alturas de los edificios y su orientación pudiendo admitirse una reducción de hasta un 30% en las superficies de iluminación en los paramentos orientados al N, NE y NO

3.3.4.2 Iluminación y Ventilación de los Locales de Permanencia

- a. Un local de permanencia o de primera clase, recibirá luz del día y ventilación del Espacio Urbano;
- b. Vanos
1. Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación será:

$$I = \frac{A}{x}$$

donde i = área mínima del total de los vanos de iluminación;
 A = área libre de la planta del local;
 x = valor dependiente de la ubicación del vano, según el siguiente cuadro:

Ubicación del vano	Vano que da a Espacio Urbano
Lateral, bajo parte cubierta	12
Lateral, libre de parte cubierta	15

Cuando el largo a de la planta de un local rectangular sea mayor que 2 veces el ancho b (ver figura) y además el vano se ubique en el lado menor, o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplica la fórmula:

$$I = \frac{A}{B} \quad r - 1 \quad \text{donde} \quad r = \frac{a}{b}$$

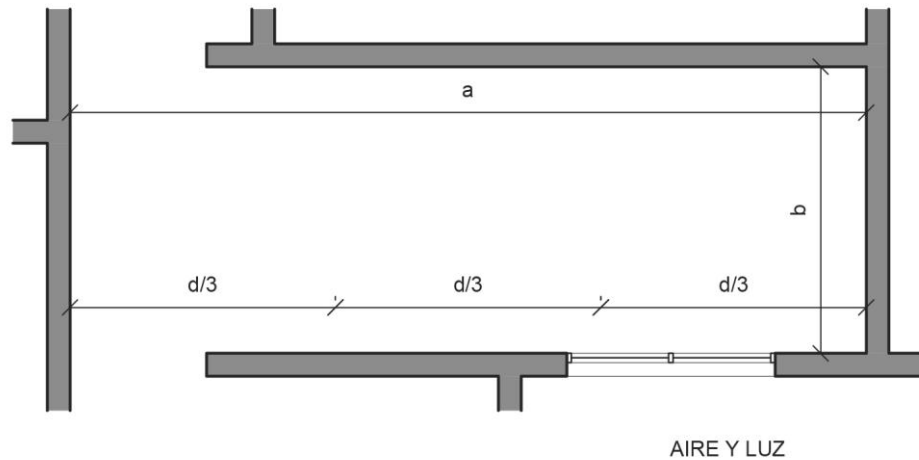


Figura 2

Cuando la planta del local no sea rectangular se aplica el mismo criterio por analogía;

2. Ventilación: El área mínima de los vanos de ventilación será:

$$k = \frac{i}{3}$$

3. Iluminación en vivienda permanente

$i = 0,2$ de superficie piso local

4. Ventilación en vivienda permanente

$k = 0,05$ de la superficie piso

- c. Vanos junto al cielo raso:

Cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en el Inciso b) en un 50 % y la abertura del vano tendrá un alto no menor de 0,75 m. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará por lo menos 0,30 m. del techo o del solado del patio.

- d. Ventanas de los locales en sótano o semisótano;

Cuando las den sobre la vía pública y cuyo alféizar diste menos que 1,00 m. del nivel de la acera tendrán rejas fijas y sólo sirven para la iluminación; la superficie vidriada no será transparente.

Se podrán considerar criterios de flexibilización de los mínimos requeridos para áreas de ventilación, de acuerdo a condiciones particulares, presentadas y debidamente fundamentadas para casos de succiones y presiones de viento en función a la altura y a condiciones particulares de orientaciones por enfrentamiento.

Se podrán considerar criterios de flexibilización de los mínimos requeridos para áreas de

iluminación, de acuerdo a criterios particulares de transmitancia lumínica, presentadas y debidamente fundamentadas, en función a la altura y condiciones particulares de enfrentamiento por caras libre o no.

3.3.4.3 Iluminación y Ventilación de los Locales Complementarios

Locales complementarios de segunda clase:

- A. Un local complementario puede recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio auxiliar;
- B. Vanos:

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales complementarios se proyectará con la misma exigencia que para los de permanencia, con las limitaciones que se detallan:

- 1. Cocinas y Lavaderos:

$$\text{Iluminación } i = 0,50\text{m}^2$$

$$\text{Ventilación } K = i/3$$

- 2. Baños, retretes:

Un baño y retrete no requiere, en general, recibir luz del día. La ventilación natural será:

ventilación de baños $k = 0,35 \text{ m}^2$;

ventilación de retretes $k = 0,25 \text{ m}^2$;

- I. Un baño y retrete ubicado en sótano o semisótano, de no ventilar por extracción mecánica no puede ventilar a la vía pública sino mediante un patio apendicular; los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, tendrán el alféizar del vano a no menos que 2,00 m. sobre el nivel de la acera;
- II. Cuando los baños y retretes se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura igual a 1,90 m.

La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos, será no menor que 2,00 m². Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de 0,87 m² por cada artefacto y una separación de 0,60 m. entre ellos.

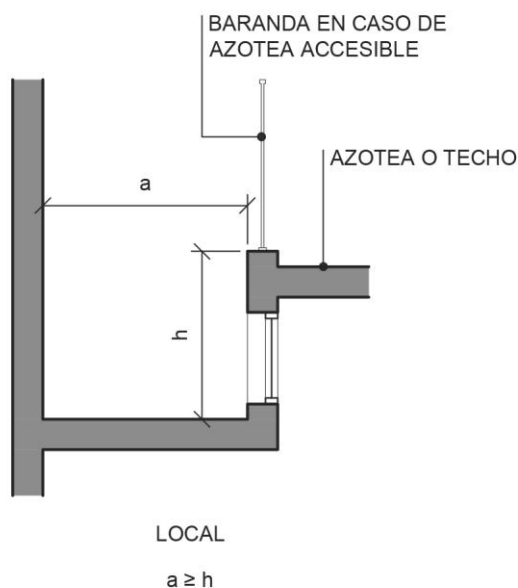


Figura 3

La ventilación del compartimiento no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0,50 m². Tendrá además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación, cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que 0,04 m². Esta aspiración podrá ser mediante vano o conducto; en este último caso cumplirá con lo dispuesto en "Ventilación de baños y retretes por conducto" y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un 50%. La aspiración podrá sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que dé por lo menos a patio auxiliar y cuando ningún punto de compartimiento diste más que 5,00 m. del vano. Cuando en un compartimiento se agrupen hasta tres (3) orinales su ventilación podrá ajustarse a lo establecido en "Ventilación de baños, retretes y orinales, por conducto".

- III. Los vanos de ventilación de baños y retretes, simples o múltiples y los orinales, pueden ubicarse en las condiciones indicadas en la figura, siempre que su distancia al muro opuesto sea igual mayor que la medida vertical entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto. En caso de baños o retretes múltiples, el vano común tendrá un aumento de 1/5 de la superficie exigida por cada local complementario; además, contará con una aspiración en zona opuesta con las características establecidas en el Apartado II. Ventilación desde el techo.
- IV. Cuando los baños y retretes se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50 m² y área de ventilación no menor que 0,15 m² por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos locales en compartimientos, la claraboya común se dimensionará con un aumento de 1/5 por cada local suplementario.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

3. Baño, retrete y lavadero-secadero en vivienda permanente: las relación entre la iluminación y la ventilación en este tipo de locales será la siguiente:

Iluminación $i = 0,2$

Superficie piso local ventilación $k = 0,05$ superficie piso local.

4. Escaleras principales:

- I. El área de iluminación lateral en cada piso será $1/8$ de la planta de la caja; de esta área por lo menos $1/3$ será para la ventilación y con mecanismos de abrir regulables de fácil acceso y que disten como mínimo 10,00 m. al frente de muros circunvecinos;
- II. Cuando una caja de escalera principal reciba luz del día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea y será no menor que $0,75 \text{ m}^2$ por cada piso, excluido el del arranque, con un mínimo de $1/8$ del área de la planta de la caja. En este caso no se permite colocar ascensor u otra instalación en el ojo de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera y un área no menor que la requerida para la iluminación cenital. Puede reducirse al lado menor del ojo de la escalera hasta un 25 %, siempre que el otro lado se aumente de modo que el área no sea inferior al cuadrado del ancho de la escalera. Las barandillas permitirán el paso de la luz. Para la ventilación habrá por lo menos $1/3$ del área exigida de iluminación; los vanos de ventilación distarán como mínimo 1,00 m. de muros circunvecinos;
- III. Cuando una vivienda colectiva o casa de escritorios u oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulos generales o públicos a ella conectados, pueden carecer de la iluminación y ventilación prescriptas en los Apartados I y II. En este caso el alumbrado será a electricidad, de acuerdo con lo establecido en "Iluminación artificial". La ventilación de la caja será mediante aberturas regulables próximas al cielorraso y sin bajar del tercio superior de la altura de esa caja y cuyas superficies sumadas no serán inferior a:

$$k > 0,2$$

$$1,00 \text{ m}^2$$

- IV. Siendo; h = altura total de la caja de la escalera.

Las aberturas de ventilación darán a azotea o techo y distarán no menos que 1,00 m. de muros fronteros.

3.3.4.4 Locales Complementarios de Tercera Clase

- a. Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano.

Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación, laterales o cenitales, serán en lo posible uniformemente distribuidas.

La iluminación cenital será permitida por claraboya o por vidrios de piso que den al exterior;

- b. Iluminación de los Vanos:

1. Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación será:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

$$i = A / X$$

Donde: i = área mínima del total de los vanos de iluminación;

A = área libre de la planta del local;

X= valor dependiente de la ubicación del vano según el siguiente cuadro:

Ubicación del vano	Vano que da a espacio urbano	Claraboya o vidrio de piso *	Vidrio de piso al nivel del solado transitable
Lateral, bajo parte cubierta	8	-	-
Lateral, libre de parte cubierta	10	-	-
Cenital	-	10	6

En los vanos de iluminación sobre la vía pública de un local en piso bajo, para calcular la superficie a iluminar se computarán las partes situadas por encima de los 2,00 m. del respectivo solado. Las puertas de entrada de ese local que se computarán completamente;

2. Ventilación:

La ventilación se hará por circulación natural de aire; las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles. El área mínima de ventilación será: $k > i/3$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industrial

Locales con una profundidad mayor que 6,00 m. y hasta 10,00 m; complementarán la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo", ubicados en zona opuesta a la ventilación principal.

Los locales con profundidad mayor que 10,00 m deberán tener una ventilación complementaria mediante vana ubicada en zona opuesta a la principal, con las siguientes limitaciones

Sobre patio auxiliar se admitirá una ventilación no mayor que el 30 % de la requerida;

Sobre extensiones apendiculares se admitirá una ventilación no mayor que el 15 % de la requerida;

c. Claraboya:

El área de iluminación corresponde a la abertura del entrepiso o azotea. El área neta i de la abertura de la claraboya puede ser virtualmente aumentada a los efectos de intervenir en el cómputo de la iluminación exigida,

No deberá exceder de 2,5 i.

Donde i = área neta de la abertura en proyección horizontal;

p = perímetro total de la proyección de la abertura;

p' = la parte de p que resulta de excluir los lados que coincidan con el paramento de muros divisorios o de muros llenos de cerramiento separativos de locales independientes;

h = altura del local iluminado;

j = área virtual en ningún caso mayor que $2,5 i$;

1. Cuando la abertura i satisfaga el área mínima y el lado mínimo del espacio urbano el área virtual será: $j'' = 3 p h / 4$
2. Cuando no se cumpla alguna de las condiciones establecidas en el ítem (1), sin exceder de j' , se computa: $j'' = 3 p i h / 4 p$
3. Cuando el resultado de aplicar los criterios precedentes produzca un área virtual menor que i , se adopta: $j''' = i$

3.3.4.5 Iluminación y Ventilación de Locales de Cuarta Clase y Escaleras Secundarias

- a. Un local de cuarta clase no requerirá, en general, recibir luz del día y ventilación por patio auxiliar;
- b. Ventilación de locales: La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se hará como se establece en "Ventilación natural por conducto". Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismo regulable de fácil acceso;
- c. Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos.

Los pasajes y corredores generales o públicos deberán recibir luz de día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no más que 15,00 m.; los restantes requisitos se regirán por el artículo referido a "Iluminación y ventilación de locales de segunda clase y escaleras principales"

- d. Ventilación de espacio para cocinar: Un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en "Ventilación del espacio para cocinar por conducto" aunque tenga vano de ventilación al exterior.
- e. Iluminación y ventilación de escaleras secundarias:

Las escaleras secundarias que conectan más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales. Las que conecten sólo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales, y los vanos laterales pueden recibir luz del día en forma indirecta.

En cada caso la Autoridad de Aplicación evaluará si el caudal de luz y ventilación satisfacen los requisitos mínimos exigidos por el presente CE.

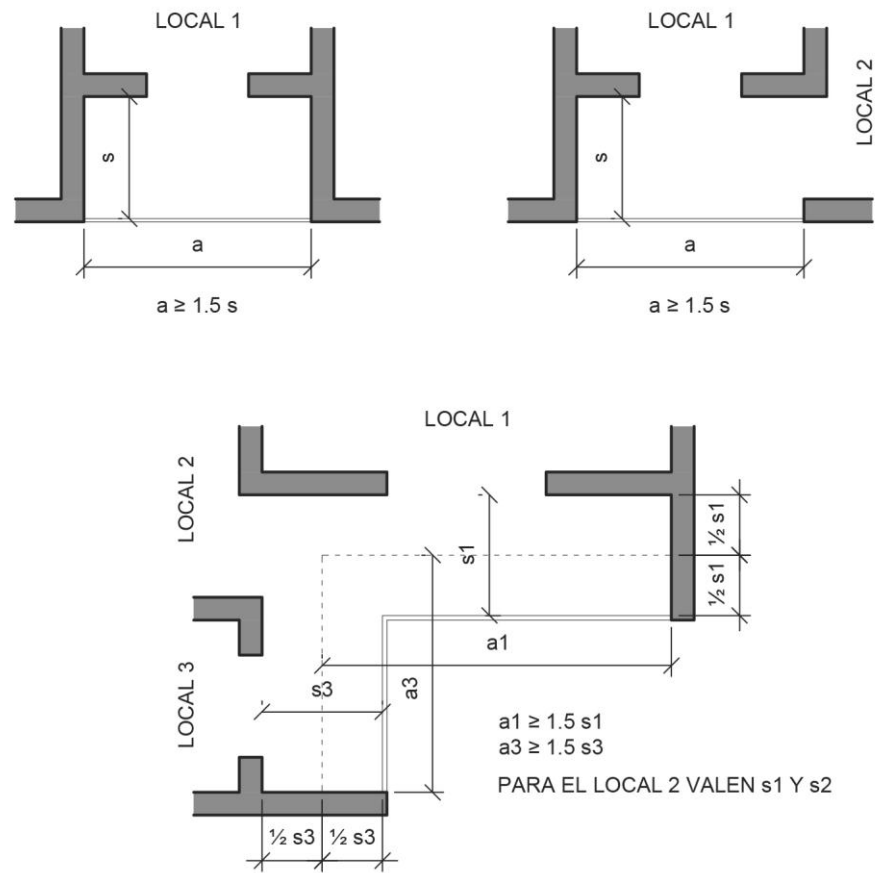


Figura 4

3.3.4.6 Iluminación y Ventilación de Locales de Quinta Clase

- Un local de quinta clase habitable con altura menor que 3,00 m. sólo recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano. Para los demás locales de quinta clase se aplicarán las exigencias de iluminación y ventilación por analogía, según el uso o destino de cada uno;
- Vanos: Cuando un local de quinta clase sea habitable tendrá vanos de iluminación y ventilación como si fuese de primera clase. Los demás locales cumplirán las exigencias de este Código por analogía, según el uso o destino de ellos.

3.3.4.7 Iluminación y Ventilación Naturales de Locales a través de Partes Cubiertas

El cálculo de la iluminación considerará para cada caso la intensidad de transmitancia lumínica en relación a la altura y la condición de enfrentamientos, las presiones y succiones de viento en función a la altura y a la condición de orientación/ enfrentamiento.

Se podrán considerar criterios de flexibilización de los mínimos requeridos para áreas de ventilación, de acuerdo a condiciones particulares, presentadas y debidamente fundamentadas para casos de succiones y presiones de viento en función a la altura y a

NUEVO CÓDIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

condiciones particulares de orientaciones por enfrentamiento.

Se podrán considerar criterios de flexibilización de los mínimos requeridos para áreas de iluminación, de acuerdo a criterios particulares de transmitancia lumínica, presentadas y debidamente fundamentadas, en función a la altura y condiciones particulares de enfrentamiento por caras libre o no.

Un local podrá recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas como ser: galería, porche, balcón, alero u otra saliente, siempre que se satisfagan las condiciones enumeradas a continuación:

El valor s máximo de la saliente se establece en función de la clase, ubicación y altura del local según el siguiente cuadro:

Clase del local	VANO DEL LOCAL UBICADO FRENTE A:		
	Patio auxiliar	Espacio urbano	Acera cubierta
1ª	-		
2ª	$s \leq H$		
3ª	-	$s \leq H$ (No puede exceder el límite autorizado en "Limitaciones de las saliente de la fachada")	s igual a la saliente del pórtico
4ª	$s \leq H$		
5ª	-		

Donde: s = distancia comprendida entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del salidizo;

H = altura libre del local o parte cubierta.

Se tomará en cuenta la ubicación del local dentro de su condición física tanto del edificio tanto en relación a su altura como a enfrentamientos como así también a su condición urbana

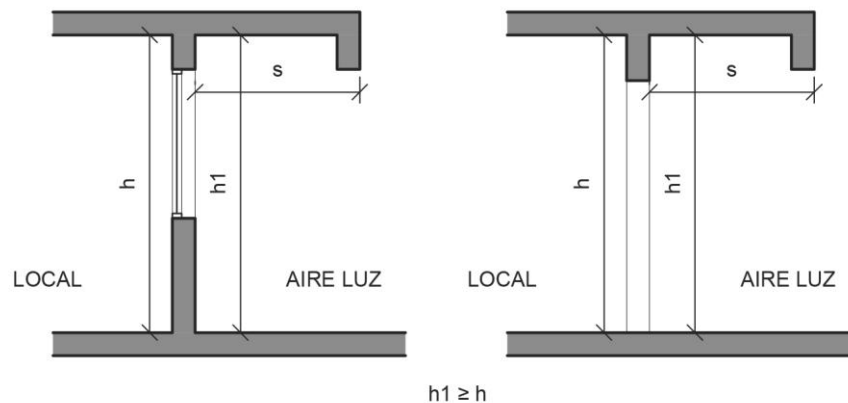


Figura 5

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Cuando la parte cubierta o saliente tenga cierres o paramentos laterales y o frontales, la separación o distancia comprendida entre ambos será igual o mayor que 1,5 s.

Si frente al local hubiera parapeto, quedará libre en toda la extensión a|| de la parte cubierta una abertura de alto h|| no inferior a 1,10 m y de área –i– no menor que la requerida para la iluminación del local. O podrá éste parapeto ubicarse en toda la dimensión siempre y cuando sea de condición transparente – tipo mampara – a los efectos que no se reduzcan las condiciones de iluminación y además que quede prevista la condición de ventilación en una de las caras laterales a los efectos cumpla las condiciones mínimas expresadas en éste capítulo.

BORRADOR

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
 Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

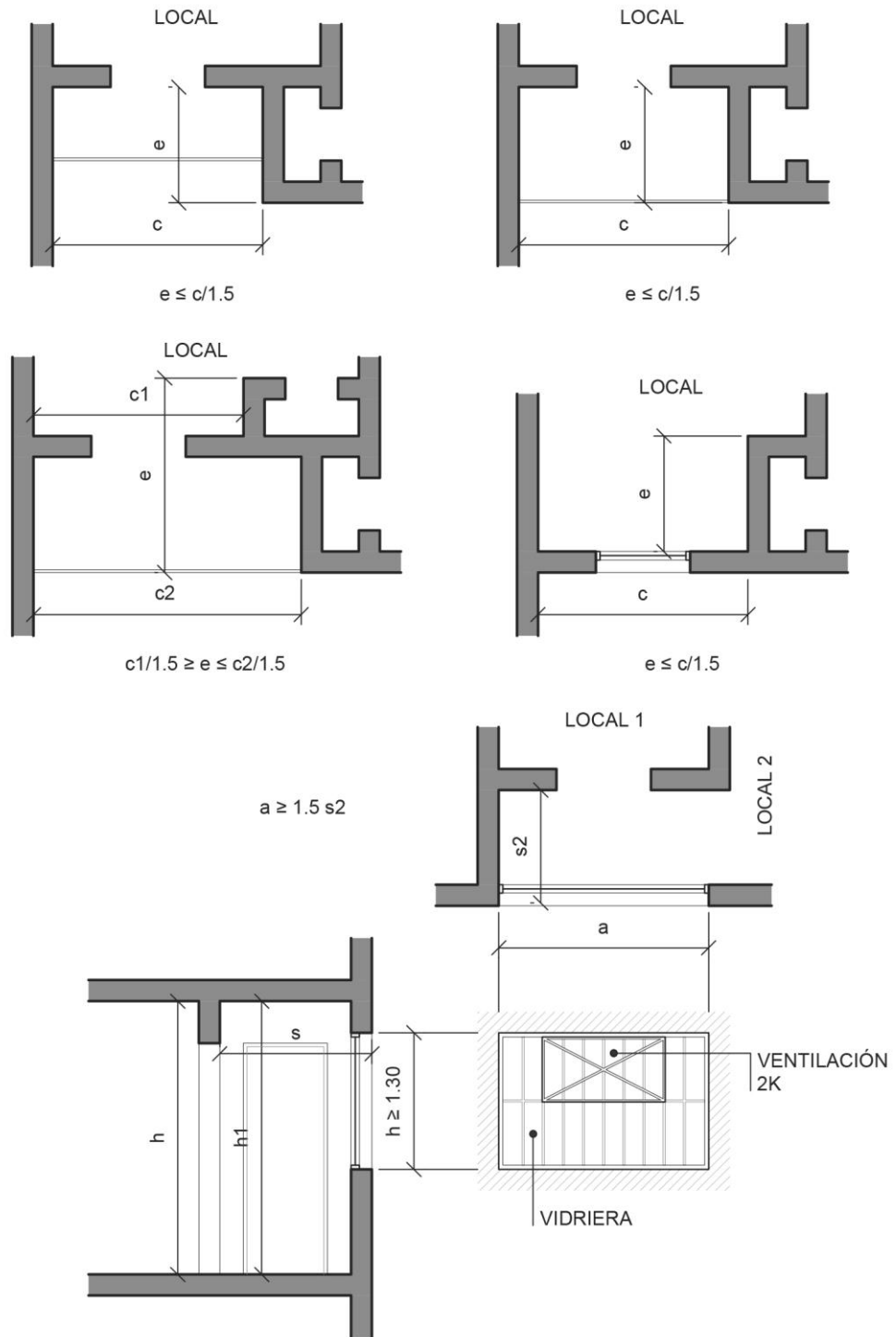


Figura 6

Cuando el parapeto se ubique en toda la dimensión siempre que sea de condición se preverá la condición de ventilación en alguna de las caras laterales siempre que la misma cumpla las condiciones expresadas en este capítulo

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Podrá iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saliente ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local.

Podrá iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saliente cerrada mediante vidriera si cumple con los siguientes requisitos:

La altura h de la parte vidriada será como mínimo 1,30 m; y será como mínimo del 50% del frente sobre el que ventila o ilumina siempre que se cumplan las condiciones definidas para cada local que corresponda.

El área destinada a la ventilación será por lo menos el doble de la reglamentaria para el local afectado.

Deberán considerarse los criterios de presiones y succiones de viento en función a la altura y a la condición de orientación/ enfrentamiento

3.3.4.8 Altura de Accionamiento para Aberturas para Iluminación y Ventilación

Todo herraje de accionamiento que corresponda a puertas, ventanas o cualquier tipo de aberturas que proporcionen iluminación y ventilación natural a los locales de cualquier clase y destino se deberán ubicar en una zona de alcance comprendida entre 0,80 m y 1,30 m respecto del nivel del solado del local.

3.3.4.9 Ventilación Natural por Conducto

La ventilación de locales complementarios podrá efectuarse a través de artefactos cilíndrico, huecos los cuales deberán cumplir con las exigencias mínimas establecidas en el presente CE, de manera tal que cubran los requisitos exigidos para la ventilación natural de los locales.

La ventilación de baños, retretes y originales puede realizarse por sendos conductos

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto "cocina" con una campana o pantalla deflectora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores), hacia la entrada de un conducto

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25,00 m² de superficie.

Se prohíbe colocar cualquier clase de instalación, en los conductos exigidos en "Ventilación natural por conducto".

Los baños, retretes, orinales, espacios para cocinar, guardarropas y locales de tránsito, podrán ser ventilados mediante sistemas de conductos únicos, denominados "Colectores de Ventilación",

3.3.4.10 Iluminación Artificial

- a. Iluminación de locales: Se podrá autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones de iluminación natural, siempre que se los provea de iluminación

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

eléctrica con al menos dos (2) circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se dispondrán de un modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito en forma tal que la alimentación que cada uno de ellos suministre, provea un nivel de iluminación similar en cualquier punto.

- b. Iluminación de medios de circulación: Un medio de circulación general o público estará provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en el inciso a. Una escalera principal con iluminación cenital natural, tendrá iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores. El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos debe funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores automáticos, o en su defecto por cualquier medio que permita asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.
- c. Iluminación de edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio): Un edificio de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio) debe contar obligadamente con iluminación eléctrica proveniente de dos fuentes distintas y con los requisitos establecidos en el inciso a.
- d. Iluminación de emergencia:
 1. En los edificios y/o locales que se indican en el ítem (2), deberán disponerse en todos los medios de acceso (corredores, escaleras y rampas), circulación y estadía pública, luces de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedaran fuera de servicio, por cualquier causa, las que los alumbren normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente o fuentes independientes de la red de suministro de energía eléctrica, cuya tensión nominal no supere los 48 voltios, asegurando un nivel de iluminación no inferior a 1 lux, medido a nivel de piso. En lugares tales como escaleras, escalones sueltos, accesos de ascensores, cambios bruscos de dirección, codos, puertas, etc., el nivel mínimo de iluminación será de 20 lux medidos a 0,80 m. del solado
 2. Deberán incluirse luces de emergencia en los lugares que a continuación se detallan, estando facultada la Autoridad Registral para exigirlos en aquellos casos en que se considere necesario por las características especiales que pudieran presentar:
 - Estaciones de transporte subterráneo
 - Edificios administrativos del Estado
 - Auditorios
 - Estudios Radiofónicos
 - Estudios de Televisión
 - Salas de baile
 - Teatros
 - Cines-Teatros
 - Cines
 - Circos, permanentes
 - Atracciones, permanentes
 - Estadio abierto o cerrado

- Hotel
 - Hotel alojamiento
 - Hotel residencial
 - Edificios de prestaciones de servicios sanidad
3. En los edificios de sanidad, cuando cuenten con locales en los que se practique cualquier clase de cirugía, el nivel de iluminación que se indica en el ítem (1) deberá elevarse a un mínimo de 300 lux en el lugar específico en que se esté realizando la intervención quirúrgico.
 4. En todos los casos, la iluminación proporcionada por las luces de emergencia deberá prolongarse por un período adecuado para la total evacuación de los lugares en que se hallen instaladas, no pudiendo ser dicho período inferior a 1 1/2 horas, manteniendo durante este tiempo el nivel mínimo de iluminación exigido en los ítems (1) y (3).
 5. Las fuentes de energía para alimentar la iluminación de emergencia estarán constituidas por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica principal. Estos acumuladores deben ser del tipo exento de mantenimiento, pudiendo también utilizarse baterías de tipo estacionario con electrolito líquido; quedando expresamente prohibido el uso de todo tipo de acumuladores específicamente diseñado y construido para uso en automotores.
 6. Las luces para iluminación de emergencia podrán ser de tipo fluorescente o incandescente, prohibiéndose el uso de luces puntuales (faros) que produzcan deslumbramientos.

3.3.5 Ventilación por Medios Mecánicos.

- a. La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos;
- b. En edificios no residenciales, el Área Registral podrá autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire.
La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y a condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación..

3.3.5.1 Ventilación Mecánica de Servicios de Salubridad en Lugares de Espectáculos

Los servicios de en lugares de espectáculos tendrán, además de la natural, ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos, de tal manera que, en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato a funcionar el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica. Esta instalación es innecesaria cuando los servicios tengan aire acondicionado.

3.3.6 Iluminación suplementaria y Vistas.

3.3.6.1 Apertura de Vanos en Muro Divisorio o en Muro Privativo Contiguo a Predio Lindero.

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga la exigida por este Código, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar no transparente, de espesor no menor que 5 mm, en paños de 20 cm de lado o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano restará a no menos que 1,80 m por sobre el solado del local.

3.3.6.2 Intercepción de Vistas a Predios Linderos y entre Unidades de Uso Independiente en un mismo predio

Se prohíben vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menores distancias que 3,00 m del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

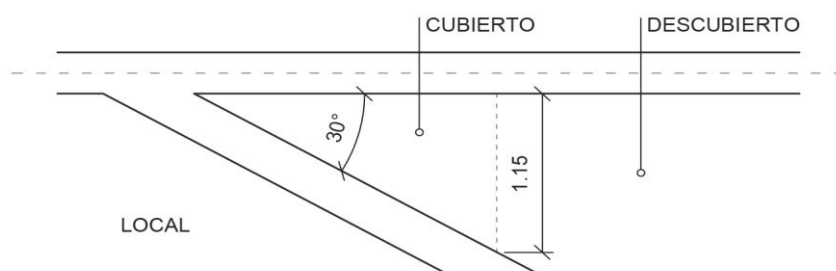
3.3.6.1 Separación Mínima de Construcción Contigua a Eje Divisorio entre Predios.

Las áreas y los lados mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos, contiguos a un eje divisorio, se computan hasta una distancia de 0,15 m de este eje.

El ancho de pasajes y corredores abiertos, contiguos a eje divisorio entre predios se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio.

Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de este muro por lo menos de 1,15 m.

Cuando una construcción que arrima a un eje divisorio entre predios tenga algún paramento que forme con éste un ángulo inferior a 30° , el ángulo agudo deberá cubrirse hasta un punto del paramento que diste no menos que 1,15 m de dicho eje. De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas y ménsulas a una altura superior a 2,00 m, y pilastras con una saliente no mayor que 0,15 m



3.3.7 Especificaciones para cada tipo de local

3.4 Accesibilidad

3.4.1 Condiciones básicas de acceso universal a los edificios

Las condiciones básicas de acceso universal garantizan que todas las personas pueden utilizar un edificio, visitarlo, acceder a sus servicios y prestaciones, independientemente de sus capacidades.

El presente Código establece las exigencias mínimas de accesibilidad universal como requisitos para la participación de todos los ciudadanos, independientemente de sus características funcionales.

3.4.1.1 Ancho de Entradas y Pasajes Generales o Públicos.

La entrada o un pasaje general o público deben tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,50 m, cuando en este Código no se fije una medida determinada

3.4.1.2 Escaleras Principales - Sus Características

Las escaleras principales de un edificio:

Estarán provistas de pasamanos a ambos lados, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos.

El acceso de una escalera principal será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según se establece en el capítulo 4.7. "De los medios de salida".

En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

3.4.1.3 Escaleras secundarias - Sus características

Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos.

a. Características

1. Tramos y escalones: Los tramos tendrán no más que 21 alzadas corridas. La alzada no excederá de 0,20 m

La pedada no será menor que 0,23 m sobre la línea de la huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.

2. Ancho libre El ancho libre no será menor que 0,70 m Puede ser de 0,60 m si fuese de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

tramos rectos. Puede ser de 0,50 m cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor de 100,00 m², a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem (1) y del ítem (4).

3. Altura de paso La altura de paso será por lo menos de 2,00 m medida desde el solado del rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

4. Compensación de escalones La compensación de escalones tendrá las siguientes limitaciones:

I. las partes de una escalera que no sean rectas, tendrán el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 m.

II. las pedadas hasta cuatro escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener como mínimo:

- 0,12 m y las demás aumentarán en forma progresiva hasta alcanzar la medida normal;

- la medición se efectuará sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.

5. Señalización de escaleras secundarias

Las escaleras secundarias en edificios públicos y privados cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación exista posibilidad de asistencia masiva de personas, se señalarán de la misma forma que las escaleras principales, según el artículo relativo a "Escaleras principales - Sus características, inciso h). b. Casos de aplicación Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los lugares siguientes:

1. Un solo local de primera o tercera clase de superficie no mayor que 20,00 m².

2. Locales de segunda y cuarta clase.

3. Locales de quinta clase.

4. Las azoteas transitables siempre que a la vez no sirvan a vivienda de portero o comercio

3.4.1.4 Escaleras verticales o de gato

La escalera vertical o de gato, puede servir de acceso sólo a los lugares siguientes:

- Azoteas intransitables;
- Techos;
- Tanques.

Esta escalera se distanciará no menos que 0,15 m. de paramentos, debe ser practicable y ofrecer suficientes condiciones de seguridad.

3.4.1.5 Escalones en Pasajes y Puertas.

Todos los desniveles que se proyecten en la entrada de un edificio o bien en un pasaje o corredor serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en el artículo referido a "Escaleras principales - sus características-" o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el artículo referido a rampas.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Los escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios alternativos de elevación, según lo prescrito en el artículo "Uso de los medios alternativos de elevación" y el artículo referido a." Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas

No se admitirán escalones en coincidencia con el umbral de las puertas y en su proximidad, antes de disponer cualquier desnivel se deberán observar las superficies de aproximación para las puertas,

Excepciones

Quedan exceptuadas de cumplir con lo prescrito en los artículos referidos a: "Uso de los medios alternativos de elevación" "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas", las edificaciones a construir sobre ancho de parcela de 8,66 m o menos, de PB y 1(un) nivel que contenga 4 (cuatro) unidades de vivienda o menos.

Quedan exceptuadas de cumplir con lo prescrito en los artículos relativos a "Uso de los medios alternativos de elevación" y "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas", las edificaciones a construir, de PB y 3 (tres) niveles que contengan hasta 16 (dieciséis) unidades de vivienda o menos, considerados de interés social con una superficie máxima de hasta 80 m², debiendo dejar previsto el espacio necesario para la instalación de un ascensor con cabina tipo "0". Se permitirá la construcción de más de una edificación, con las características enunciadas en el párrafo anterior, cuando la parcela por sus dimensiones así lo permita.

3.4.1.6 Rampas

Para comunicar pisos entre sí o para salvar cualquier desnivel se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de la(s) escalera(s) o escalón(es). El acceso hasta la rampa será accesible, franco y a través de lugares comunes de paso, que comuniquen cada unidad de uso y cada piso.

En cada piso la rampa será accesible desde un vestíbulo general o público .El ancho mínimo será de 1,00 m, la pendiente máxima será según tabla y su solado será antideslizante.

Toda rampa que supere el 1,80 m de altura de nivel de solado, debe complementarse con medios alternativos de elevación.

3.4.1.7 Rampas que no Cuenten con Medios Alternativos de Elevación

Estas rampas tendrán las siguientes características:

a. Superficie de rodamiento:

La superficie de rodamiento de la rampa será plana, nunca alabeada, no admitiéndose cambios de dirección con pendiente.

b. Pendientes longitudinales máximas para rampas

1. Rampas interiores

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Las rampas interiores deberán tener las pendientes longitudinales máximas indicadas en la Tabla, en función de la altura a salvar. Las pendientes iguales o menores de 1:33 ó 3% no recibirán el tratamiento de rampas.

Tabla: Pendientes longitudinales máximas para rampas interiores

Relación:h/l	Porcentaje	Altura a salvar: h (cm)			Observaciones
1/5,0	20,00 %	-----	<	7,50	sin descanso
1/8,0	12,50 %	>= 7,50	<	20,00	sin descanso
1/10,0	10,00 %	>= 20,00	<	30,00	sin descanso
1/12,0	8,33 %	>= 30,00	<	50,00	sin descanso
1/12,5	8,00 %	>= 50,00	<	75,00	con descanso
1/16,0	6,25 %	>= 75,00	<	100,00	con descanso
1/16,6	6,00 %	>= 100,00	<	140,00	con descanso (s)
1/20,0	5,00 %	>= 140,00	-----	-----	con descanso (s)

2. Rampas exteriores

Las rampas exteriores deberán tener las pendientes longitudinales máximas indicadas en la Tabla, en función de la altura a salvar.

Tabla: Pendientes longitudinales máximas para rampas exteriores

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Relación:h/l	Porcentaje	Altura a salvar: h (cm)			Observaciones
		-----	<	-----	
1/8,0	12,50 %	-----	<	7,50	sin descanso
1/10,0	10,00 %	>= 7,50	<	20,00	sin descanso
1/12,0	8,33 %	>= 20,00	<	30,00	sin descanso
1/12,5	8,00 %	>= 30,00	<	50,00	sin descanso
1/16,0	6,25 %	>= 50,00	<	75,00	con descanso
1/16,6	6,00 %	>= 75,00	<	100,00	con descanso
1/20,0	5,00 %	>= 100,00	<	140,00	con descanso (s)
1/25,0	4,00 %	>= 140,00	-----	-----	con descanso (s)

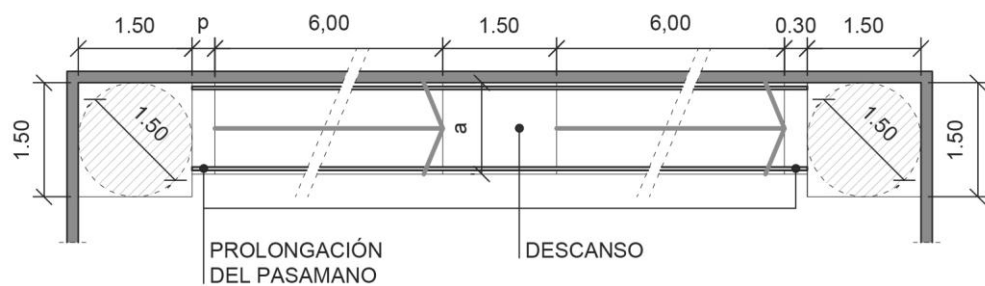
3. Pendiente transversal:

En las rampas exteriores, la pendiente transversal de los planos inclinados, descansos y planos horizontales, será inferior al 2 % con un mínimo del 1 %.

c. Descansos en Rampas

1. Proyección horizontal en los descansos en rampas

Los descansos intermedios serán planos horizontales dispuestos en tramos rectos. No se admitirán tramos de rampa con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6,00 m sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.



a = ANCHO DE LA RAMPA DE 0,90 m A 1,20 m

Figura 8

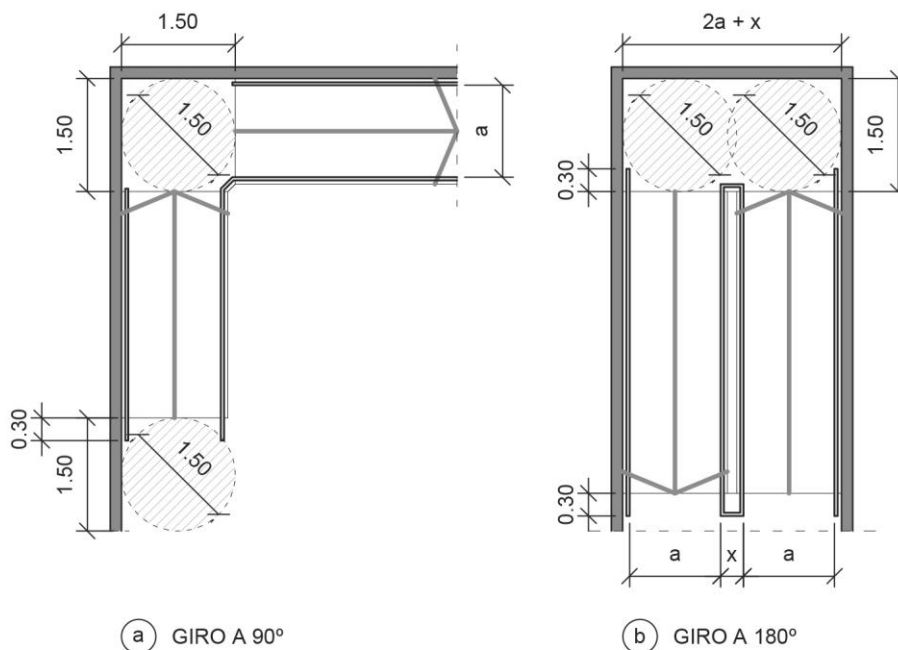
2. Descansos cuando la rampa cambia de dirección

Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, ese cambio de dirección se debe realizar sobre descansos de superficie plana y horizontal,

nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas.

I. Cuando el giro se realiza con un ángulo de 90° o menor, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

II. Cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el largo determinado por dos anchos de rampa más la separación entre ambos tramos.



a = ANCHO DE LA RAMPA

Figura 9

d. Ancho libre de la rampa

El ancho libre de la rampa será de 0,90 m como mínimo y de 1,20 como máximo. El ancho libre de una rampa se medirá entre zócalos.

- e. Al comenzar y finalizar una rampa incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

3.4.1.8 Puertas

Las puertas de acceso principal y secundario de un edificio, y de locales en edificios públicos y privados con concurrencia de personas, comercio, industria, educación, sanidad, cuyos destinos específicos que se detallan en este Código, zonas comunes de unidades de vivienda

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

multifamiliares cualquiera sea el número de unidades funcionales, apto profesional, vivienda y apto profesional, y vivienda unifamiliar, cumplirán las siguientes prescripciones:

- a. Formas de accionamiento y luz de paso
 1. Accionamiento mecánico: Las puertas de accionamiento mecánico - piso sensible, célula fotoeléctrica, sistemas telecomandados, reunirán las condiciones de seguridad y se regularán a la velocidad del paso de las personas con marcha claudicante estimada en 0,5 m/s.
 2. Accionamiento manual: El esfuerzo que se transmite a través del accionamiento manual no superará los 36 N para puertas exteriores y 22 N para puertas interiores.
- b. Luz útil de paso (lu) La luz útil de paso mínima (lu) será de 0,80 m medida según la forma de movimiento de la hoja, la misma será de aplicación a las zonas propias de vivienda.

Quedan exceptuadas de cumplir esta medida las puertas correspondientes a locales de ancho menor, admitidos en este Código y las puertas de acceso a baños o retretes en viviendas o locales donde existan otros baños que cumplan con las dimensiones mínimas de accesibilidad.

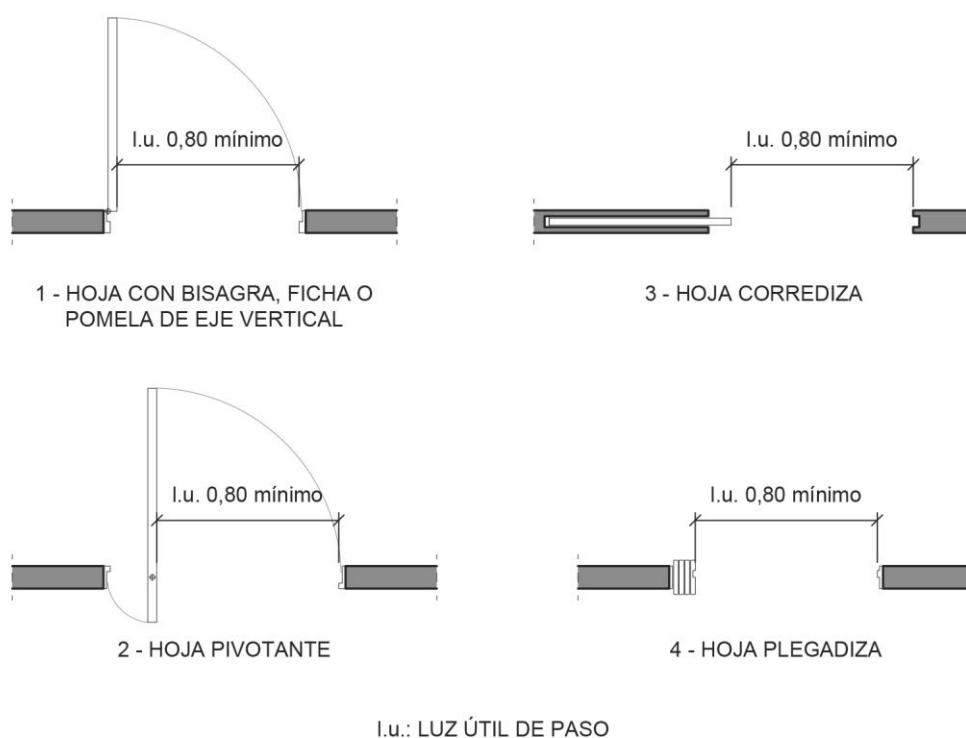


Figura 10

c. Herrajes

Los herrajes indicados son obligatorios en los servicios de salubridad especiales según lo

prescrito en el artículo referido a "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" de este Código y en los casos que se detallan a continuación:

1. Herrajes de retención

Las puertas de dos o más hojas llevarán pasadores que se puedan accionar desde una altura comprendida entre 0,80 m y 1,20 m del nivel del solado. Los cerrojos se podrán abrir desde el exterior en servicios de salubridad especiales.

d. Umbrales

Por razones constructivas se admite la colocación de umbrales con una altura máxima de 0,02 m, en puertas de entrada principal o secundaria.

e. Superficies de aproximación

El presente CE define como superficies de aproximación a las superficies libres, ubicadas a un mismo nivel y a ambos lados de la apertura, que se deben prever para puertas exteriores e interiores en edificios

3.4.2 Medios de Salida

3.4.2.1 Trayectoria de los Medios de Salida.

Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas exteriores e interiores y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo.

Las salidas estarán, alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado. En una unidad de vivienda, los locales que la componen, no se consideran de uso o destino diferenciado.

En los itinerarios en edificios públicos y privados con asistencia masiva de público, edificios con destinos específicos que se indican en cada caso y zonas comunes de viviendas multifamiliares, apto profesional, y apto profesional y vivienda, los desniveles serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en el artículo referido a "Escaleras principales -Sus características-" o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el artículo relativo a "Rampas".

En caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado, por ascensores y/o por medios mecánicos de elevación, según lo prescrito en los artículos: "Uso de los medios alternativos de elevación" y "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas - Conceptos -Individualización".

3.4.2.2 Salidas Exigidas

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permitan evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

En caso de superponerse un medio de salida exigida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.

En este caso habrá una vereda de 0,90 m de ancho mínimo, siempre que lateralmente no evacuen otros locales, en cuyo caso las puertas deberán observar la superficie de aproximación prescrita en el artículo relativo a "Puertas", inciso e). La vereda tendrá de 0,12 m a 0,15 m de alto y quedará salvada con un vado y rebaje de cordón. La vereda puede ser reemplazada por una baranda colocada a una distancia del paramento del medio exigido de salida peatonal de 0,90 m, para permitir el paso de una persona en silla de ruedas.

El ancho de circulación peatonal, en caso de lotes de 8,66 m, se identificará con pintura de alto contraste en una franja de 0,60 m.

Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigen estos requisitos.

3.4.2.2.1 Vidrieras o Aberturas en Medios de Salida Exigidos

En un edificio, los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, pueden tener vidrieras o aberturas a algún comercio, oficina, subterráneo de servicios de pasajeros o uso similar, si se cumple lo siguiente:

- a. Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50 m de la línea de la fachada;
- b. Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50 m de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50 % por cada costado que posea esas vidrieras o aberturas;
- c. En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas, mientras no disminuyan el ancho exigido y estén convenientemente señalizadas para ciegos y disminuidos visuales

3.4.2.3 Señalización de los Medios Exigidos de Salida

Donde los medios exigidos de salida generales o públicos no puedan ser fácilmente discernidos se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación en cada nivel de piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria.

La señalización presentará tamaño adecuado y contraste de color. En todo edificio público y privado con asistencia masiva de personas, con excepción de la vivienda, los medios exigidos de salida además se indicarán en caracteres Braille.

Los planos en relieve, para ciegos y disminuidos visuales, se ubicarán en la entrada, en puestos y mostradores de información y en los lugares donde la Autoridad de Aplicación juzgue necesario.

3.4.2.4 Salidas Exigidas en Caso de Edificios con Uso Diverso

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes se admitirá un medio único de egreso. En caso de la Autoridad de Aplicación considere que hay incompatibilidad cada uso tendrá medios independientes de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios. La vivienda para mayordomo, portero, sereno o cuidador es compatible con cualquier uso debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

3.4.2.5 Puertas o Paneles Fijos de Vidrio en Medios de Salida Exigidos

3.4.2.6 Salidas Exigidas en Casos de Cambios de Uso u Ocupación

3.4.2.7 Ancho Mínimo de Circulación Interna en Vivienda Permanente

El ancho mínimo de los pasillos de la circulación interna de la vivienda permanente será de 1,00 m las escaleras cumplirán lo establecido en el artículo 3.4.3.23 y concordantes de este Código.

Para parcelas menores de 10 m se admitirá una tolerancia de hasta un 5%.

3.4.2.8 Coeficiente de Ocupación.

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la "superficie de piso", en la proporción de una persona por cada "X" metros cuadrados. El valor de "X" se establece en el siguiente cuadro:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

	Uso	"X" en m²
a)	Sitios de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de bailes.	1
b)	Edificios educacionales. Templos.	2
c)	Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes.	3
d)	Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad.	5
e)	Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño.	8
f)	Viviendas privadas y colectivas.	12
g)	Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el Propietario, en su defecto será:	16

El número de ocupantes en edificios sin un uso definido por el Propietario o con un uso no incluido en el cuadro, lo determinará la Dirección por analogía.

En toda "Superficie de piso" de más de un piso debajo del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta de aplicar el cuadro.

3.4.2.9 Número de Ocupantes en Caso de Edificios con Usos Diversos

En caso de edificio con usos diversos como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa.

En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando la Autoridad de Aplicación lo estime conveniente.

3.4.2.10 Situación de los Medios de Salida en Piso Bajo

a. Locales frente a la vía pública

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en Piso Bajo con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas, y algún punto del local diste más de 40,00 m de la salida, contará - al menos - con dos medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el interior.

Para el segundo medio de egreso podrá usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. Este segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en el artículo referido a "Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos". La puerta abrirá hacia el interior del

local afectado.

b. Locales interiores

Todo local que tenga una ocupación mayor de 200 personas, contará por lo menos con dos puertas, lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida. La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, a través de la línea natural de libre trayectoria será de 40,00 m.

Si el itinerario de libre trayectoria presentara desniveles y estos son salvados por escaleras o escalones, cumplirán con lo prescrito en el artículo "Escaleras principales -Sus características-" o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el artículo sobre "Rampas".

3.4.2.11 Situación de los Medios de Salida en Pisos altos, Sótanos y Semisótanos

a. Número de salidas

En todo edificio cuya "Superficie de piso" excede de 600,00 m² excluyendo el piso bajo tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, conformando "Caja de escalera"; podrá ser una de ellas "auxiliar exterior" conectada con un medio de salida general o público, no siendo necesario en este caso conformar caja de escalera.

a. Distancia máxima a una caja de escalera

Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará no más de 30,00 m de la escalera a través de la línea natural de libre trayectoria; esta distancia se reducirá a la mitad en sótanos. Si esta línea natural de libre trayectoria presentara desniveles salvados por escalones, éstos cumplirán con lo prescrito en el artículo sobre "Escaleras principales - Sus características-" o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el artículo referido a "Rampas". En caso de disponerse escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el mencionado artículo o medios mecánicos de elevación, según lo prescrito en el artículo relativo al "Uso de los medios alternativos de elevación" y el artículo relativo a la reglamentación de ascensores y montacargas.

b. La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso formarán caja, salvo el caso de escalera exterior. Las escaleras exteriores deberán acabarse con superficies antideslizantes y cumplirán con lo prescrito en el artículo referido a "Escaleras principales -Sus características-".

c. Independencia de las Salidas: Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300,00 m² será tratado como un piso independiente.

3.4.2.12 Puertas de Salida.

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigida o vía pública, será: 0,90 m para las primeras 50 personas y 0,15 m adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas en "Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos".

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura libre mínima de paso es de 2,00 m

Las puertas de salida cumplirán con lo establecido en el artículo relativo a "Puertas"

Se prohíbe el uso de puertas giratorias como puertas de salida.

3.4.2.13 Ancho de Corredores de Piso.

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1,10 m para las primeras 30 personas, 1,20 m para más de 30 personas hasta 50 personas y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

Cuando se trate de edificaciones construidas sobre lotes de ancho inferior a 8,66 m, dicho ancho será de 1,00 m para las primeras 30 personas; 1,10 para más de 30 y hasta 50 personas, y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

Para anchos de corredores menores que 1,50 m se deberán disponer zonas de ensanchamiento de 1,50 m x 1,50 m como mínimo, destinadas al cambio de dirección de la circulación o el paso simultáneo de dos sillas de ruedas, en los extremos y cada 20,00 m en el caso de largas circulaciones.

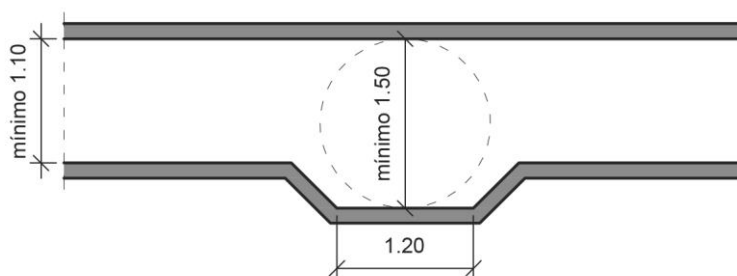


Figura 11

3.4.2.14 Pasajes entre Escalera y Vía Pública

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni del que resulte de aplicar el Art. 3.4.2.13, "Ancho de corredores de piso".

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones.

El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso no estará más bajo que 1,00 m que el nivel de la acera, en cuyo caso deberá cumplir integralmente lo prescrito en el artículo sobre "Trayectoria de los medios de salida".

3.4.2.15 Medios de Salida en Lugares de Espectáculos Públicos.

En un lugar de espectáculo público ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m.

El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 m. por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$X = \frac{(5.500 - A) A}{5.000}$$

donde A = número total de espectadores;

x = medida del ancho de salida exigida, expresado en centímetros.

Para un número superior a 2.500 espectadores, el ancho libre de puertas de salida exigida expresado en centímetros, se calculará por: $x = 0,6 / A$

Siendo A = número total de espectadores

3.4.2.16 Ancho de Corredores y Pasillos

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria, cumpliendo integralmente el artículo relativo a "Trayectoria de los medios de salida", y será ensanchado progresivamente en dirección a esa salida

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm por espectador situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo será de 1,20 m y en el caso de haber espectadores de los dos lados, el ancho mínimo será de 1,50 m. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo, se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

3.4.2.17 Filas de Asientos.

3.4.2.18 Asientos.

3.4.2.19 Vestíbulos

En un lugar de espectáculos públicos, los vestíbulos deben tener un área mínima -libre de toda ocupación transitoria- que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirvan y a razón de 6 personas por metro cuadrado.

Como vestíbulo de entrada se considera el espacio comprendido entre la L.O. y la fila de puertas separativas con la sala o lugar destinado al espectáculo o diversión. El vestíbulo de entrada no presentará desniveles en toda su área y si fueran indispensables por razones constructivas o formales, serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en el artículo relativo a "Escaleras principales -Sus características-" o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el artículo sobre "Rampas".

3.4.2.20 Planos de Capacidad y Distribución

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesaria la presentación de planos donde se consigne la capacidad y la distribución de las localidades.

Se indicarán además los lugares reservados para personas que utilizan silla de ruedas, o con movilidad reducida. Dichos planos deberán ser registrados ante la Autoridad de Aplicación.

3.4.2.21 Accesibilidad para Discapacitados

- a. Circulación y accesibilidad de discapacitados motores usuarios de sillas de ruedas. Cuando la libre circulación y accesibilidad de personas con discapacidad y circunstancias o capacidades diferentes, - especialmente los que utilizan silla de ruedas, desde la vía pública hasta la sala o salas de espectáculos y/o hacia las zonas de servicios complementarios como boleterías, cafeterías, servicios de salubridad especiales, guardarropa-, se encuentre impedida o dificultada por desniveles; éstos serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en el artículo referido a "Escaleras principales -Sus características-" o por rampas fijas que cumplirán lo establecido en el artículo sobre "Rampas". En caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación.
- b. Circulación y accesibilidad de ancianos y personas con marcha claudicante. Se cumplirá con lo prescrito en el inciso a) de este artículo.
- c. Facilidades para las personas con hipoacusia. En salas de espectáculo con una capacidad igual o mayor que 500 personas, cuando sea prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros se deberá instalar un sistema de sonorización asistida para las personas hipoacústicas.
- d. Lugares de espectáculos públicos con desniveles. Cuando se construyan lugares de

espectáculos públicos con desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad de personas con distinto grado de restricción para la movilidad, se deberá contar con la implementación de rampas, según lo prescrito en el artículo sobre "Rampas", y ascensores o medios mecánicos alternativos como plataformas elevadoras que faciliten la llegada de los referidos usuarios a los niveles reservados, según lo prescrito en los artículos relativos a "Uso de los medios alternativos de elevación" y a "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas -Conceptos - Individualizaciones".

- e. En los lugares de espectáculos públicos cuando se han cumplido las previsiones de este CE para evitar y eliminar las Barreras Arquitectónicas para personas con discapacidad motora, se señalizarán en el acceso principal o alternativo y los locales de uso accesibles, con Símbolo de Acceso para Personas con Discapacidad Motora.

3.4.2.22 Reserva de Espacio en Platea para Usuarios de Silla de Ruedas

- a. Cantidad de espacios reservados para usuarios de silla de ruedas:
Un 2 % (dos por ciento) de la capacidad total de la sala se destinará para la ubicación de discapacitados motores, (usuarios de silla de ruedas) en su platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles.
La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso con un mínimo de 4 (cuatro) espacios.
- b. Materialización de la reserva:
La materialización de la reserva citada en el inciso a) responderá a las siguientes prescripciones:
 1. Espacio para silla de ruedas:
Serán retiradas las últimas butacas ubicadas en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una única plaza libre que ofrezca como mínimo un ancho igual a 0,80 m y un largo igual a 1,25 m.
En la referida plaza se ubicará el usuario con su silla de ruedas, conservando los claros libres entre filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.
 2. Reserva de espacios:
La reserva de espacios se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de la salida.
 3. Reserva en la última fila:
En la última fila podrá materializarse la reserva de espacio, en los casos que la sala o platea cuente con pared de fondo, en cuyo caso serán retiradas las últimas butacas, ubicando la silla de ruedas contra la pared de fondo, conservando el claro libre entre filas de asientos.

3.4.2.23 Ancho de Corredores y Pasillos

En el caso de haber espectadores de un solo lado, o a ambos lados, el ancho del corredor o pasillo no podrá ser inferior a 1,20 m.

3.4.2.24 Medidas de las Escaleras Exigidas

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y secundarias en este Código, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso permitirán fluir simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la escalera, situados en los niveles superiores. El ancho de una escalera no podrá ser disminuido en el sentido de la salida.

3.4.2.25 Escaleras Mecánicas

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se podrá computar en el ancho total de las escaleras exigidas.

La escalera mecánica no se considera un elemento de circulación vertical apto para personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, por lo que en el edificio o lugar donde se instalen, se deberá proporcionar un medio alternativo aceptado de circulación.

3.4.2.26 Rampas.

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho cumpla con lo prescrito en el artículo sobre "Rampas", además de los requerimientos establecidos para las rampas exigidas.

3.4.2.27 Puertas Giratorias

Se prohíbe el uso de puertas giratorias y molinetes en los medios de ingreso o de salida, exigidos o no, en edificios públicos y privados con concurrencia de público, como es el caso de locales para asambleas, lugares donde se exhiben espectáculos públicos, asilo, templo, hospital, teatro, dancing o similares y edificios de viviendas colectivas que se construyan o remodelen, refaccionen, amplíen o modifiquen, salvo que los mismos permitan el desbloqueo automático en caso de emergencia

Toda puerta giratoria existente, cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación sea suficiente como medio de ingreso o de salida exigida, podrá permanecer siempre que se complemente con una o más puertas adyacentes de accionamiento manual o automático que cumplan con lo dispuesto en el artículo relativo a "Puertas" y el referido a "Características de las puertas de salida".

3.4.2.28 Uso del Molinete Existente o a Instalar en Zonas Controladas

Todo molinete(s) o valla(s) existente(s) podrá(n) permanecer, siempre que se complemente con un molinete o valla especial que permita un recorrido alternativo adyacente

3.4.3 Salida para Vehículos.

3.4.3.1 Ancho de Salida.

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es: 3,00 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser: 2,30 m.

En un predio donde se maniobre con vehículos como título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m..

3.4.3.2 En Predios de Esquina

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de Esquina y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,00 m del encuentro de las L.M. de las calles concurrentes.

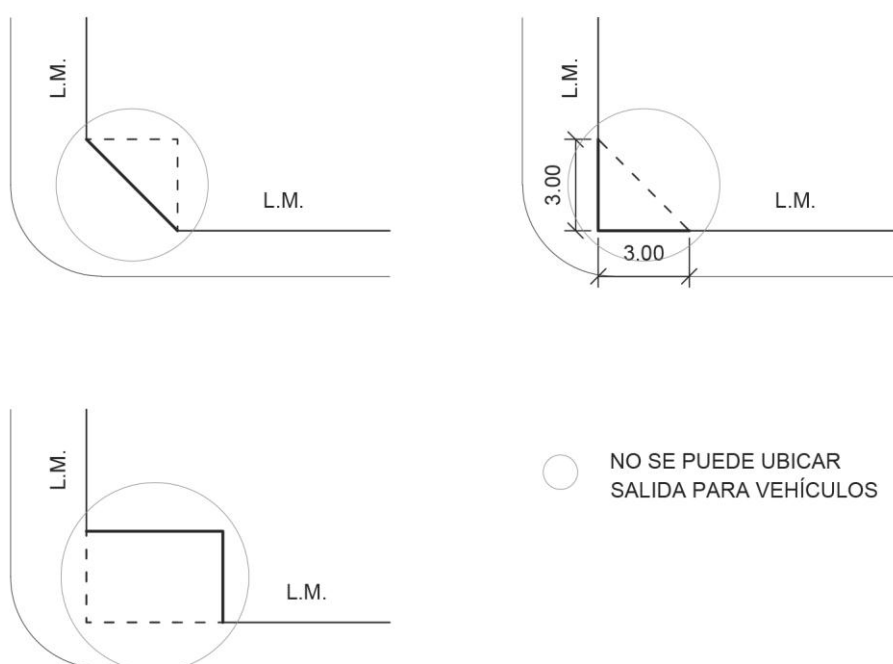


Figura 12

3.4.3.3 Medidas de Seguridad

En toda salida de vehículos se colocará una alarma sonora direccional y luminosa que se accionará automáticamente, para anunciar el paso de los vehículos.

3.4.4 Medios de Egreso en Lugares de Congresos y/o Convenciones

Los lugares de congresos y/o convenciones cumplimentarán las disposiciones contenidas en "Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos".

3.5 Salubridad

3.5.1 Servicio de Salubridad. Exigencias Básicas

En un predio, edificio o recinto donde se permanezca o trabaje, existirán los siguientes servicios de salubridad que cumplirán con las siguientes exigencias básicas:

- a. Retretes en recintos que garanticen el pudor y la higiene de los usuarios.
- b. Lavabos con servicio de agua fría y caliente con conexión a desagüe cloacal.
- c. Solados impermeables, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable.
- d. Duchas y desagüe de piso, en caso de corresponder.

Las demás exigencias establecidas en "De las Instalaciones Sanitarias" de éste Código. Todo edificio que conste con más de cuatro unidades deberá poseer un local de superficie no inferior a seis (6) m², ni mayor de diez (10) m² destinado a servicio de portería, con un sanitario anexo, el que será considerado como de cuarta clase y estará comunicado directamente con un medio exigido de salida.

Se regirán de acuerdo a las consideraciones volcadas en el siguiente cuadro y sus respectivas observaciones definidas para "Todos los Casos" y su Índice.

3.5.1.1 Servicio Mínimo de Salubridad en todo Predio donde se Permanezca o Trabaje

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

CASOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	1a	2a	3a	4a	5a	b	c	
SERVICIOS MINIMOS DE SALUBRIDAD																																								
VIVENDAS POR CADA UNIDAD INDEPENDIENTE																																								
LOCALES O EDIFICIOS PUBLICOS, COMERCIALES O INDUSTRIALES																																								
OBSERVACIONES PERSONAL DE EMPLEADOS Y OBREROS CONVENCIONAL ESPECIAL	Locales o Edificios publicos, comerciales, industriales o local destinado a estos usos																																							
OBSERVACIONES PARA EL PUBLICO CONVENCIONAL ESPECIAL																																								
OBSERVACIONES PARA EL PUBLICO CONVENCIONAL ESPECIAL	A los efectos de proporcionar accesibilidad fisica al publico con discapacidad o en circunstancias discapacitantes																																							
OBSERVACIONES ESPECIAL	Edificios o Locales de Gobierno, estaciones, exposiciones, grandestindas, mercados y otros analogos																																							
OBSERVACIONES PARA NIÑOS MENORES DE 10 AÑOS																																								
OBSERVACIONES	En locales comerciales de afluencia masiva, locales de representaciones y Exhibiciones con superficie mayor que 2000m ²																																							

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

PARA TODOS LOS CASOS	
	En todos los casos el orinal no sera de carácter obligatorio siendo reemplazado por 1 retrete cada 2 o fracción.
	Se atendera en los servicios de salubridad mínimos requeridos a todas las condiciones de genero y sexo si necesidad obligatoria de diferenciación en locales independientes.
	Los servicios para salubridad especial no seran restrictivos a personas con discapacidad o en circunstancias discapacitantes
	No sera de carácter obligatorio la diferenciación por genero o sexo para la materialización del servicio de salubridad.
	Será obligatorio la totalidad del servicio mínimo dimensionado por capacidades y/o ocupación.
	El servicio de salubridad especial podra verse descontado del servicio mínimo para casos convencionales. O sea se computaran para los mínimos de salubridad exigidos.
	En aquellos casos que se requiera servicio mínimo de salubridad especial, la instalación de ducha y desagüe de piso NO sera obligatoria para los mismos.
	Se podra optar por tener los servicios de salubridad mínima integrados al servicio de salubridad convencional para el público donde el inodoro se ubicará en ese caso en retrete.
1	Tendrá cada 4 locales de primera o fracción s/ a), c) y d) servicio mínimo de salubridad donde se habite o trabaje
2	Cada local de uso con mas de 1 ducha contará por lo menos con 1 bañera instalada
3	Deberá contemplar el factor de simultaneidad
4	En los casos que Cada unidad de uso independiente para edificios de uso público, comercial o industrial, cada una de ellas tendrá los servicios de salubridad establecidos en las reglamentaciones especiales así como en cualquier otro caso no previsto en el Código s/ criterios a+b+c
5	Cada 5 personas o fracción y hasta 9 personas se dispondra de 1 retrete y un lavabo.
6	En edificios de ocupación mixta - con vivienda- se podrá autorizar que los servicios coincidan con los de la vivienda cuando la habilite el usuario del comercio o la industria
7	a partir de 10 y hasta 20 personas se dispondra de 2 retretes, dos lavabos y un orinal.
8	por cada 20 personas o fracción de 20 se aumentará 2 retretes, por cada 10 personas o fracción de 10 se aumentará 2 lavabos y 1 orinal.
9	por cada 10 personas o fracción se colocaran 2 duchas en industria insalubre y en la fabricación de alimentos provistas con agua fría y caliente
	Todo establecimiento en donde se trabaje y que tenga a partir de 10 (diez) puestos de trabajo y cada 10 y ó fracción de puestos de trabajo, dispondrá de 1 servicio mínimo de
10	salubridad especial sin diferenciación de sexos y en local independiente. Para cada uno de los casos contará con inodoro y lavabo
	Podrán formar parte del servicio de salubridad del edificio, esto para cuando los puestos de trabajo sean igual o mayor que 20, y en el caso de estar divididos por genero los
11	sanitarios se deberan distribuir 1 servicio especial en cada uno de ellos.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

12	Hasta 125 personas 2 retretes y 2 lavabos
13	a partir de 126 personas por cada 100 o fracción de 100 2 retretes 1 lavabo y 1 orinal
14	Por cada 250 personas o fracción de 250 personas habrá un local independiente con servicio mínimo de salubridad.
15	Cuando el número de personas sea igual o mayor que 250, podrán formar parte del servicio de salubridad del edificio y en el caso de estar divididos por género los servicios se deberán distribuir 1 servicio especial en cada uno de ellos, el inodoro en retrete y el lavabo en el servicio convencional.
	Dispondrán de 1 sanitario de uso exclusivo por cada nivel de acceso público, individual y con acceso directo de la circulación o espacio público y señalizado a tal fin, de superficie mínima 2,00m ² y 1,20m de lado mínimo. Puerta de ancho libre mínimo 90cm, jambas cortas, sin cerraduras, sensor infrarrojo o similar que indique el estado de ocupación. Contendrá 1 inodoro de doble carga, 1 lavatorio adecuados al uso de menores (tamaño y ubicación) + 1 lavatorio para adultos + 1 cambiador para bebés. / en el ingreso se colocará cartel - 16 topografía no inferior a 50mm. - con indicación de <i>Prohibido el ingreso a personas mayores a 10 años a excepción de padres y/o tutores acompañantes. Su ingreso será sancionado -</i>
17	Dispondrá de al menos 1 sanitario a disposición de los usuarios. Estará ubicado en PB o con accesibilidad prevista para discapacitados y debidamente señalizados.
18	Por cada 400 personas de público o fracción mayor que 200 4 retretes, 2 lavabos y 1 orinal
19	Por cada 60 personas empleadas o fracción de 60 2 retretes, 2 lavabos, 2 duchas y 1 orinal
20	Por cada 50 personas artistas o fracción de 50 2 retretes, 1 lavabo, 1 orinal y 1 ducha
21	Por cada 200 espectadores o fracción se dispondrá de 1 servicio mínimo de salubridad especial en local independiente.
22	Se podrá exigir la dotación mayor del servicio mínimo de salubridad especial para el caso que los servicios para público se distribuyan en distintos niveles y ubicaciones equidistantes de las localidades reservadas para acceso con accesibilidad reducida.
23	Por cada 1000 espectadores o fracción: 4 orinales (por sobre 20000 2 cada 1000 o fracción) + 4 bebederos (por sobre 50000 1 cada 1000 o fracción) + 2 retretes + 2 lavabos
24	Por cada 500 espectadores o fracción se dispondrá de 1 servicio mínimo de salubridad especial en local independiente.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

	Bebederos especiales: de la cantidad exigida por lo menos 1 bebedero tendrá su pico surtidor a una altura de 0,75m del nivel de solado y que en su diseño permita la aproximación
	25 colocación de silla de ruedas debajo del mismo.
	26 Por cada 50 personas o fracción de 50 2 retretes, 1 labovo, 1 orinal y 1 ducha. A partir de 150 y por cada 100 o fracción mayor que 20 estas cantidades se aumentarán 1 vez
	Para establecer la cantidad de público se deducirá de la capacidad total que le corresponde por factor de ocupación, el número de personal -artistas, músicos, alternadoras, servicios
	27 varios.
	28 Por cada 250 espectadores o fracción se dispondra de 1 servicio mínimo de salubridad especial en local independiente.
	29 Por cada 60 personas empleadas o fracción de 60 mayor que 5 (anco) 2 retretes, 2 labovos, 2 duchas y 1 orinal / cuando se realicen variedades con transformación se agregaran 2 duchas y por cada 5 usuarios para uso de los artistas.
	30 Cuando el personal de un local no exceda de 10 podrá hacer uso de los servicios sanitarios destinados al público sin practicar la deducción señalada..
	31 Se podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requieran.
	32 El local para primeros auxilios sera independiente y tendra acceso directo desde la entrada del edificio claramente señalado. Su acceso será a través de superficies específicamente delimitadas y señalizadas que permitan la circulación y giro de una camilla. De 10m2 de area minima y lado no menos a 3.00 m2. y h. minima 2,50m. Ventilacion a patio o a techo por
a	Sustentabilidad
1a	Control lumínico automatico por sensor volumetrico o tecnologia similar a fin de accionamiento automático ante la detección de ingreso y estancia
2a	Grifería de mingitorios y lavabos de accionamiento hidromecanico manual o electronico exclusivamente y con cierre automático. / exceptuados los servicios de salubridad especial
3a	Se prohíbe el uso de mingitorios automáticos por desborde
4a	lindorosos con descarga controlada manual o electrónica con deposito con balvula doble pulsador, valvula automática de doble acción / electrónica con sensor de descarga
5a	dispondran de cerrojos de seguridad sanitarios que puedan ser abiertos desde el exterior baños y retretes de los servicios de salubridad ya sean CONVENCIONALES o ESPECIALES
b	Si no se establece el número de personas que trabajan o permanecen en un local u edificio, éste será dispuesto s/ "coeficiente de ocupación" sin diferenciación de sexos
	Los compartimentos para servicios de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia comunicados a través de pasos que impedirán la visión del interior.
c	Dichos pasos podrán contener lavabos como unico artefacto permitido sin requerimiento de ventilación.

3.5.1.2 Servicio Mínimo de Salubridad en Viviendas

En un edificio destinado a vivienda, cada unidad independiente tendrá por cada 4 locales de primera clase o fracción de 4, las comodidades enumeradas en los Incisos a), c) y d) de "Servicio mínimo de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje".

En cada unidad de uso con más de una ducha, habrá por lo menos una bañera instalada, y si tuviera servicio de agua caliente, todos los baños contarán con esta última mejora, salvo aquellos que por su uso accidental no lo requieran.

Se registrarán de acuerdo a las consideraciones resumidas en cuadro anexo y sus respectivas observaciones definidas para Todos los Casos y su Índice resumen.

3.5.1.3 Servicio Mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Públicos Comerciales e Industriales

En un edificio público, comercial o industrial, o local destinado a estos usos, cada unidad independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales, y en los casos no previstos en otro lugar de este Código, se dispondrá de locales con servicios de salubridad.

Proporcionará al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

El número de personas que trabajen o permanezcan en un local o edificio, se calcula según lo dispuesto en el Art. 3.4.2.8. "Coeficiente de ocupación".

Se colocará en los baños y retretes de los servicios de salubridad (convencionales y especiales), cerrojos de seguridad sanitarios y las condiciones que resguarden la higiene y el pudor.

Se registrarán de acuerdo a las consideraciones resumidas en cuadro anexo y sus respectivas observaciones definidas para Todos los Casos y su Índice resumen.

3.5.1.3.1 Sustentabilidad de los Locales:

- a. Los locales poseen control automático por sensor volumétrico (o tecnología similar que en el futuro la reemplace u optimice) del sistema lumínico a fin de que el mismo se accione únicamente ante la detección de ingreso y estancia de usuarios.
- b. La grifería de lavabos y mingitorios es exclusivamente de accionamiento hidromecánico manual o electrónico con cierre automático de caudal sin intervención del usuario. Se exceptúan de este requisito los servicios de salubridad especial.
- c. Se prohíbe el uso de depósitos de mingitorios automáticos por desborde. Los inodoros deben contar con mecanismo de descarga controlada, manual o

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

electrónica; en depósito a mochila o embutido con válvula de doble pulsador o similar, válvula automática de doble acción, electrónica con sensor de descarga, etc., y/o todo mecanismo que la tecnología desarrolle en el futuro y que posibilite la discriminación de uso según se utilice el inodoro para deposición o micción. Deben contar además con cartelera de indicación de uso para información del usuario.

Un predio donde se habite o trabaje ubicado en los radios de la ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacas debe tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo negro.

Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Código.

Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

3.5.1.3.2 Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje

En todo predio donde se permanezca o trabaje, existirán servicios mínimos de salubridad especial en locales construidos con materiales de albañilería, hormigón u otros aprobados por la Autoridad de Aplicación, con solado impermeable y paramentos revestidos con material resistente de superficie lisa e impermeable, dotados de:

Inodoro

Inodoro de pedestal cuyas dimensiones mínimas de aproximación serán de 0,80 m de ancho a un lado del artefacto, de 0,25 m del otro lado del artefacto, ambas de 1,50 m de largo y frente al artefacto el ancho del mismo por 0,90 m de largo; la altura del inodoro permitirá el cómodo traslado desde una silla de ruedas y se determinará:

- colocando un artefacto especial de mayor altura o,
- colocando un artefacto convencional sobre una plataforma que no sobresalga del mismo.

La taza del inodoro con tabla debe quedar entre $0,51\text{m} \pm 0,01\text{ m}$ del nivel del solado. El sistema de limpieza de la taza del inodoro estará a la altura de alcance de los usuarios de silla de ruedas y será de mochila a gatillo, válvula, cadena o automatizado. Este artefacto con su superficie de aproximación libre se podrá ubicar, según se indica en la Tabla: "Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial":

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En un retrete con las dimensiones, características y accesorios de la figura.

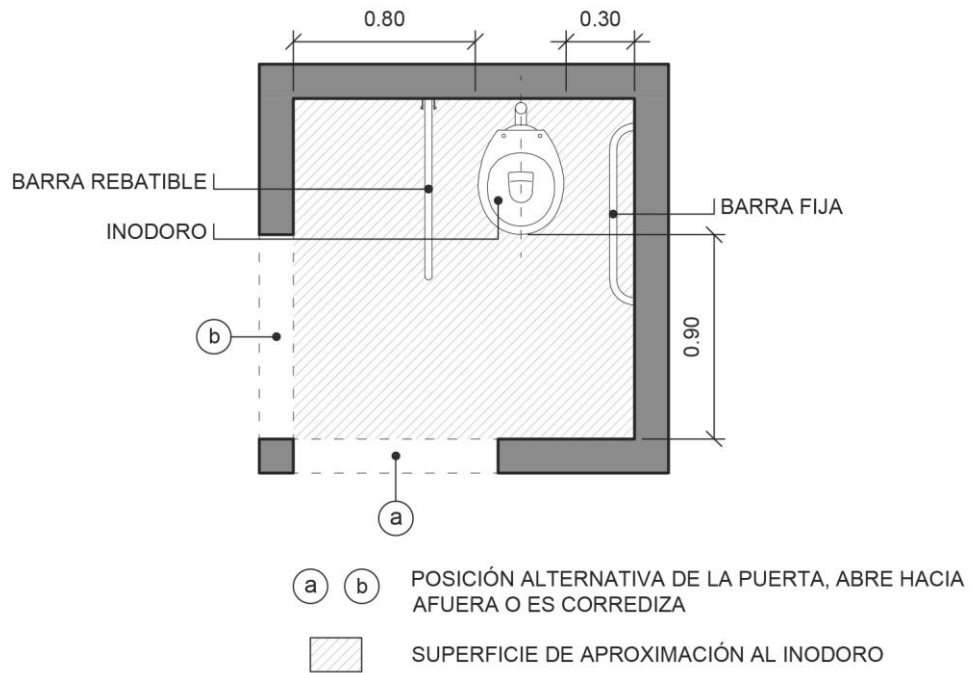


Figura 13

1. En un retrete con lavabo con las dimensiones, características y accesorios de la figura.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

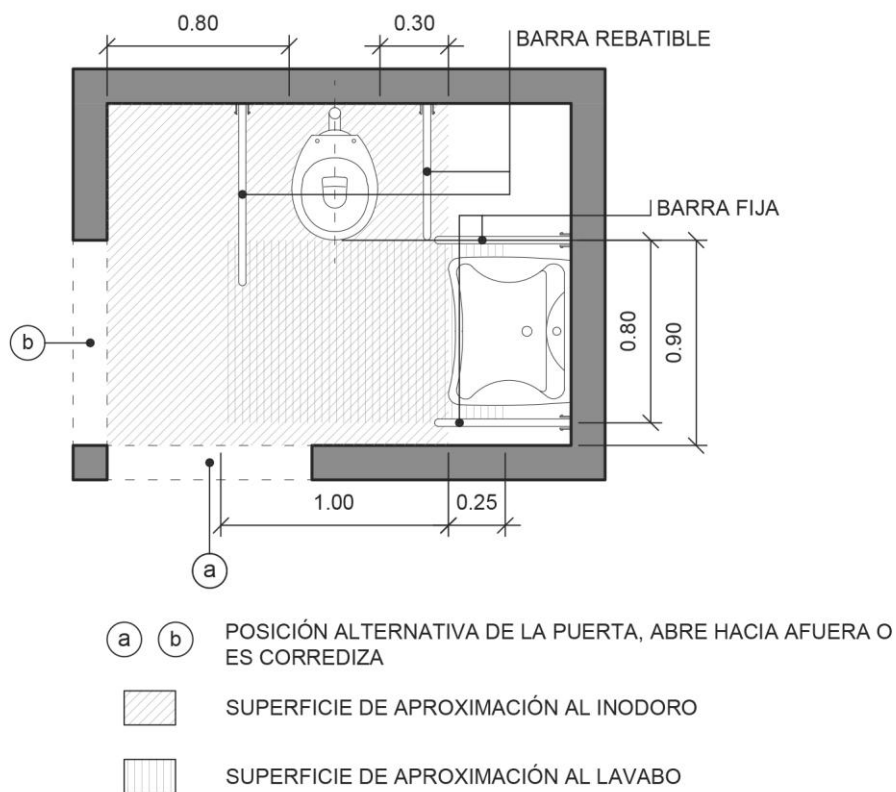


Figura 14

- En un retrete con ducha con las dimensiones, características y accesorios de la figura.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
 Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

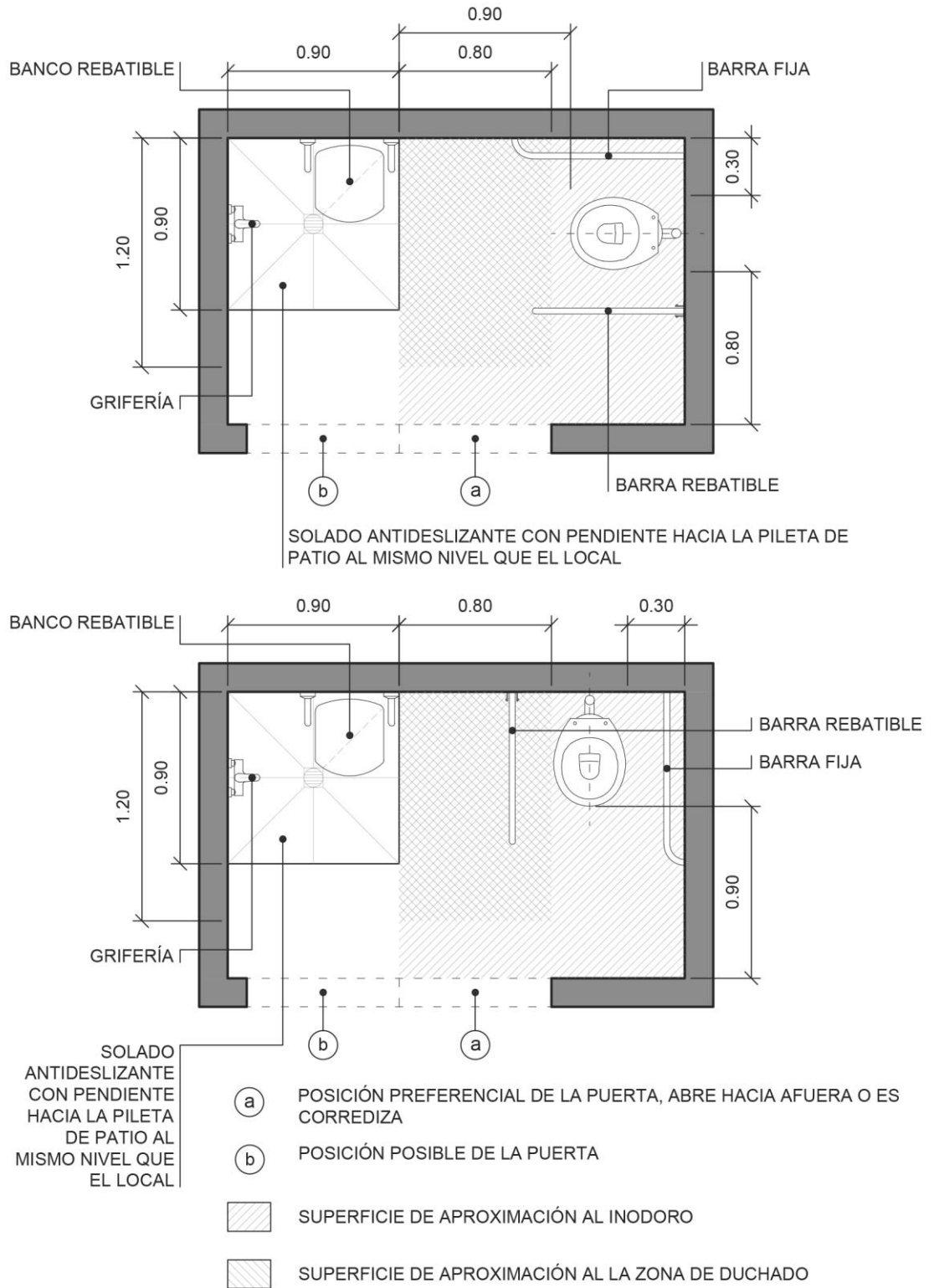


Figura 15 A y B

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- a. En un baño con lavabo y ducha con las dimensiones, características y accesorios de la figura.

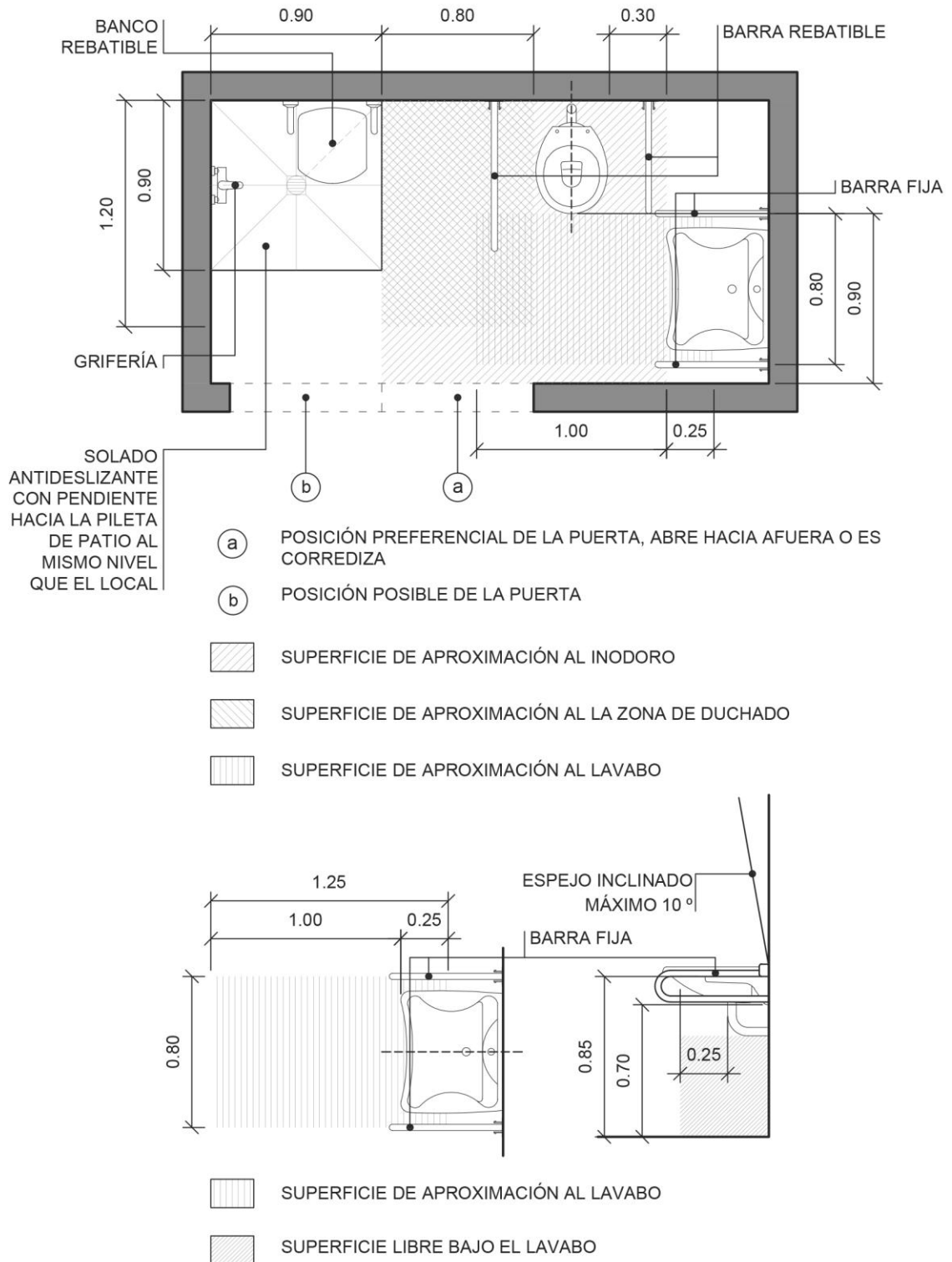


Figura 16 A y B

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

b. Lavabo

Un lavabo de colgar (sin pedestal) o una bacha en una mesada colocados a $0,85 \text{ m} \pm 0,05 \text{ m}$ del solado, ambos con espejo inclinado a 10° cuyo borde inferior está colocado a $0,90 \text{ m}$ del nivel del solado, cuya superficie de aproximación mínima tendrá una profundidad de $1,00 \text{ m}$ frente al artefacto por un ancho de $0,40 \text{ m}$ a cada lado del eje del artefacto. Esta superficie de aproximación se podrá superponer con la superficie de aproximación del inodoro.

Este artefacto permitirá el acceso por debajo del mismo en el espacio comprendido entre el solado y un plano virtual horizontal a $0,70 \text{ m}$ de altura, con una profundidad de $0,25 \text{ m}$, por un ancho de $0,40 \text{ m}$ a cada lado del eje del artefacto y claro libre debajo del desagüe, cuyas dimensiones, características y accesorios se indican en la *figura 16 A y B*

La grifería utilizada será del tipo cruceta, palanca a presión o sistemas de accionamiento especial por activación con célula fotoeléctrica o similar para facilitar la manipulación de personas con Actividad Manual Reducida. Este lavabo o mesada con bacha se podrá ubicar según se indica en la Tabla: "Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial":

1. En un retrete o un baño según lo indicado en el inciso a), ítem (2) e ítem (4) de este artículo. Figuras 14 y 16 A y B.
2. En una antecámara, que se vincula con el local de salubridad especial, observando las superficies de aproximación.

c. Ducha y desagüe de piso

La ducha y su desagüe de piso constarán: de una zona de duchado de $0,90 \text{ m} \times 0,90 \text{ m}$ con asiento rebatible y una zona seca de $0,80 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}$, que estarán al mismo nivel. La ducha con su desagüe, zona húmeda y zona seca se podrán instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescrito en este artículo, pudiéndose en ese caso superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos restantes de la forma indicada en la Tabla: "Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial":

1. En un gabinete independiente: con zona de duchado de $0,90 \text{ m} \times 0,90 \text{ m}$ y una antecámara de $1,50 \text{ m} \times 1,50 \text{ m}$, que incluye la zona seca y el espacio para el giro de una silla de ruedas (Figura 17).

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

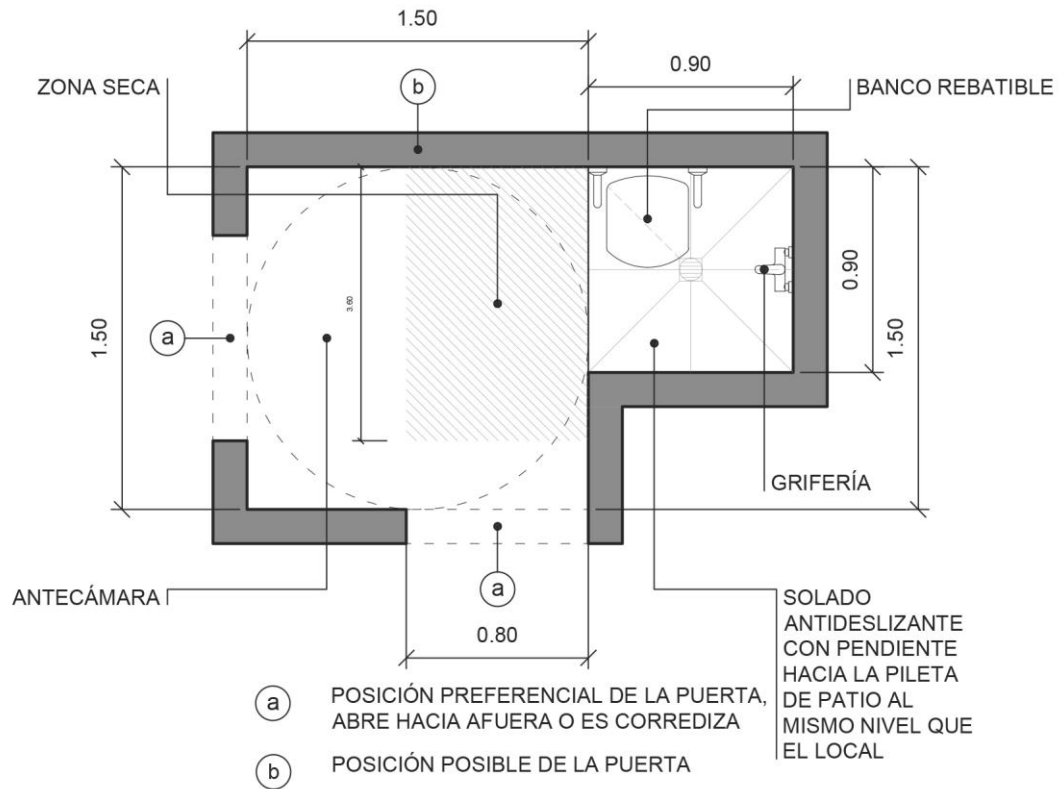


Figura 17

2. En un retrete con un inodoro (*Figura 15 A y B*).
3. En un baño con inodoro y lavabo. (*Figura 16 A y B*).

Tabla: Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial

Local	Inodoro	lavabo	ducha	Observaciones
retrete	+	----	----	inciso a), ítem (1)
retrete	+	+	----	inciso a), ítem (2)
	+	+	----	inciso b), ítem (1)
retrete	+	----	+	inciso a), ítem (3)
retrete	+	----	+	inciso c), ítem (1)
antecámara	----	+		inciso b), ítem (2)
gabinete de ducha zona húmeda	----	----	+	inciso c), ítem (1)

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

gabinete de ducha zona seca	----	----	----	inciso c), ítem (3)
baño	+	+	+	inciso a), ítem (4)
	+	+	+	inciso b), ítem (1)
	+	+	+	inciso c), ítem (2)

d. Condiciones complementarias del servicio de salubridad especial

Las figuras de los correspondientes Anexos son ejemplificadoras, pero en todos los casos se observarán las superficies para la aproximación y traslado para cada artefacto.

El retrete indicado en el inciso a), ítem 1 y el gabinete para ducha indicado en el inciso c) de este artículo, serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con ellos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión en el interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

Las antecámaras y muros corta vista permitirán el acceso a los servicios de salubridad especiales, utilización y aproximación al lavabo o mesada con bacha indicados en el inciso b), ítem (2) de este artículo y el accionamiento de las puertas que vinculan los locales, observando lo prescrito en el Artículo relativo a "Puertas".

Las antecámaras, recintos sanitarios y gabinetes de ducha en la zona seca, permitirán el giro de una silla de ruedas en su interior, no obstante si esto no fuera factible, el mismo podrá realizarse fuera del local en la zona libre contigua y al mismo nivel que enfrenta al local de salubridad especial.

Los recorridos para el acceso al servicio mínimo de salubridad especial cumplirán integralmente lo prescrito en el Artículo referido a "Trayectoria de los medios de salida", desde cualquier local hasta el servicio de salubridad especial.

La puerta o puertas de acceso al servicio especial de salubridad o de cualquiera de sus recintos que cumplan con el presente artículo, llevarán como señalización el "Símbolo Internacional de Acceso para discapacitados motores" sobre la pared de la puerta, del lado del herraje de accionamiento en una zona de 0,30 m de altura, a partir de 1,30 m del nivel del solado. Cuando no sea posible la colocación sobre pared de esta señalización, la Autoridad de Aplicación admitirá el pictograma sobre

la hoja de la puerta.

Los accesorios como perchas y toalleros, llaves de luz, grifería de la ducha, etc. se ubicarán al alcance de las personas en sillas de ruedas en una franja comprendida entre 0,80 m y 1,30 m.

La altura de colocación de las barras de apoyo y transferencia para el inodoro, bidé y asiento para la zona de duchado es de 0,75 m a 0,80 m, medidos desde el nivel del solado hasta el borde superior de la barra. Las barras fijas y móviles sobrepasarán el borde anterior del inodoro y el bidé entre 0,15 m y 0,20 m.

A ambos lados del lavabo se colocarán barras fijas de apoyo de sección circular, ubicadas a la altura del artefacto y separadas del mismo 0,05 m.

Se instalará en los retretes un timbre de emergencia colocado sobre la pared a una altura comprendida entre 0,45 m \pm 0,05 m del nivel del solado, para ser accionado desde el piso, en caso de accidente, que tendrá una llamada luminosa y sonora en la puerta y en un local remoto si fuera necesario.

Se cumplirán las demás exigencias impuestas por el Organismo que regule la prestación de servicios de saneamiento en la ciudad.

Cuando sea exigido disponer este "Servicio de salubridad especial", se presentarán junto con la documentación establecida en el Art. 2.1.2.2., de las , una planta y cortes del local con los equipamientos proyectados en escala 1:20.

3.5.2 Servicio de Sanidad

3.5.2.1 Facultad de la Autoridad de Aplicación relativa a Servicio de Sanidad

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

3.5.2.2 Local Destinado a Servicio de Sanidad

El local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso desde la entrada al edificio según lo prescrito en el Art. referido a "Escalones en pasajes y puertas" y su ubicación será claramente señalizada. La circulación y el acceso desde cualquier lugar del establecimiento hasta la sala de primeros auxilios se realizará a través de superficies específicamente delimitadas y señalizadas que permitan la circulación y giro de una camilla.

3.5.3 Locales para Determinadas Instalaciones

3.5.3.1 Locales para Cocinar

En toda unidad de vivienda habrá un local para cocina o, por lo menos, un espacio para cocinar.

3.5.3.2 Locales para Calderas y Otros dispositivos Térmicos

Los locales para calderas y otros aparatos térmicos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m². Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen;
- b. Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 m alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato;
- c. Tener una altura que permita un espacio de 1 m sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2,50 m;
- d. Tener fácil y cómodo acceso;
- e. No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a éstos.

3.5.3.3 Locales para Instalaciones y Medidores de las Empresas de Servicios Públicos

- a. Todos los edificios nuevos deberán suministrar a las empresas de servicios públicos locales, espacios para instalación de gabinetes o armarios, conductos, permisos de paso de instalaciones o similares, requeridos para la prestación de los servicios de energía, salubridad, gas, comunicaciones, señalización luminosa y alumbrado público, de acuerdo con los requerimientos que dichas empresas formulen. Se incluyen en esta obligación las ampliaciones y modificaciones de edificios existentes.
- b. Los locales para medidores de electricidad no comunicarán con otros locales que contengan instalaciones de gas. La ubicación de los medidores y sus gabinetes deberá cumplir las disposiciones de la empresa pertinente. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1 m de ancho libre para circulación.
- c. Los locales para medidores de gas no comunicarán con otros locales que tengan tableros, medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos similares. La ubicación de los medidores y las aberturas de ventilación deberán cumplir las disposiciones de la empresa pertinente. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1 m de ancho libre para circulación.
- d. Los locales o espacios requeridos para la prestación de los servicios de energía eléctrica se destinarán a cámaras, centros de transformación, equipos de maniobra o medición. Deberán ser cerrados, con paramentos de mampostería u hormigón y/o malla metálica resistente, u otros materiales equivalentes, con puertas de abrir hacia afuera y cerradura de seguridad, todo ello certificado por la empresa pertinente.

El propietario podrá proponer locales o espacios de dimensiones diferentes a las establecidas,

siempre que cuenten con la conformidad de la empresa pertinente.
Los edificios con protección patrimonial podrán exceptuarse de estos requisitos.

3.6 Exigencias de Seguridad

3.6.1 Seguridad frente a los riesgos en el uso

El objetivo del requisito básico "Seguridad frente al riesgo en el uso" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo que eventualmente sufran los usuarios por producirse daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma tal que cumplan con las exigencias básicas de Seguridad establecidas en el presente C.E.

El C.E. especifica parámetros objetivos y procedimientos de Seguridad en el Uso, cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de estas exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad.

3.6.1.1 Clasificación de los Riesgos

A los fines de definir las exigencias relativas a la Seguridad en el Uso de los edificios los riesgos se clasifican en:

- a. Riesgo de caídas e impactos
- b. Riesgo de atrapamientos y/o aprisionamiento
- c. Riesgo causado por iluminación inadecuada
- d. Riesgo causado por situaciones con alta ocupación
- e. Riesgo de ahogamiento
- f. Riesgo causado por vehículos en movimiento
- g. Riesgo causado por la acción del rayo

3.6.1.2 Riesgo de caídas e impactos

Caídas

- a. Se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos, piso o solados conforme las exigencias básicas establecidas en el CE y sus . Los mismos deberán ser:

1. Adecuados para favorecer que los usuarios no resbalen, tropiecen o se dificulte la

movilidad.

2. Libres de huecos o superficies irregulares, discontinuas. En especial en los cambios de nivel, en las protecciones en desniveles, en escaleras de uso general y restringido al público, en rampas, en pasillos, en gradas de acceso.
- b. Los procedimientos para la limpieza de vidrios exteriores y demás elementos constructivos que por su ubicación o altura puedan ocasionar caídas. El mantenimiento y limpieza deberá ser accesible y contar con elementos de agarre y/ o amarre según las actividades que se desarrollen.

3.6.1.2.1 El riesgo de deslizamiento en suelos, pisos, solados y desniveles. Protecciones

Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, en suelos, pisos y solados de los edificios , en particular en Sectores de uso sanitario, administrativo, estacionamiento de vehículos y lugares de concurrencia masiva, - excluidas las zonas de uso restringido.

Deberán evaluarse para cada caso, el grado de riesgo de deslizamiento y cumplir con las normas reglamentarias que lo limiten.

En función de su localización, materiales constructivos y características los pisos y solados, estos ofrecerán una determinada resistencia al deslizamiento, la cual deberá mantenerse a lo largo del tiempo o incrementarse.

Con el fin de limitar el riesgo de caídas como consecuencia de tropiezos o de algún resbalo por irregularidades e imperfecciones, excepto en zonas de uso restringido, los suelos, piso y solados deberán cumplir lo prescrito en el .

Para limitar el riesgo de caída, existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas seguirán las prescripciones del .

3.6.1.2.2 Protecciones en ventanas.

Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal

Las mismas, incluidas las de las escaleras y rampas, situadas en zonas destinadas al público en establecimientos de uso Comercial o de Concurrencia masiva, en zonas comunes de edificios de uso Residencial Vivienda o en escuelas infantiles, estarán diseñadas de forma que:

- a. no puedan ser fácilmente escaladas por los niños
- b. no tengan aberturas que puedan ser atravesadas

3.6.1.2.3 Protecciones delante de una fila de asientos fijos

Se regirán de acuerdo a las prescripciones del

Impactos

El riesgo de Impacto puede originarse por:

- a. La acción contra elementos fijos
- b. La acción contra elementos que invaden zonas de circulación
- c. La acción con elementos frágiles.

Todos estos se regirán de acuerdo a las prescripciones del

3.6.1.3 Riesgo por atrapamiento y aprisionamiento

Los elementos de apertura y cierre automáticos dispondrán de dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento y cumplirán con las especificaciones de certificación.

Cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el exterior del recinto. Excepto en el caso de los baños o los aseos de viviendas, dichos recintos tendrán iluminación controlada desde su interior.

Las dimensiones y la disposición de los pequeños recintos y espacios serán adecuadas para garantizar a los posibles usuarios en sillas de ruedas la utilización de los mecanismos de apertura y cierre de las puertas y el giro en su interior, libre del espacio barrido por las puertas

3.6.1.4 Riesgo causado por iluminación inadecuada

a. Alumbrado normal en zonas de circulación

En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, como mínimo, el nivel de iluminación medido a nivel del suelo.

En las zonas de los establecimientos de Concurrencia masiva en las que la actividad se desarrolla con un nivel bajo de iluminación se dispondrá una iluminación de balizamiento en las rampas y en cada uno de los peldaños de las escaleras.

b. Alumbrado de emergencia

Los edificios dispondrán de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes

Contarán con alumbrado de emergencia las zonas y los elementos siguientes:

- a. Todo recinto cuya ocupación sea mayor que 100 personas;
- b. Todo recorrido de evacuación;
- c. Los estacionamiento de vehículos, cerrados o cubiertos cuya superficie construida

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

exceda de 100 m² incluidos los pasillos y las escaleras que conduzcan hasta el exterior o hasta las zonas generales del edificio;

- d. Los locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección contra
- e. Los toiletes generales de planta en edificios de uso público;
- f. Los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas;
- g. Las señales de seguridad.

La posición y características de las luminarias y señales indicativas de todo tipo- incendio, evacuación y primeros auxilios- y su instalación se regirán de acuerdo a las prescripciones del

La instalación será fija, estará provista de fuente propia de energía y deberá entrar automáticamente en funcionamiento y activación. Se regirán de acuerdo a lo prescripto en el

3.6.1.5 Riesgo causado por situaciones de alta ocupación

Las condiciones establecidas en esta Sección son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural o similar, previstos para más de 3000 espectadores de pie.

Se regirán de acuerdo a las prescripciones del

Para las piscinas de uso colectivo sera aplicable también la minimizacion del riesgo,

Para las destinadas exclusivamente competencias o enseñanza, tendrán las características propias de la actividad que se desarrolle.

Quedan excluidas las piscinas de viviendas unifamiliares, así como los baños termales, los centros de tratamiento de hidroterapia y otros dedicados a usos exclusivamente médicos, los cuales cumplirán lo dispuesto en su reglamentación específica.

3.6.1.6 Riesgo de ahogamiento

- a. Las piscinas en las que el acceso de niños a la zona del natatorio no esté controlada por personal especializado se dispondrán de barreras de protección que impidan su acceso, los cuales tendrán elementos con sistema de cierre y bloqueo.
- b. Las barreras de protección tendrán una altura mínima de 1200 mm, resistirán una fuerza horizontal aplicada en el borde superior de 0,5 kN/m.

Características del vaso de la piscina

Las siguientes condiciones se regirán por lo establecido en el :

- a. Profundidad
- b. Pendiente
- c. Huecos
- d. Materiales
- e. Andenes
- f. Escaleras

Pozos y depósitos

Los pozos, depósitos, o conducciones abiertas que sean accesibles a personas y presenten riesgo de ahogamiento estarán equipados con sistemas de protección, tales como tapas o rejillas, con la suficiente rigidez y resistencia, así como con cierres que impidan su apertura por personal no autorizado.

3.6.1.7 Riesgo causado por vehículos en movimiento

Las zonas de uso de estacionamiento dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior.

El acceso a los estacionamientos de vehículos permitirá la entrada y salida frontal de los mismos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás.

Existirá al menos un acceso peatonal independiente. Para que un acceso peatonal contiguo al vial para vehículos se pueda considerar como independiente.

Protección de recorridos peatonales

En playas de estacionamiento con capacidad mayor que 200 vehículos o con superficie mayor que 5000 m², los itinerarios peatonales utilizables por el público (personas no familiarizadas con el edificio) se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado.

Frente a las puertas que comunican el aparcamiento con otras zonas, dichos itinerarios se protegerán mediante la disposición de barreras situadas a una distancia de las puertas de 1200 mm, como mínimo, y con una altura de 800 mm, como mínimo.

Señalización

Deberá señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación:

- a. el sentido de la circulación y las salidas;
- b. la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;
- c. las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;

Los estacionamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además las alturas limitadas.

Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deberán estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.

3.6.1.8 Riesgo causado por la acción del rayo

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo cuando la frecuencia esperada de impactos N_e sea mayor que el riesgo admisible N_a .

3.6.1.9 Instalaciones de protección frente al rayo

Los sistemas de protección contra el rayo deberán constar de un sistema externo, un sistema interno y una red de tierra.

Se regirán de acuerdo a lo prescripto en el .

3.6.2 Sistema de Prevención y Extinción contra Incendios.

3.6.2.1 Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).

El objetivo del requisito básico «Seguridad en caso de incendio» consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.

Exigencias básicas:

1. Propagación interior: se limitará el riesgo de propagación del incendio por el interior del edificio, tanto al mismo edificio como a otros edificios colindantes.
2. Exigencia básica SI 2: Propagación exterior: se limitará el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto en el edificio considerado como a otros edificios.
3. Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes: el edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para facilitar que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

4. Instalaciones de protección contra incendios: el edificio dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

5. Intervención de bomberos: se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

6. Resistencia estructural al incendio: la estructura portante mantendrá su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

En relación a las siguientes exigencias que se contemplan en el proyecto ver el artículo relativo a “Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción contra Incendios contra Incendios”:

- Excepciones en materia de requisitos de resistencia al fuego.
- Exigencias en edificios existentes
- Exigencias en edificios a construir o en estado de excavación
- Cajas de Escalera y Antecámaras.
- Servicios Esenciales del edificio.
- Sistema de generación propia como suministro adicional.
- Medios de corte de suministro.
- Salidas.
- Espacios con doble altura o atrios. Requisitos.
- Control del humo. Requisitos.
- Sistema de Ventilación de Humos y Gases
- Acceso al ascensor de bomberos en todos los pisos.
- Facilidades para la operación de los bomberos. Bocas de ataque.
- Separación del predio de los predios colindantes.
- Depósitos de materiales combustibles.
- Salida en Vivienda del encargado.
- Condiciones de Extinción.
- Rociadores

3.7 Diseño Sustentable

3.7.1 Objeto

3.7.2 Alcances. Generalidades. Eficiencia Energética

El presente C.E. tiene como objetivo establecer las variables ambientales a considerar, y los requisitos mínimos a cumplir, con el objetivo de morigerar o mitigar los impactos de las edificaciones sobre el ambiente en el que se insertan.

El principio rector de Sustentabilidad comprende el cumplimiento de las exigencias básicas de: protección del medio ambiente, higiene y salud, protección frente a la humedad, recolección y evacuación de residuos, de protección frente a la contaminación sonora y de ahorro de energía, durante todas las etapas constructivas a los efectos de contribuir al desarrollo de la actividad, de manera tal que, su ejercicio no sólo tienda a la preservación de

los recursos naturales utilizados sino que además garantice prestaciones sostenibles en el tiempo para las generaciones futuras.

3.7.2.1 Protección del Medio Ambiente, higiene y salud

Dentro de los edificios, predios, parcelas y construcciones en general, y en todas las etapas de obra, su conservación suministro de prestaciones no deberían generarse molestias, contaminación, daño ambiental, enfermedades, o riesgo que deteriore los edificios ni el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia inmediatas o mediatas de las características propias de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

3.7.2.2 Protección frente a la Humedad

Se debería limitar el *riesgo* previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o, en su caso permitan su evacuación sin producción de daños.

3.7.2.2.1 Instalaciones que Producen Humedad

A un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente de un mismo predio no se puede arrimar un cantero, jardinera o plantación, si no se satisface lo establecido en "Preservación de muros contra la humedad", ni puede colocarse un desagüe si no se cumple lo dispuesto en "Desagüe de techos, azoteas y terrazas".

3.7.2.3 Gestión Integral de residuos: minimización de la generación, manejo adecuado y reutilización

a. En el Proyecto:

Los edificios deberían disponer de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

Se debería proporcionar un área fácilmente accesible que sirva a todo el edificio y se dedique a la recolección y almacenamiento de materiales no tóxicos para su reciclaje, incluyendo (como mínimo) papel, cartón corrugado, vidrio, plásticos y metales.

Los edificios deberían disponer de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

b. En la ConstrucciónEjecución de la Obra:

Con el objetivo de minimizar la generación de residuos de construcción, se debería trabajar en aspectos de coordinación modular para disminuir el desperdicio de los componentes de los diferentes sistemas y subsistemas constructivos.

En forma complementaria, se deberá promover el uso de materiales que puedan ser prefabricados y/o con facilidad de desmontaje y/o reutilización.

3.7.2.3.1 Gestión de residuos patogénicos

En todas las etapas constructivas de proyecto, ejecución y conservación deberán preverse diseños, técnicas y procedimientos a los efectos de la correcta manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y

disposición final de residuos patogénicos provenientes de aquellas actividades que propendan a la atención de la salud humana y animal, con fines de prevención, diagnóstico, tratamiento, rehabilitación, estudio, docencia, investigación, o producción comercial de elementos biológicos.

3.7.2.3.2 Gestión de residuos peligrosos

En todas las etapas constructivas de proyecto, ejecución y conservación deberán preverse diseños, técnicas y procedimientos a los efectos de la correcta manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos, con el objeto de evitar y prevenir un daño en la salud de las personas y al ambiente y promover su gestión ambientalmente adecuada, su minimización en cantidad y peligrosidad y su recuperación, reciclado y correcta reutilización.

3.7.2.4 Instalaciones que Producen Vibraciones o Ruidos- Prohibición

Las instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o montacargas, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares, quedan prohibidas aplicarlas a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.

3.7.2.5 Instalaciones que Produzcan Molestias

Todo propietario adoptará las providencias necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

3.7.2.6 Molestias Provenientes de una Finca Vecina

Las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Código cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética o así lo determine la Autoridad de Aplicación en materia

de Fiscalización y Control.

3.7.2.7 Usos que Producen Molestias

Se deberán implementar soluciones constructivas "caja dentro de caja" con pisos flotantes y muros aislados térmica y acústicamente (sistema MASA- RESORTE -MASA) Asimismo, las salas donde se ubiquen instalaciones o equipos que pudieran producir vibraciones o ruidos deberán contar con tratamientos fonoabsorbentes interiores.

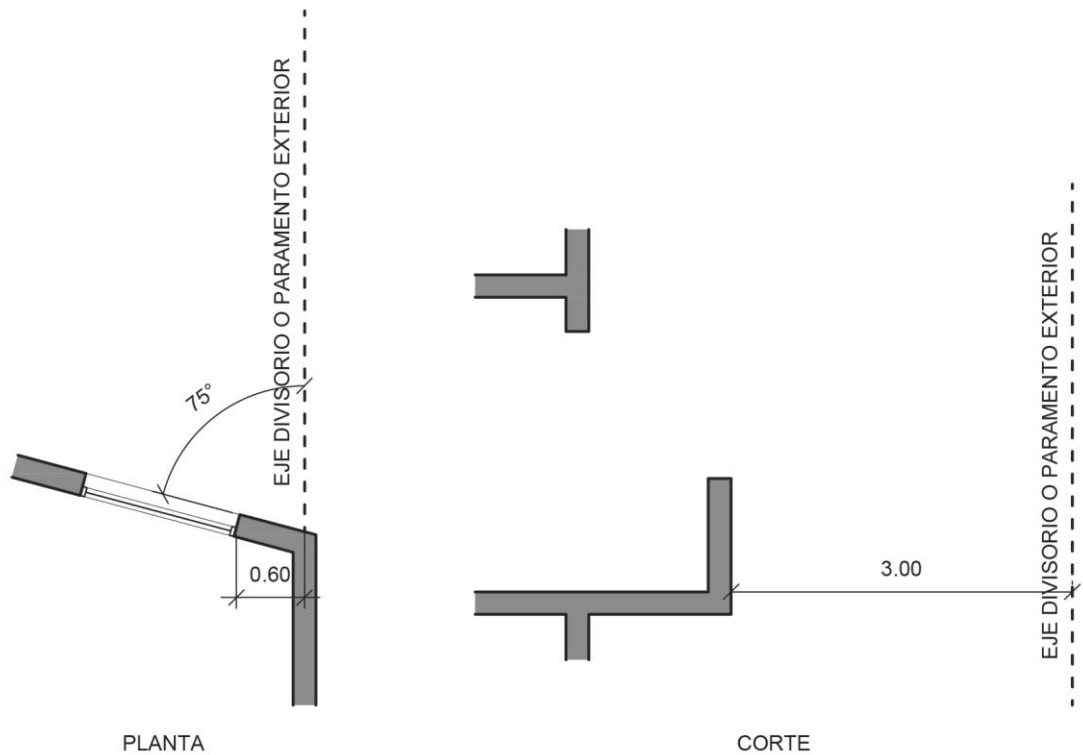
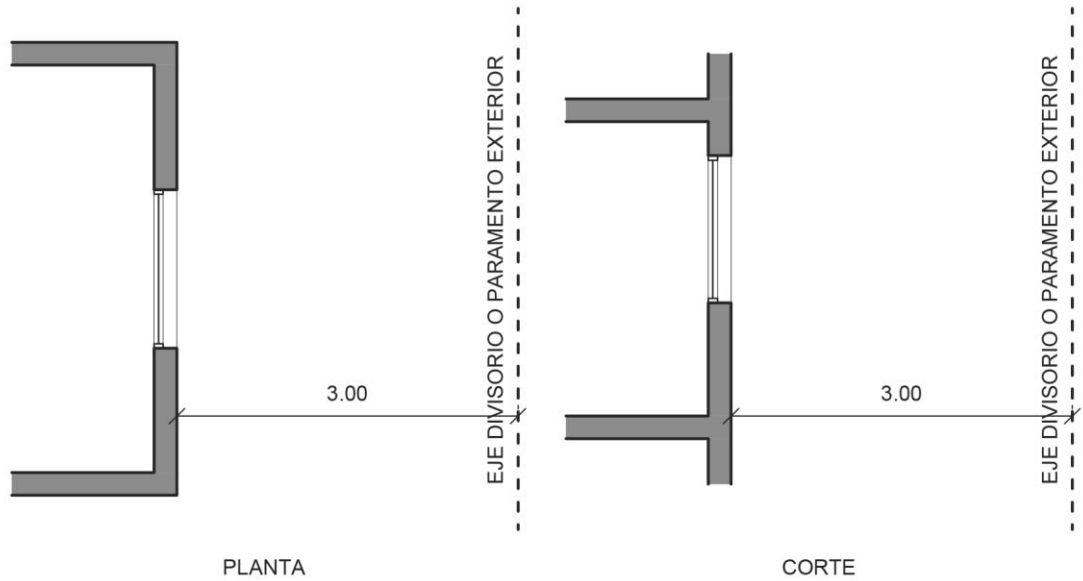


Figura 19

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- a. Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,60 m medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento;
- b. Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,60 m medida desde el solado correspondiente;
- c. Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la L.O. o la del retiro obligatorio.

3.7.2.8 Instalaciones que Transmiten Calor o Frío

Un fogón, hogar, horno, fragua, frigorífico u otra instalación que produce calor o frío, se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros divisorios, privativos contiguos a predios linderos o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a una mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío.

3.7.3 Parámetros del Diseño Sustentable

3.7.3.1 Gestión de energía en las construcciones (construcción y operación)

Se propone estimular la eficiencia en todas las etapas del proyecto (proyecto, construcción y operación), especialmente en la minimización del consumo, y en el diseño de las instalaciones, así como la incorporación de energías renovables para abastecer la demanda de operación de la edificación, como por ejemplo, entre otras, la utilización de la energía solar térmica.

a. Ahorro de energía Los Proyectos de Obra Nueva, se deberían diseñar, construir y mantener de forma que se cumplan las exigencias básicas que permitan conseguir un uso racional de la energía necesaria para su utilización, de manera tal que, se reduzcan los límites sostenibles, su consumo y que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable.

b. Limitación de demanda energética.

Los edificios deberían disponer de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el *bienestar térmico* en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando

adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

c. Disposiciones sobre eficiencia energética

Temperaturas de diseño interior máximas para el cálculo de la carga térmica de invierno. La condición de confort térmico, medida en el centro del recinto 1,50 m de altura, que debería respetarse para el cálculo de sistemas de calefacción individual o central.

d. Uso de materiales energéticamente eficientes, con bajo impacto en ambiente y salud

El diseño sustentable tendrá como objetivo la elección y utilización de materiales que sean fabricados con bajo consumo energético, de agua y sobre los suelos y de aquellos materiales cuya materia prima sea producto de acciones de reciclado o recuperación y sin componentes agresivos al ambiente o la salud de las personas.

Para su aprobación estos materiales deberán contar con Certificación de Organismos que cuenten con el reconocimiento jurídico, legal y académico y con los recursos necesarios para efectuar los ensayos de los materiales energéticamente eficientes.

3.7.4 Manejo Responsable de las Aguas

Los edificios deberían disponer de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

Se propone el manejo de las aguas a partir de los siguientes grupos de acciones:

- Reducción de impacto de las construcciones sobre las cuencas hídricas (impermeabilización)
- Promover la utilización de aguas de lluvia o agua de perforación (no potable, pero no contaminada) para segundo uso (riego, limpieza de veredas). La utilización de éstas aguas requerirá de una presentación de memoria técnica de ejecución ante la Autoridad de Aplicación.

Se deberá estimular la eficiencia en todas las etapas del proyecto, especialmente en la minimización del consumo, y en el diseño de las instalaciones.

El agua de condensado de equipos de aire acondicionado deberá derivarse al tanque de recuperación de aguas de lluvia, en los edificios que lo contienen

3.7.4.1 Ralentización

La Autoridad de Aplicación podrá reglamentar la exigencia de proyectar, para determinadas Obras de gran envergadura, los sistemas de Ralentización de los caudales picos en momento de precipitaciones copiosas con el fin de reducir el riesgo de inundaciones y con el objeto de reproducir un drenaje natural.

a. El proceso de ralentización podrá efectuarse a través de Sistemas de captación y detención de aguas de lluvia (tanques de acopio).

Volumen recomendado de retención:

En edificios nuevos el volumen a retener corresponde al 100% del total

En edificios existentes el volumen a retener corresponde al 70% del total calculado.

Los volúmenes a retener por un tanque cisterna se calcularán como se detalla a continuación:

Superficies impermeables: el volumen de agua a retener es de 0,03 metros cúbicos por m² de superficie de pisada.

Superficies permeables duras (pavimento permeable): el volumen de agua a retener es 0,03 metros cúbicos por m² de superficie afectada, multiplicado por el índice 0,70.

b. Instalar equipos de medición para medir el consumo de energía. Controlar, registrar y registro de tendencias mediciones. Evaluar el rendimiento y la eficiencia energética mediante la comparación real de rendimiento previsto.

Registrar los consumos medidos para hacer monitoreo de la eficiencia de los equipos, identificar los sistemas de bajo rendimiento y asistir a su calibración.

3.7.5 Acondicionamiento térmico de las envolventes

Las edificaciones deberían atender la orientación de cada una de sus fachadas, en especial aquellas hacia el oeste, estableciendo los parámetros de opacidad o elementos de resolución técnica (como puede ser el diseño de las carpinterías, protecciones adoptadas, otros), con el fin de reducir o aprovechar la incidencia de la radiación solar en el acondicionamiento térmico.

Son recomendados los colores claros y el material reflectivo en paramentos exteriores y todas las aberturas deben contar con elementos de protección solar.

Se recomienda el agrupamiento de construcciones para mejorar la inercia térmica de las mismas.

Deberán considerarse la mayor cantidad de acciones vinculadas a la adecuación pasiva de las edificaciones a las solicitaciones climáticas.

Con idéntico criterio se trabajará para maximizar la incidencia de la iluminación y ventilación natural en la determinación de las condiciones de confort de los ambientes interiores.

3.7.5.1 Recomendación de la contribución mínima de energía eléctrica.

Cuando la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, se incorporarán, en el Proyecto de las Obras, sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

3.7.5.2 Ámbito de aplicación aspectos reglamentarios

Se propone una gradualidad en la aplicación de estas exigencias

A partir de la sanción del presente código, las construcciones nuevas de más de 1.500 metros cuadrados, correspondientes a edificios públicos o privados y los que voluntariamente decidan implementarla.

Para el segundo año, a todos los que superen los 1000 m²

Para el tercer año, a todos los que superen los 500 m²

Para el cuarto año a modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios existentes públicos o privados, con una superficie útil superior a 500 m², y/o donde se renueve más del 25% del total de sus cerramientos.

Se excluyen del campo de aplicación:

- a. aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
- b. construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años
- c. edificios industriales, salvo sus sectores administrativos.
- d. depósitos que no requieran climatización.

3.7.5.3 Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación

Los proyectos de Obra Nueva de Mayor de 10.000m² y cuando por reglamentación, la Autoridad de Aplicación así lo implemente, deberán incorporar el diseño de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el

aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones. La medición eléctrica será en Edificios Públicos, PH, Hoteles, Clubes, Hospitales, Clínicas. Edificios de Oficinas de más de 10.000 m²

El diseño de las instalaciones eléctricas para los casos en que la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, deberá incorporarse un sistema eléctrico que incorpore medidores eléctricos en los tableros para monitorear el consumo eléctrico.

3.7.5.4 Principio de Sustentabilidad en las Instalaciones Térmicas

Los Proyectos de Obra Nueva de Permiso de Obra Mayor o Permiso de Obra en Altura, y cuando por reglamentación, la Autoridad de Aplicación así lo implemente, se incorporará el uso de crono termostatos de ambiente por unidades locativas o zonas dentro de estas donde se tengan en cuenta orientación, uso, ocupación y horario de funcionamiento, con el objeto de mantener las condiciones de confort térmico de diseño en locales climatizados, y de garantizar la posibilidad del ajuste del consumo de energía a las variaciones de la demanda e inclusive interrumpir el servicio.

3.7.5.4.1 Etiquetado de Calefacción para Edificios

Los Proyectos de Obra Nueva de Permiso, de más de 10.000 m², deberían adoptar como variable de cálculo y diseño de las instalaciones térmicas, exigencias básicas que aseguren eficiencia térmica envolvente para el ahorro de energía en la calefacción de los edificios a construir.

A tal fin deberá consignarse:

- a. Contabilización de consumos de calefacción, refrigeración, ventilación y generación de ACS en servicios centralizados.
- b. Rendimiento energético en productos domésticos que utilizan combustibles gaseosos, clasificación y etiquetado energético

El control del rendimiento energético de los artefactos domésticos que funcionan con combustibles gaseosos deberá cumplir con una eficiencia con valores inferiores al 70% respecto del PCS (Poder Calorífico Superior) del gas.

A partir del segundo año de promulgado el presente CE, quedará prohibida la utilización en obra nueva de sistemas de calefacción y generación de agua caliente sanitaria con una eficiencia inferior al 70% respecto del PCS del gas.

A partir del quinto año de promulgado el código, los equipos de recambio en sistemas de climatización y generación de agua caliente sanitaria deberían tener una eficiencia térmica igual o superior al 70% respecto del PCS del gas.

Se tendrán en cuenta el aporte generado a través de los recuperadores de energía del aire de combustión.

3.7.5.4.2 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria para climatización de piscinas.

Los proyectos de Obra Nueva de Mayor a 10.000 m² en los que la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, debería incluirse en su proyecto el cálculo de previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda y se cubriría mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

3.7.5.5 Recomendación de Aporte solar en instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

En Edificios Públicos, Industriales y/o comerciales. (Obra Nueva o rehabilitaciones integrales) y cuando la Autoridad de Aplicación así lo reglamentase, se incorporará en el Proyecto exigencias básicas que permitan incorporar un aporte solar del 30% de la energía demandada en ACS. Ello, a los fines de fomentar la utilización de energía limpia proveniente de fuentes renovables, disminuir la producción de los gases del efecto invernadero y disminuir el consumo de energía proveniente de combustibles fósiles

El proyecto deberá cumplir con las exigencias mínimas que requiere la instalación a los fines de preservar el recurso hídrico subterráneo, evitando que su indebida explotación provoque su agotamiento y/o contaminación y para impedir la contaminación o deterioro de los cuerpos receptores por descargas de líquidos cloacales y desagües de establecimientos industriales y especiales, fijando condiciones para su volcamiento.

3.7.5.6 Techos Verdes

La utilización de techos verdes deberá estimularse en las áreas con alta vulnerabilidad hídrica., No obstante será criterio del proyectista su utilización o la elección de un sistema alternativo que brinde idénticas prestaciones, especialmente en el caso de edificaciones existentes.

Véase punto 4.15.4 y concordantes, relativos a la materia.

3.8 Prescripciones para determinados Usos en el Proyecto

3.8.1 Exigencias básicas

Serán de aplicación a las prescripciones para cada uso los requisitos básicos de habitabilidad, funcionalidad, seguridad y durabilidad (ciclo de uso) definidos en el Título 2 del Código. Estos requisitos deberán ser adaptados a la actividad para la cual están destinados.

3.8.2 Criterio de Clasificación de los Usos

Los Usos se clasificarán según pertenezcan:

1. Comercial
 - Mayorista
 - Minorista
2. Espectáculos, Recreación y Esparcimiento
 - Representaciones y/o Exhibiciones
 - Deportivo y Sociales
3. Educación
4. Alojamiento
5. Establecimientos de Sanidad
6. Servicios
7. Depósitos
8. Industrial

Serán entendidos de acuerdo a los criterios de Habitabilidad, Salubridad, Iluminación y Ventilación, Accesibilidad y Seguridad prescritos para cada uno de ellos como condiciones particulares.

Salvo lo particularmente definido para cada uso, las Generalidades en la aplicación serán las consideradas en las prescripciones para cada tipo de local, referidas en las condiciones de Dimensionamiento, Iluminación, Ventilación, Altura, salubridad, Accesibilidad y Medios de salida del presente Código.

3.8.3 Comercial.

3.8.3.1 Mayorista

3.8.3.1.1 Establecimiento Destinado a Fraccionamiento, Envasado y/o Empaquetamiento de Productos Alimenticios y/o Bebidas

Habitabilidad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Un local donde se fraccionen, envasen y/o empaqueten productos alimenticios o bebidas Cumplirán lo establecido en "Características particulares de un comercio de con productos alimenticios":

- a. Lugar para fraccionamiento y envasado:** Deberá Contaran con pileta inoxidable, impermeable y lisa de no menos que 1,00 m de largo, 0,60 m de ancho y 0,30 m de profundidad y servicio de agua fría y caliente.
- b. Lugar para lavado de envases:** El lavado de envases, se efectuará por sistema automático y mecánico certificado destinándose a tal fin un ambiente independiente de las demás dependencias, que cumplirá los requisitos establecidos en "Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales.
- c. Depósito de mercadería:** Deberá contar con depósitos independientes entre sí y del lugar de fraccionamiento y envasado, destinado a:
 - I. Guarda de materia prima;
 - II. Guarda de productos elaborados, destinados a la venta;
 - III. Guarda de envases vacíos.
- d. Local para venta:** Podrá utilizarse como local de venta, parte del local de fraccionamiento, a condición de que el mismo esté separado de aquél mediante mamparas de no menos de 2,20 m de altura.

Iluminación y Ventilación

En el caso de trabajar no más que dos personas, a los efectos de la iluminación y ventilación, será considerado como local de primera clase, y su superficie mínima no será menor que 9,00 m² con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre mínima de 2,40 m.

3.8.3.1.2 Depósitos y/o Venta al Por Mayor de Productos Alimenticios y/o Bebidas Envasadas

Habitabilidad

Cumplirán las disposiciones contenidas en "Características particulares de un comercio de productos alimenticios", y deberán contar con locales separados cuando:

- En ellos se depositen productos elaborados y no elaborados. El local destinado a depósito de productos no elaborados cumplirá además con lo dispuesto en "Comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados".

3.8.3.1.3 Depósito de productos perecederos.

Productos perecederos por contables.

Habitabilidad

Cuando se depositen más de quinientas (500) docenas de la unidad producto, deberá contarse con un local destinado a revisión, que reunirá las condiciones establecidas para los locales de tercera clase. Cuando la capacidad no exceda de quinientas (500) docenas unidad producto el local utilizado como revisión podrá no reunir las condiciones de un local de

tercera clase, siempre que en el mismo trabajen no más que dos personas, la superficie no sea inferior a 9,00 m² con un lado mínimo de 2,50 m y una altura mínima de 2,40 m. La iluminación y ventilación corresponderán a la establecida para los locales de primera clase.

3.8.3.1.4 Productos Lácteos

Habitabilidad

Cumplirán con lo establecido en "Características de los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas".

1. Cuando se deposite leche y derivados, se hará en cámaras frías o heladeras a temperatura no mayor que 10° centígrados;
2. Cuando se depositen quesos, el local destinado a tal efecto, tendrá los muros con revestimiento impermeable hasta el cielorraso;
3. Cuando además de depositarse, se realicen operaciones relativas al procesado del queso, tales como aceitado, lavado, coloreado, parafinado, enharinado, raspado, descortezado, sellado y envasado, las mismas se realizarán en un local independiente del depósito, serán considerados como actividad complementaria de la principal y podrán desarrollarse en un local cuya superficie no sea inferior que 9,00 m² con un lado mínimo de 2,50 m y una altura mínima de 2,40 m cuando en él trabajen no más que dos personas.
4. La iluminación y ventilación se ajustará a lo establecido para los locales de primera clase.

3.8.3.1.5 Maduradero de frutas

Habitabilidad

Independiente del local depósito, deberá contarse con cámaras especiales, que reunirán las siguientes características:

1. Serán constituidas con material incombustible, y poseerán una altura no menor que 2,00 m;
2. los paramentos y cielorrasos y solados serán de material impermeable;
3. Las puertas de estas cámaras serán construidas con material incombustible, abrirán hacia afuera y estarán provistas con dispositivos para su cierre hermético, que podrán ser accionadas indistintamente, tanto del interior como desde el exterior.

3.8.3.1.6 Venta de carnes en subasta pública

Cumplirá con lo dispuesto en "Características de los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas".

Los locales deberán tener una superficie mínima de 300,00 m², un lado mínimo de 6,00 m y una altura de 3,50 m.

3.8.3.1.7 Venta al detalle

En los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas,

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

donde además se efectúe venta al detalle, contarán con un local anexo que cumpla con lo dispuesto en "Comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaboradas y/o bebidas envasadas" y en "Comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados" según corresponda.

3.8.3.1.8 Súper Tienda, Autoservicio de Productos No Alimenticios y Comercios con Acceso al Público y No Expresamente Clasificados

Habitabilidad

Los locales serán considerados como de tercera clase. Se exceptúan de estas generalidades respecto al área, aquellos cuyas áreas estén establecidas específicamente.

En el local de ventas deberá destinarse una tercera parte de su superficie para la circulación y permanencia del público y del personal.

La superficie mínima requerida para el local de tercera clase deberá incrementarse en 3,00 m² por cada persona que exceda de 6 (seis). Aquellos locales para los cuales se establece expresamente el área mínima deberán responder a lo establecido en "Coeficiente de ocupación".

Paramentos: Serán revestidos con materiales que favorezcan y mantengan las condiciones de higiene.

Solados: Deberán ser de materiales que permitan su fácil limpieza. Serán antideslizantes y no presentarán brillo excesivo.

Depósitos anexos: Los depósitos anexos a los locales y que no constituyan actividad principal ajustarán sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo establecido por este Código, para los locales de cuarta clase, cuando la superficie sea menor que 250 m². Cuando supere esa superficie deberá cumplirse con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

Salubridad

Tanto para personal, obreros y empleados como para público se ajustara a lo prescripto en el artículo referido a "Servicio mínimo de salubridad" referido del presente código.

Iluminación y ventilación

En los "Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados" en los que no trabajen más de 2 (dos) personas, los locales a los efectos de la iluminación y ventilación serán considerados como locales de primera clase y su superficie mínima no será menor que 9,00 m² con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre mínima de 2,40 m.

Accesibilidad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Sin perjuicio de cumplimentar lo prescrito en el artículo sobre. "De los medios de salida" y subsiguientes, los pasos interiores para la circulación del público no serán inferiores que 1,50 m. En los "Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados" los pasos interiores para la circulación del público no serán inferiores que 1,50 m.

3.8.3.1.9 Usos Asimilables

Los usos que a continuación se enumeran podrán ser encuadrables en las exigencias básicas establecidas para los Depósitos A saber:

- Comercio mayorista de minerales metalíferos (con depósito)
- Comercio mayorista de petróleo y sus derivados, aceites y grasas animales (con depósito)
- Comercio mayorista de pescados y mariscos (con depósito)
- Comercio mayorista de minerales metalíferos (con depósito)
- Comercio mayorista de petróleo y sus derivados, aceites y grasas animales (con depósito)
- Comercio mayorista de pescados y mariscos (con depósito)
- Comercio mayorista de productos de caza eviscerados (con depósito)
- Comercio mayorista de aves, huevos y miel (con depósito)
- Comercio mayorista de aves vivas (con depósito)
- Comercio mayorista de pinturas y barnices (con depósito)
- Comercio mayorista de productos químicos diversos (con depósito)
- Comercio mayorista de armería (con depósito de cartuchos y balas) (con depósito)
- Comercio mayorista de despacho de hierro, aceros y otros metales (con depósito)
- Comercio mayorista de despacho en general (excluido los de hierro, acero y otros metales) (c/depósito)
- Comercio mayorista de lubricantes, aditivos, fluid. para sistema. hidráulico y líquido refrigerador (con depósito)
- Comercio mayorista de productos perecederos (con depósito art. 2.9.4. Inc a)
- Comercio mayorista pinturería
- Comercio mayorista de art. armería, balas, cartuchos (explosivos /municiones) (con depósito art. 2.9.4. inc.a).
- Comercio mayorista de materiales de construcción clase III (sin exclusiones) (con depósito art. 2.9.4. inc.a)
- Comercio mayorista de sustancias químicas, cartuchos y plásticos (c/depósito art. 2.9.4. inc.a)
- Comercio mayorista gas envasado (c/depósito art. 2.9.4. inc.a)

Comercio mayorista art. y/o productos no espec. Clas. (con mención del producto) (con depósito art. 2.9.4. inc.a)

3.8.3.2 Minorista

3.8.3.2.1 Galería de Comercios

Habitabilidad

Los quioscos satisfarán las siguientes condiciones:

a. Locales con acceso directo desde la vía pública

Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan comunicación

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

inmediata con el vestíbulo o la nave de la "galería", se dimensionarán según lo establecido en este Código para los locales de tercera clase.

- b. **Locales internos**, con acceso directo desde el vestíbulo o nave común tendrán una altura libre mínima de 3,00 m, superficie no inferior a 8,00 m² y lado no menor que 2,50 m. Cuando se comercialicen alimentos no envasados, la superficie mínima será de 16,00 m² y lado no menor que 3,00 m;
- c. **Quioscos dentro del vestíbulo o nave:** El quiosco, estructura inaccesible al público, podrá tener cerramiento lateral y techo propio. En este último caso la altura libre mínima será de 2,10 m El lado medido exteriormente no será menor que 2,00 m Cuando se comercie alimentos no envasados, la superficie mínima será de 8,00 m² y lado no menor que 2,50 m;
- d. **Ancho mínimo de circulación interior:** El ancho mínimo de cualquier circulación interior de una "galería de comercios", será en todos los casos mayores que 1,50 m, cuando no es medio exigido de salida.

Entresuelos: Los locales de una "galería de comercios" podrán tener entresuelo, siempre que se cumpla lo siguiente:

- a. La superficie del entresuelo no excederá el 30% del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta la escalera;
- b. La altura libre entre el solado y el cielo raso, tanto arriba como debajo del entresuelo, será de:
 - 1. 2,40 m. cuando rebase los 10,00 m² de superficie, o se utilice como lugar de trabajo, o sea accesible al público;
 - 2. 2,00 m. en los demás casos.

Salubridad

En una "galería de comercios" habrá servicios de salubridad:

Para las personas que trabajan y/ ó concurren en la galería.

Se dará cumplimiento a lo prescripto en el artículo referido "Servicios de Salubridad"

Iluminación y ventilación

a. Iluminación:

Una "galería de comercios" no requerirá iluminación natural.

La iluminación artificial satisfará lo establecido en el inciso b) de "Iluminación artificial"

b. Ventilación:

1. Iluminación y Ventilación del vestíbulo o nave:

La iluminación y ventilación natural y/o artificial del vestíbulo o nave se rigen por lo prescripto en el Art. referido "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase". El valor

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

de A corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos no ubicados dentro de las salidas. No se tomará en cuenta en el cómputo de A, la superficie de locales que posean ventilación propia e independiente de acuerdo a las prescripciones generales de este Código.

Los vanos de ventilación no requerirán mecanismos para regular la abertura.

2. Ventilación de locales o quioscos:

Todo local o quiosco que no tenga ventilación propia e independiente según las exigencias generales de este Código deberá contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo o nave. El área mínima (k) de la ventilación es función de la superficie individual (A1) del local o quiosco:

$$K = A1 .$$

En zona opuesta, habrá otro vano (central, junto al cielo raso) de área no inferior a k, que comunique con el vestíbulo o nave, o bien, a patio de cualquier categoría. Este segundo vano podrá ser sustituido por conducto con las características especificadas en "Ventilación de sótanos y depósitos por conductos", que podrá a su vez ser reemplazado por una ventilación mecánica capaz de producir 4 renovaciones horarias por inyección de aire.

3. Ventilación por aire acondicionado:

La ventilación mencionada en el Item (2) podrá ser sustituida por una instalación de aire acondicionado de eficacia comprobada.

3.8.3.2.2 Accesibilidad

Cuando la circulación entre los usos contenidos en una "galería de comercios" o entre éstos y otros del mismo edificio, se hace a través del vestíbulo o nave, el ancho "a" del medio de salida común, se dimensiona de la siguiente manera:

a. Circulación con una salida a la vía pública:

1. Circulación entre muros ciegos

- I. El ancho se calculará en función del coeficiente de ocupación $x = 3$ aplicado a la "superficie de piso" de la "galería" más el de la circulación misma;
- II. Si dentro de la "galería" hay otro uso cuyo coeficiente de ocupación es menor que tres ($x < 3$); se cumplirá en su ámbito el que corresponde a éste, como igualmente si se trata de un lugar de espectáculo y diversiones públicos, aplicándose para el último caso lo dispuesto en el Artículo sobre "Medios de egreso en el Artículo relativo a "Espectáculos y diversiones públicos".
- III. El ancho del medio de salida se calculará según lo dispuesto en el artículo sobre "Ancho de los corredores de piso" para el número total de personas que resulte de los apartados (I) y (II) de este artículo. Este ancho nunca será inferior al mayor valor que corresponda a los usos, considerados separadamente, comprendidos en los apartados mencionados.

- 2. Circulación con vidrieras, vitrinas o aberturas:** Cuando la circulación tenga vidrieras, vitrinas o aberturas, en un sólo lado, su ancho será $b1 = 1,5 a$; cuando las tenga a ambos lados, su ancho será $b2 = 1,8 a$.

b. Circulación con más de una salida a la vía pública.

1. **Con salidas a la misma vía pública** el ancho de cada una puede reducirse en un 20 % respecto de las medidas resultantes en el inciso a).
2. Con salidas a diferentes vías públicas, el ancho de cada una puede reducirse en un 33% respecto de las medidas resultantes del inciso a).

c. Medios de salida con quioscos:

Podrán emplazarse quioscos o cuerpos de quioscos dentro del medio de salida siempre que:

1. Tengan en el sentido de la circulación, una medida no mayor que 1,5 veces el ancho total de la salida.
2. Disten entre sí no menos de 3,00 m en el sentido longitudinal de la salida.
3. Cada uno de los pasos, a los costados de los quioscos, tenga una medida no menor que el 70 % del ancho calculado de acuerdo a lo establecido en los incisos a) y b) de este Artículo según el caso, con un mínimo de 2,10 m.

d. Ancho libre mínimo de las salidas:

En ningún caso, la suma de los anchos de los distintos medios de salida será menor al que corresponde al mayor de los usos servidos por la salida común de la "galería". Cualquiera sea el resultado de aplicar los incisos a), b) y c) de este artículo, ninguna circulación tendrá un ancho libre inferior a 3,00 m, salvo lo especificado en el ítem (3) del inciso c);

e. Escaleras y/o rampas:

Las escaleras o rampas que comuniquen las distintas plantas o pisos de una "Galería de Comercios", cumplirán las siguientes condiciones:

1. El ancho de la escalera o de la rampa no será inferior al ancho de la circulación exigida para el piso al que sirve cuando el desnivel excede de 1,50 m; para desniveles menores a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores.
2. La escalera cumplirá con lo prescrito en el artículo sobre, "Escaleras principales-Sus características", y podrá no conformar caja de escalera.
3. La rampa cumplirá con lo prescrito en el Artículo relativo a "Rampas".
4. En caso que una circulación se resolviera mediante dos escaleras o rampas, en paralelo y/o de uso alternativo, el ancho individual de ellas no será menor que la mitad del ancho exigido para la solución única. En el caso de rampa, cuando la rampa forme un camino de acceso general de ancho mayor de 2,40 m, se colocará un pasamano intermedio, separado una distancia mínima de 0,90 m, de uno de los pasamanos.
5. Cuando una "galería" se desarrolle en niveles diferentes del piso bajo, estos niveles contarán con un medio complementario de salida consistente, por lo menos, en una "escalera de escape" que lleve al piso bajo del vestíbulo o nave o a un medio exigido de salida. Esta escalera deberá tener las características de las escaleras secundarias y ser de tramos rectos;

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

6. Las escaleras serán ubicadas de modo que ningún punto diste de ellas a una distancia mayor a 15,00 m en sótanos y 20,00 m en pisos altos.

Seguridad

Protección contra Incendio: Una "Galería de comercios" satisfará las normas determinadas en lo referido "De los Sistemas de Prevención contra Incendio" del presente Código.

3.8.3.2.3 Entresuelo en locales de "galería de comercios"

Los locales de una "Galería de Comercios" podrán tener entresuelo, siempre que se cumpla lo siguiente:

- a. La superficie del entresuelo no excederá el 30 % del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta la escalera;
- b. La altura libre entre el solado y el cielo raso, tanto arriba como debajo del entresuelo, será de:
- c. 2,40 m. cuando rebase los 10,00 m² de superficie, o se utilice como lugar de trabajo, o sea accesible al público;
- d. 2,00 m. en los demás casos.

3.8.3.2.4 Comercios de Productos Alimenticios

Generalidades

Los locales destinados a trabajo, venta o depósito en un comercio que trabaja con productos alimenticios son considerados de tercera clase en cuanto se trate de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

La superficie mínima requerida para locales de tercera clase, será aumentada en 3,00 m² por cada persona que trabaje, cuando exceda de 6 (seis).

Características particulares de un comercio de productos alimenticios

- a. **Solado:** El solado de la unidad de uso que conforme el comercio, será de material impermeable e invulnerable a los roedores. Tendrá desagüe a la red cloacal.
- b. **Paramentos-cielorrasos:** Los paramentos serán lisos y se pintarán si son terminados a simple revoque. Todos los paramentos contarán con un revestimiento impermeable, liso e invulnerable a los roedores hasta una altura no menor que 2,00 m medidos sobre el solado. Si ese revestimiento sobresale del plomo del paramento tendrá canto chaflanado o redondeado. En caso de comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas, este revestimiento puede ser de madera lustrada, plástico u otros de características similares. El cielorraso debe ser enlucido con yeso o revoque liso y pintado.
- c. **Vanos:** Las puertas que den al exterior y al interior tendrán las características exigidas por el Art. relativo a "Puertas" del presente Código.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Todos los vanos que dan al exterior contarán con protección de malla microperfora, debidamente tensada que impida el ingreso de insectos. Esta protección no es necesaria en las puertas de locales de venta al por menor de comercios de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas ni en locales de consumo.

- d. **Guardarropas:** Fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad, se dispondrá de un local destinado a guardarropa del personal con armarios individuales, cuando el número de personas que trabajan en el mismo turno excede de 5 (cinco).

Quando trabajen personas de ambos sexos, habrá debidamente identificados.

- e. **Servicio de sanidad:** Fundada en la actividad desarrollada en el comercio, y si lo encuentre justificado, se podrá exigir instalaciones para el servicio de sanidad y servicio de salubridad especial, según lo prescrito en el Artículo referido a Servicio de Salubridad Especial

Estos locales son obligatorios para más de 50 (cincuenta) personas que trabajen simultáneamente.

- f. **Lugares para lavado y fraccionamiento:** Cuando haya lugares para lavado, fraccionamiento, troceado o envase de productos alimenticios se dispondrá de sectores independientes para operar con productos alimenticios elaborados o no elaborados; en el último caso, los paramentos contarán ineludiblemente con revestimientos reglamentarios, como asimismo de piletas de material impermeable y liso y/o de acero inoxidable de medidas no inferiores que 1 m de largo, 0,60 m de ancho y 0,30 m de profundidad con desagüe a la red cloacal y servicio de agua fría y caliente.

- g. **Depósito de mercaderías:** Habrá un depósito para los productos alimenticios y otro independiente para otras mercaderías, que deberán cumplir las disposiciones establecidas para los locales de cuarta clase cuando su superficie sea menor que 250 m². Cuando se supere esa superficie deberá cumplir con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

3.8.3.2.5 Comercio de Venta al por Menor de Productos Alimenticios Elaborados. No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas.

Un comercio de venta al por menor de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas, Los Comercios de Venta al por Menor de Productos Alimenticios Elaborados o no Elaborados y/o Bebidas Envasadas se ajustaran a lo dispuesto en "Características particulares de un comercio de productos alimenticios" de locales de tercera.

Habitabilidad

Los locales destinados, que refieran a este tipo de comercios venta o depósito en un comercio que trabaja con productos alimenticios serán considerados de tercera clase. en cuanto se trate de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

La superficie mínima requerida para locales de tercera clase, será aumentada en 3,00 m² por cada persona que trabaje que exceda de 6 (seis).

Los Comercios de Venta al por Menor de Productos Alimenticios Elaborados o no y/o Bebidas Envasadas se ajustaran a lo dispuesto en "Características constructivas particulares de un comercio de productos alimenticios".

Guardarropas: Fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad, se

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

dispondrá de un local destinado a guardarropa del personal con armarios individuales, cuando el número de personas que trabajan en el mismo turno excede de 5 (cinco).

Salubridad

Salubridad para el personal: El servicio de salubridad para el personal, se establecerá según lo prescrito en el artículo referido a "Servicio mínimo de salubridad" en locales o edificios públicos, comerciales o industriales" incisos a), y b). Se cumplirá con el inciso c) ítem (1) de este artículo, Se exceptuará el cumplimiento del ítem (2) "Servicio mínimo de salubridad especial para el personal de empleados y obreros", de este inciso. A tal efecto se tendrá en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

Cuando corresponda la instalación de ducha, esta será provista de agua fría y de agua caliente.

Iluminación y Ventilación

En cuanto a la naturaleza del trabajo que realice, se podrá exigir ventilación mecánica complementaria.

Accesibilidad

Vanos: Las puertas que den al exterior y al interior tendrán las características exigidas por el artículo referido a "Puertas"

3.8.3.3 Proveeduría

Habitabilidad

Una proveeduría cumplirá lo establecido en "Características particulares de un comercio de productos alimenticios", y además:

- a. un Salón de ventas de superficie mínima no será inferior a 100 m² y no superará los 140 m².
- b. un depósito para las sustancias alimenticias y otro independiente para otras mercaderías.

Salubridad

Se cumplirá con lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", y para el público habrá no menos que 1 inodoro, 1 lavabo.

Accesibilidad

Sin perjuicio de cumplimentar las exigencias "Medios de salida" ésta tendrá un ancho mínimo de 2,50 m. cuando se use simultáneamente para el acceso y egreso del público y de 1,50 m. cada una cuando éstos sean diferentes.

3.8.3.4 Supermercados Totales, Supermercados y Autoservicios de Productos Alimenticios

Habitabilidad

Un supermercado total, supermercado o autoservicio de productos alimenticios, Satisfarán cumplirán lo establecido en "Características particulares de un comercio de productos alimenticios" y además lo siguiente:

- a. **Instalaciones frigoríficas:** Las instalaciones frigoríficas satisfarán lo establecido en "Características particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos".

Salubridad

Tanto para personal, obreros y empleados como para público se ajustara a lo prescripto en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales"

Instalación para residuos: Habrá instalación para residuos la cual podrá disponerse mediante depósitos cuya superficie no será menor que 1,5 % de a superficie cubierta total y no deben comunicar con el local de exposición y venta.

Cada local para residuos tendrá 2,50 m de lado mínimo y altura no inferior a 3,00 m

3.8.3.5 Mercado de Puestos Minoristas

Habitabilidad

Un mercado de puestos minoristas cumplirá con lo establecido en "Comercios de Productos Alimenticios " y se proyectará de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a. **Superficie y altura:** Cuando la superficie del mercado no exceda los 150 m² su altura libre será como mínimo de 3,50 m. Cuando la superficie sea mayor, la altura libre mínima será de 4,50 m. Esta última podrá ser disminuida hasta 3,50 m a condición de que se provea de ventilación mecánica o aire acondicionado o bien se construya con una nave central de 4,50 m de alto que ocupe la tercera parte del área.

- **Puestos Internos:** Tendrán una superficie no inferior a 3,00 m² y no menor que 1,50 m. de lado.

- **Puestos Externos: Hacia la vía pública** conformarán locales de Tercera clase y deberán comunicarse directamente con el mercado si no posee servicios sanitarios propios. Estos tipos de puestos deberán satisfacer, además, las disposiciones que son inherentes a las actividades que en ellos se desarrollan;

Salubridad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Servicio de salubridad para el público: El servicio de salubridad para el público se determinará según lo establecido en los incisos. b) y d) de "Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales". El número de personas se deducirá aplicando el "Coeficiente de ocupación" al área destinada a la circulación del público.

Instalación para residuos: Habrá instalación para residuos que cumplirán con lo establecido en el inc. e) de "Características constructivas de un Supermercado Total, Supermercado o Autoservicio de Productos Alimenticios".

Accesibilidad

Salidas exigidas: Sin perjuicio de cumplimentar "Medios de salida", ésta tendrá un ancho mínimo de 2,50 m. cuando sirva simultáneamente para el acceso y egreso del público y, cuando éstos sean separados, cada uno tendrá no menos de 1,50 m;

Pasajes o circulaciones interiores: El ancho mínimo de los pasajes o pasos destinados a circulaciones interiores en un mercado de puestos minoristas, a la circulación pública será: Pasaje principal 2,50 m. Pasaje secundario 2,00 m.

3.8.3.6 Comercio donde se Sirven o Expenden Comidas

Habitabilidad

Los comercios donde se sirven y expenden comidas cumplirán lo establecido el Artículo referido a "Características particulares de un comercio de productos alimenticios", además se proyectara de acuerdo a los siguientes parámetros:

Cuando la actividad se desarrolla en una "galería de comercios" las dimensiones de los locales y los servicios sanitarios se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo relativo a "Dimensiones de los locales y quioscos en galería de comercios" y el Artículo sobre "Servicios de salubridad en galería de comercios".

El lugar o salón destinado a la atención y permanencia del público reunirá las condiciones de iluminación, ventilación y medios de salida de los locales de tercera clase. Un sector del salón destinado a la atención del público, donde se ubiquen las mesas, mostrador y servicios de salubridad especiales tendrá accesibilidad directa para personas discapacitadas en silla de ruedas.

Cuando se cuente con Depósito para el almacenamiento de mercaderías, éste deberá cumplir las disposiciones establecidas para locales de cuarta clase cuando su superficie sea menor que 250 m².

Los locales utilizados como cocina, cuando en ellos trabajen más de dos personas, serán considerados como de tercera clase..

Iluminación y ventilación

Para el Salón, el Depósito y/o la cocina, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que

se realiza se podrá exigir ventilación complementaria.

Salubridad

Tanto para personal, obreros y empleados como para público se ajustara a lo prescripto en "Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales".

3.8.3.7 Comercio de Venta al por Menor en Estaciones Servicios de Transporte.

Los locales Productos Alimenticios Elaborados y/o de Bebidas Envasadas y Comercios donde de Sirven y Expenden Comidas, en Estaciones de colectivo de pasajeros a nivel o subterráneos y/o empresas de aeronavegación donde se sirven y expenden Productos Alimenticios Elaborados y/o de Bebidas Envasadas y Comercios, cumplirán con lo establecido el Artículo referido a "Características constructivas particulares de un comercio de productos alimenticios".

Habitabilidad

Los locales y quioscos cumplimentarán lo establecido en Artículo referido a "Características particulares de un comercio de productos alimenticios" y "Características particulares de los comercios donde se sirven o expenden comidas".

Los locales de acceso directo desde la vía pública, aun cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o nave de la "estación", se dimensionarán según lo establecido en este Código para locales de tercera clase

Los locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave común, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m, superficie no inferior a 8,00 m² y un lado no menor que 2,50 m.

Los quioscos dentro del vestíbulo o nave, inaccesible al público, podrán tener cerramiento lateral y techo propio. En este último caso la altura libre mínima será de 2,10 m El lado medido exteriormente no será menor de 2.00 m. Los materiales que intervengan en su construcción serán incombustibles. Ningún elemento constructivo o instalación, fija o provisoria, perteneciente al quiosco podrá invadir con disposiciones salientes el espacio de la circulación de la nave entre el nivel del piso hasta 2,10 m

Salubridad

Los Servicios de salubridad para el personal podrán no serán exigibles, cuando la "estación" cuente con los servicios para el público, la cantidad de personas así lo permita, cuando la modalidad de uso de la estación así lo contemple, y en caso de requerir interpretación, la Autoridad de Aplicación así lo determine.

Locales donde se sirven o expenden comidas: En los locales donde se sirven o expenden comidas no se exigirán servicios sanitarios para el público cuando su capacidad determinada de acuerdo con el "coeficiente de ocupación" no exceda de 10 (diez) personas.

Accesibilidad

a. Locales con acceso directo desde la vía pública:

Serán accesibles desde la vía pública y en caso de comunicarse con la nave de la estación, lo harán sin interposición de desniveles y si existieran se salvarán según lo prescrito en el Artículo sobre "Situación de los medios de salida en piso bajo", inciso a).

Locales internos, con acceso directo desde el vestíbulo o nave serán accesibles a través de circulaciones que cumplan con lo prescrito en el Artículo referido a "Situación de los medios de salida en piso bajo".

Los locales situados en pisos altos, sótanos y semisótanos cumplirán con lo prescrito en el Artículo relativo a " Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos".

Los quioscos dentro del vestíbulo o nave tendrán una distancia mínima entre quioscos y/o un obstáculo inmediato será de 1,50 m, salvo determinación de valores fijados en los anchos exigidos de salida.

3.8.3.8 Comercios que Elaboran Productos Alimenticios de Venta Inmediata

Habitabilidad

Los comercios donde se elaboren productos alimenticios de venta inmediata al público, cumplirán con lo establecido en "Comercios de Productos Alimenticios" y además con las siguientes prescripciones:

Local de ventas: Cuando en él se consuma el producto, deberá cumplir lo dispuesto en "Comercios donde se sirven y expenden comidas". Cuando esté contiguo a la cuadra de elaboración, el muro separativo podrá tener ventanales fijos para permitir la visión entre ambos ambientes.

Cuadra de elaboración: A los efectos de determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, el local será considerado de tercera clase. El área mínima establecida para el local de tercera clase deberá incrementarse en 3,00 m² por cada persona que exceda de seis (6).

En el caso de trabajar no más que dos personas, a los efectos de la iluminación y ventilación será considerado como local de primera clase, y su superficie mínima no será menor que 9.00 m² con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre mínima de 2,40 m.

Contará con piletas de material inoxidable, impermeable y liso, o de acero inoxidable de medidas no inferiores a 1,00 m de largo, 0,60 m de ancho, y 0,30 m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

a. **Depósitos de mercaderías:** El o los depósitos de materia prima empleada en la elaboración Se ubicarán independizados de la cuadra de elaboración y de otras

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

dependencias. Habrá por lo menos un depósito para la materia prima, otro para envases vacíos y enseres. otro destinado a contener harina o similares.

- b. **Depósito de combustible:** Cuando se utilicen combustibles sólidos, los depósitos serán construidos en hierro, hormigón o albañilería. Los combustibles líquidos serán contenidos en depósitos que cumplimentarán lo dispuesto en Depósitos de Inflamables "Almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos" y "Tanque no subterráneo para combustible líquido de consumo diario".

3.8.3.8.1 Elaboración y venta de Pan

Habitabilidad

Una panadería cumplirá con lo establecido en el art. 3.7.3.8. en Comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata y además:

Cuadra de elaboración: Tendrá una superficie mínima de 150 m² con un lado no menor que 6 m y una altura libre mínima de 3,00 m.

Los muros serán lisos e impermeables pudiendo ser el solado de acero inoxidable antideslizante.

Contará con piletas de 1,00 m de largo, 0,60 m de ancho, y 0,30 m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría.

3.8.3.8.2 Depósitos

Tendrán una superficie mínima de 9,00 m² con un lado mínimo de 3,00 m y una altura libre no inferior a 2,00 m. Las puertas de acceso serán resistentes, duraderas, de fácil mantenimiento y limpieza.

Podrá eximirse de la obligatoriedad ubicar depósito cuando la capacidad a almacenar no supere las cinco bolsas. En ese caso se podrán utilizar contenedores herméticos y de materiales aprobados para tal fin.

3.8.3.8.3 Cámaras de fermentación

Podrán ubicarse dentro del local destinado a cuadra de elaboración, a condición de que su superficie total no supere el 10 % de la de aquél.

Habitabilidad. Iluminación y Ventilación

Se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación establecidas para los locales de tercera clase.

Salubridad

Contará con piletas de material inoxidable, impermeable y liso de medidas no inferiores a 1,00 m de largo, 0,60 m de ancho, y 0,30 m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

3.8.3.8.4 Elaboración y Venta de pastas frescas

Habitabilidad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Un comercio dedicado a la fabricación de pastas frescas, cumplirá con lo dispuesto en el art. 3.7.3.8. Comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata.

No se requerirá la exigencia de cuadra de elaboración, pudiendo efectuarse la fabricación de pastas en el salón de venta, a condición de que:

- El salón de ventas posea una superficie no menor que 22,00 m².
- El ambiente dedicado a la elaboración, se halle separado del lugar destinado a la atención del público, mediante vitrinas, mostradores, barandas metálicas, o tabiques de vidrio, de una altura no superior a 2,20 m.
- Las instalaciones mecánicas y/o electromecánicas disten no menos que 0,80 m de aquellas separaciones y que cuando sean instaladas en las proximidades de las puertas de acceso se hará a no menos que 3,00 m y a una distancia no inferior a 0,80 m de las vidrieras.
- El local donde se elaboren los ingredientes para la fabricación de las pastas, deberá cumplir lo establecido en el inc. b) de "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata".

3.8.3.8.5 Elaboración y Venta de pizzas, empanadas, postres y afines

Habitabilidad

Estos establecimientos cumplirán con lo dispuesto en el artículo 3.7.3.8 relativo a "Comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata".

Las instalaciones productoras de calor, tales como hornos, hogares, así como también chimeneas, cumplirán con lo dispuesto en para este tipo de instalaciones en el presente CE y su Documento de Disposiciones Técnicas.

Cuando como complemento de la actividad principal se elaboren productos mediante frituras, el local destinado a tal fin deberá cumplir lo establecido en el inc. b) de "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata".

3.8.3.8.6 Elaboración y venta de helados, o productos afines

Habitabilidad

Una heladería cumplirá con lo dispuesto en "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata". Cuando en el local de ventas no se habiliten mesas y sillas para el público no se exigirán los requisitos determinados en "Comercios donde se sirven o expenden comidas".

Cuando la elaboración se efectúe en el salón de venta las instalaciones electromecánicas destinadas a la fabricación serán emplazadas alejadas del público, preferentemente en la parte posterior del local y debidamente protegidas por divisorio mampara de vidrio templado o material similar de una altura de 2,20 m que las aísle.

En este caso no se exigirá "cuadra de elaboración", debiendo destinarse para la preparación de las cremas un local cuya superficie no sea menor que 9,00 m², con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre no menor que 2,40 m.

A los efectos de la iluminación y ventilación se ajustará a lo establecido para los locales de primera clase.

3.8.3.8.7 Preparación, distribución y venta ambulante de Infusiones

Habitabilidad

Un local destinado a la preparación de infusiones cumplirán con lo dispuesto en "Características de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata", exceptuándose de la exigencia de poseer local de venta.

Deberán contar con local adecuado, separado de la "cuadra de elaboración" para la atención de personal encargado de la distribución y venta.

3.8.3.8.8 Comercios con o sin acceso de público y no expresamente clasificados en estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros

Habitabilidad

Serán eximidos de las condiciones establecidas por este Código en cuanto a construcción, ventilación, iluminación, siempre que estén contruidos con material incombustible o ignífugamente certificados y que se emplacen en vestíbulos o en andenes de primer nivel.

Cuando el comercio tenga acceso de público deberá cumplir lo prescrito en el Artículo referido a las "Características particulares de una super tienda, autoservicio de productos no alimenticios y comercios con acceso de público y no expresamente clasificados".

Ningún elemento constructivo o instalación fija o provisoria perteneciente al quiosco o al local, podrá invadir con disposiciones salientes el espacio de circulación del vestíbulo o pasillos o andenes de estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros, entre el nivel del solado hasta 2,10 m.

La distancia mínima entre quioscos y/o locales y un obstáculo o riesgo inmediato será de 1,50 m, salvo determinación de valores fijados en los anchos exigidos de salida.

Salubridad

Estos locales o quioscos quedarán eximidos de habilitar servicios sanitarios propios cuando las estaciones cuenten con estas instalaciones de uso público.

3.8.3.8.9 Usos Asimilables

Los usos que a continuación se enumeran podrán ser encuadrables en las exigencias básicas establecidas para los Depósitos A saber:

- Comercio minorista leña y carbón de leña
- Comercio minorista leña y carbón de leña
- Comercio Minorista Mercado y Ferias internada

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Comercio minorista autoservicio de productos alimenticios
- Comercio minorista casa de remates
- Comercio minorista toldos y accesorios
- Comercio minorista de antigüedades, objetos de arte
- Comercio minorista venta de artículos de armería
- Comercio minorista de artículos de óptica y fotografía
- Comercio minorista de instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia
- Comercio minorista almacén naval
- Comercio minorista ferretería industrial, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas
- Comercio minorista relojería y joyería
- Comercio minorista de rodados en general, bicicletas, motocicletas.
- Comercio minorista de materiales de construcción clase I (exposición y venta)
- Comercio minorista de materiales de construcción clase II (C/depósito, S/materiales a granel)
- Comercio minorista de materiales de construcción clase III (sin exclusiones)
- Comercio minorista de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines
- Comercio minorista de sustancias químicas, caucho y plásticos
- Comercio minorista de productos no alimenticios
- Comercio minorista Paseo de Compras/Grandes Tiendas
- Comercio minorista de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería
- Comercio minorista venta de animales domésticos
- Comercio minorista automotores, embarcaciones, aviones y motos
- Comercio minorista de repuestos y accesorios para automotores
- Comercio minorista de lubricantes y aditivos para automotores
- Comercio minorista Galería Comercial
- Comercio minorista Centro de Compras
- Comercio minorista de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos
- Comercio minorista metales y piedras preciosas (compra-venta)
- Comercio minorista de elementos C/incendio, matafuegos y art. para seguridad industrial
- Comercio minorista de artículos para el hogar y afines
- Comercio minorista de artículos publicitarios
- Comercio minorista artic. y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico
- Comercio minorista vivero
- Comercio minorista de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales
- Comercio minorista de gas envasado
- Comercio minorista de gas envasado, distribución hasta 100kgs.
- Comercio minorista de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio
- Comercio minorista tabaquería, cigarrería
- Venta minorista de repuestos, lubricantes y aditivos envasados, taller de reparación de automóviles (excluido chapa pintura y rectificación de motores).

3.8.4 Espectáculos, Recreación, Esparcimiento y Cultura.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

El presente CE establece Exigencias básicas particularizadas para locales de establecimientos destinados a:

- a. Representaciones y/o Exhibiciones
- b. Deportivo y Social
- c. Cultos y Expresiones Culturales

3.8.4.1 Sala de Patinaje. Pista y Sala.

3.8.4.1.1 Habitabilidad

Funcionalidad: Superficie de rodamiento: Su superficie será lisa y deslizante, sin cortes, ni variaciones bruscas de nivel, no admitiéndose el empleo de revestimientos abulonados sobre ella o en el contrapiso. Estará libre de columnas y de cualquier otro objeto que obstruya la fluida circulación de los patinadores.

Cuando la pista de patinaje se encuentra dentro de un local, éste será considerado como de tercera clase

Ancho de corredores y pasillos en una pista de patinaje Cumplirá con lo establecido en el artículo relativo a "Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculo público", de este Código.

Los locales destinados a guardarropas se ajustarán en sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo determinado para los locales de Segunda Clase.

Los locales destinados a vestuarios se ajustarán en sus dimensiones, iluminación y ventilación mínima a lo exigido para los locales de tercera clase.

Cuando la Sala de Patinaje forme parte de un edificio que incluya otros usos, se ajustará en forma tal que sus instalaciones no transmitan ruidos y vibraciones.

3.8.4.1.2 Salubridad

Los servicios sanitarios que se destinen a los patinadores se calculará en base a:

- Para hombres: 1 retrete, 1 orinal y un lavabo por cada 50 (cincuenta) usuarios o fracción mayor de 10 (diez).
- Para mujeres: 1 retrete y 1 lavabo por cada 50 (cincuenta) usuarios o fracción mayor de 10 (diez).

Los servicios de salubridad para el público se calculará según lo referido a "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", incisos b) y d) "Servicios de salubridad para el público".

Guardarropa: Los locales destinados a guardarropas se ajustarán en sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo determinado para los locales de Segunda Clase.

Cuando la Sala de Patinaje forme parte de un edificio que incluya otros usos, se ajustará en forma tal que sus instalaciones no transmitan ruidos y vibraciones.

3.8.4.1.3 Iluminación y Ventilación

Cuando la pista de patinaje se encuentra dentro de un local, éste será considerado como de tercera clase a los efectos de iluminación y ventilación. Las áreas de iluminación y

ventilación laterales o cenitales serán en lo posible uniformemente distribuidas. Los locales destinados a vestuarios se ajustarán en sus dimensiones, iluminación y ventilación mínima a lo exigido para los locales de tercera clase; deberán estar separados por sexo.

3.8.4.1.4 Accesibilidad

Acceso a las instalaciones de la pista de patinaje será de libre acceso y circulación del público en general y de los discapacitados motores, especialmente los que utilizan sillas de ruedas, desde la vía pública hasta la sala o salas de patinaje y/o hacia los servicios complementarios como cafetería, boletería, servicios de salubridad. Cumplirá con lo establecido en el artículo relativo a "Reserva de espacios en platea para usuarios de silla de ruedas" de este Código.

La circulación, egreso y escape desde pisos altos, sótanos y semisótanos, se realizará a través de itinerarios sin desniveles y si estos fueran imprescindibles por razones constructivas o formales serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán con lo prescrito en el artículo relativo a "Escaleras principales"-Sus características-", o por rampas fijas que cumplirán con lo prescrito en el artículo referido a "Rampas". En el caso de disponerse escaleras o escalones siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación.

3.8.4.1.5 Seguridad

Barandas de protección: Los lados o líneas curvas que conforman el perímetro de la pista, contarán en toda su extensión con barandas de protección cuyos elementos serán contruidos sin aristas vivas con una altura mínima medida desde su solado igual a 1,10 m. En caso de que uno o varios lados de la pista se encuentren delimitados por muros de cerramiento, la baranda de protección se ubicará a una distancia mínima de 0,10 m de los mismos.

3.8.4.2 Salón para Juegos de Azar.

3.8.4.2.1 Salón con permanencia del público.

1. Habitabilidad

La Superficie cumplirá con el área mínima de locales de 3ª clase, artículo relativo a "Áreas y Locales Mínimos de la 3ª clase del Código de la Edificación" con lado mínimo de 4,00 m.

La altura será la que corresponda a locales de Tercera clase regulada por el artículo referido a "Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados" del C.E. Cualquiera sea la posición de las personas en el Salón de juego se cumplirán las disposiciones relativas a "Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos"

De ser de aplicación lo establecido en el artículo relativo a "Filas de asientos en lugares de espectáculos públicos" y el artículo referido a "Asientos" del presente CE.

Las sobrecargas a considerar en el cálculo estructural responderán a las exigencias contenidas en la sección "Sobrecargas" cargas accidentales o útiles.

2. Salubridad

Los servicios sanitarios se determinarán según lo establecido en el artículo relativo a "Características constructivas de los comercios donde se sirven o expendien comidas" Inc. C de este código.

Contará además con servicio sanitario para discapacitados.

3. Iluminación y ventilación

La Iluminación se ajustará a lo que determina este Código para locales de Tercera clase pudiendo ser artificial

La Ventilación será por medios mecánicos según artículos relativo a "Ventilación por medios mecánicos" del C.E. con las renovaciones apropiadas al requerimiento.

4. Accesibilidad

Cumplirá con lo establecido en los artículos relativos "Medios de salida" y a "Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos" del presente C.E. Se tomará para su determinación el número de personas que resulten de aplicar un factor de ocupación X=3.

Cumplirán lo establecido en el capítulo relativo a "Escaleras exigidas de salidas".

Contará con acceso para discapacitados establecida en el presente Código.

5. Seguridad

El establecimiento cumplirá con lo prescripto para Sistemas de Prevención contra Incendio establecidas en el referido al rubro "Espectáculos y Diversiones

Instalaciones complementarias:

- Cocina. Si los establecimientos prestaran un servicio de bar y/o cafetería contarán con un local cocina que deberá cumplir con el Artículo relativo a "Características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata", Inc B) cuadro de elaboración de este Código b.
- Guardarropa Personal: Cumplirá el artículo relativo a "Comercios de Productos Alimenticios" inc. e) guardarropa de este Código.

3.8.4.3 Locales de Baile. Clases A, B, y C.

Aquellos locales que a la fecha de entrada en vigencia del presente Código, tengan una habilitación como Clase B, deben ser considerados a efectos de sus requisitos de edificación como Clase C.

Estos establecimientos deben funcionar en espacios cerrados y/o cubiertos.

3.8.4.3.1 Habitabilidad

El coeficiente es de 0,5 m² por persona dos (2) personas por metro cuadrado), según la determinación del Coeficiente de ocupación contenida en el Título 4 "Proyecto de Obra". Para el cálculo de superficie destinada a los concurrentes, dos (2) personas por metro cuadrado, no se consideran sectores de ingreso y egreso, pasillos de circulación y evacuación, escaleras, barras, guardarropas, depósitos, oficinas y sectores administrativos, cabinas de iluminación y disc jockey, servicios de salubridad y todo otro sector con similares finalidades.

3.8.4.3.2 Iluminación y ventilación

La iluminación de los sectores destinados al público, pasillo, escaleras de acceso al local o sus niveles inferiores o superiores no deberá ser menor a 20 luxes.

Deberá contar con luces de emergencia conforme lo estipulado en Proyecto de Obra sobre Iluminación artificial, e Iluminación de emergencia. Las mismas deben encontrarse en perfecta condición de funcionamiento y cumplir los requisitos establecidos en "Instalaciones de prevención y extinción de incendios".

Los salones deben cumplir con las normas reglamentarias relativas a "Instalaciones Térmicas "Prescripciones particulares sobre Ventilación Mecánica" y sobre "Diversiones: sala de baile, boite y cabaret". Se debe asegurar un caudal de 90 m³/h y por persona.

3.8.4.3.3 Seguridad

El establecimiento cumplirá con lo prescripto para Sistemas de Prevención contra Incendio establecidas en el referido al rubro "Espectáculos y Diversiones ", sector " Otros Rubros" de este Código

En especial deben cumplir los siguientes requisitos:

- i. **Sistema de Prevención contra Incendios:** Instalación de sistemas de alarma y detección de incendios señalamiento luminoso para emergencias ante incendios, consistentes en la indicación de las salidas del local, colocado en el piso o a una altura no superior a los 0.30 m. de altura.
- ii. **Medios de Salida:** Se aplicarán los mínimos establecidas en el Artículo referido a "Medios de salida" siempre que los reglamentos no establezcan mayores exigencias.
- iii. Deberá ser de aplicación lo determinado en forma particular en lo relativo a "Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos" con la señalización especialmente prescripta y la inclusión del Plan de Evacuación.
- iv. Deberán tener medios de salida propios e independientes a la vía pública
- v. En aquellos locales que constituyan unidad de uso que tengan una capacidad de ocupación mayor de seiscientos (600) personas, ningún punto del local puede distar más de cuarenta (40) metros de algún medio de salida exigido a la vía pública.

- vi. No tendrán comunicación con otras unidades de uso, salvo las que en particular se establecen en el presente Código.
- vii. Quedan exceptuados del cumplimiento del acceso directo a la vía pública aquellos Locales de Baile Clase C que sean actividad complementaria de hotel, cuatro, cinco o más estrellas.
- viii. Queda prohibido el uso de puertas giratorias, molinetes, o cualquier otro medio fijo que impida la libre evacuación de estos locales. La conservación y mantenimiento de las instalaciones y sistemas exigidos para el certificado final de instalaciones de prevención y extinción de incendios se comprueba con certificado expedido por profesional matriculado con incumbencia en la materia, previsto el artículo de “Condiciones específicas de alarma y detección de incendios”.

3.8.4.4 Locales de Baile Clase C.

En los locales en un establecimiento de Clase C se clasifican en:

a. Obligatorios.

1. Salón.
2. Pista de baile.
3. Barra.
4. Sanitarios.
5. Guardarropas.
6. Depósito.
7. Cocina.
8. Sala de disk-jokeys.
9. Estacionamiento.

b. Optativos.

1. Vestuarios.
2. Camarines.

3.8.4.5 Locales para salón de Clase A y C.

3.8.4.5.1 Habitabilidad

En un local de clase C se deberá contar con una pista de baile perfectamente demarcada, con una superficie mínima de veinte (20) m² y un lado mínimo de cuatro (4) m. En el de Clase A deberá ser proporcional a la capacidad estimada en función del coeficiente de ocupación.

En los locales de Clase A, serán obligatorios, además de los locales exigidos para los de clase C los vestuarios y camarines

Los vestuarios o camarines para uso de los artistas deben ajustarse a los siguientes requisitos:

1. Tener un área no menor de dos (2) m² por persona con una superficie mínima de cuatro (4) m² y un lado mínimo de uno cincuenta

- (1,50) metro.
2. Contar con un lavabo instalado en su interior, conforme a las normas de uso de instalaciones sanitarias.
3. Debe haber sanitarios separados para personas de distinto sexo.

Guardarropas: Los salones deberán contar con guardarropas que cumplan con las prescripciones establecidas para los locales de cuarta clase.

3.8.4.5.2 Usos compatibles en Locales de clase C

Los locales de Baile clase “C” pueden funcionar con carácter de actividad complementaria si su localización está permitida y funcionan como anexos a Restaurantes, Casas de Lunch, Café, Bares o confiterías u Hoteles de más de cuatro estrellas.

La superficie del sector destinado al público deberá tener un área mínima de 100m². El uso del local de baile Clase “C” puede superar el cuarenta por ciento (40%) del sector destinado al público, debiendo estar demarcada la pista de baile.

Ventilación

Los salones deberán cumplir con la Normas relativas a “Instalaciones Térmicas” y “Prescripciones particulares sobre Ventilación Mecánica”. Pista de baile para salones A y C.

Habitabilidad

La insonorización del local

3.8.4.5.1 Características constructivas de un local de baile clase A.

1. Habitabilidad

- Nivel Sonoro:
- Vibraciones

2. Salubridad

3. Iluminación

Los locales regulados por la presente, deben contar con iluminación artificial adecuada que permita una perfecta visualización de desniveles y reglamentaria en materia de señalización para salidas de emergencia.

3.8.4.6 Usos y Locales de representación o exhibición

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

La presente categoría de Uso comprenderá a:

- cine,
- cine- teatro
- auditorio
- teatro
- salón de exposiciones. Museos
- salón de conferencias audiovisuales.

1. Habitabilidad

En los teatros o establecimientos que requieran escenario el mismo podrá estar construido en madera, con tratamiento ignífugo, en secciones, fijo o móvil u ocupar un sector de la sala o recinto limitado al efecto. Este sector podrá constituir un escenario circular. El piso del escenario podrá ser construido de madera en las partes que tengan que ser móviles, pero las partes fijas serán de hormigón armado u otro material que asegure solidez e incombustión.

Su estructura y muros divisorios deberán ejecutarse con materiales ignífugos, resistentes y cumplirán con las especificaciones reglamentarias del presente Código.

En los establecimientos para diversiones públicas, cuyas instalaciones tengan carácter permanente, se deberán tomar medidas necesarias para que los ruidos no excedan los niveles permitidos.

El entepiso que soporte el escenario si lo hubiere, debe contar con el cálculo y memoria técnico estructural. Si se trata de una estructura temporal debe presentarse la documentación con la respectiva certificación técnica para obtener el permiso.

En los establecimientos para diversiones públicas, cuyas instalaciones tengan carácter permanente, se deberán tomar medidas necesarias para que los ruidos no excedan los niveles permitidos.

2. Factor de Ocupación de la Sala

El factor de ocupación por persona es de 0,5 m².

3. Dimensiones Mínimas

3.8.4.6.1 Ancho mínimo de los corredores

El ancho de los corredores será de 1,20 m. como mínimo cuando el mismo esté ubicado contra la pared.

Cuando sobre el corredor den butacas sobre sus dos lados, el ancho mínimo será de 1,40 m. Estas dimensiones serán para salas cuyas filas de butacas no posean más de 15 de ellas.

Superada esa cantidad, esas dimensiones serán de 1,40 m. y 1,60 m. respectivamente.

Todas estas dimensiones se mantendrán hasta 30 filas consecutivas de butacas. Superada esa

cantidad, los valores indicados se incrementarán un 10% por cada 10 filas o fracción.

3.8.4.6.2 Altura de las salas

La altura de las salas se determinará en función del volumen de las mismas, cuyos valores mínimos serán:

Hasta 200 espectadores 4 m 3 por persona

Hasta 500 espectadores 6 m 3 por persona

Hasta 800 espectadores 8 m 3 por persona

Más de 800 espectadores 10 m 3 por persona

En ningún sector de la sala la altura podrá ser inferior a 3,00 metros.

3.8.4.6.3 Disposición y espacios mínimos para las butacas

Características generales y dimensiones mínimas)

Cuando las butacas o asientos estén fijos en el piso y constituyan filas deberán ser de tipo uniforme, tener posabrazos y asientos basculantes. Deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: 40 cm. de fondo y 50 cm. entre ejes de los posabrazos.

3.8.4.6.4 Disposición de las butacas

Las butacas deberán disponerse a tres bolillos cuando la diferencia de nivel entre dos filas sucesivas no supere los 12 cm.

Para salas cuyas butacas estén organizadas en abanico, ninguna butaca estará dispuesta de modo tal que su eje forme un ángulo con el frente del escenario o pantalla superior a 100°.

3.8.4.6.5 Separación mínima

La separación entre dos filas de butacas no será inferior de 0,40 m. medidos horizontalmente entre el plano vertical tangente a la butaca por el punto más saliente de la misma hacia atrás, y el plano vertical paralelo al anterior y trazado por el punto más saliente de la butaca hacia delante en la fila anterior.

3.8.4.6.6 Número de butacas según su disposición

Cuando las butacas se coloquen en filas, la cantidad de las mismas no podrá ser mayor de 15 cuando queden comprendidas entre dos corredores y de 8 en tramos terminales contra las paredes. Podrán disponerse hasta 30 butacas por fila entre corredores y hasta 10 en tramos terminales contra las paredes siempre que la separación mínima entre ellas se incrementa a 0,45 m.

3.8.4.6.7 Actividades complementarias

Para actividades complementarias localizadas en la antesala (bares, kioscos) su disposición será tal que no afecte la libre circulación de ingreso o egreso de la sala, considerando el equipamiento propio de esas actividades más la superficie de uso adicional que las mismas

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

puedan generar (agrupamiento de personas, mesas).

En caso de preverse otras actividades en edificios destinados a espectáculos y recreación en general (estacionamientos, comercios, etc.) éstos deberán independizarse totalmente de la recreativa, salvo las complementarias indicadas en el punto anterior.

- a. Café bar.
- b. Casa de lunch.
- c. Sala de bingo o entretenimiento familiar.
- d. Confitería.
- e. Quiosco.
- f. Restaurante.

Para los espectáculos en vivo deberá contarse con un camarín para hombres y otro para mujeres. En el mismo establecimiento podrán funcionar otras actividades, cuando las características constructivas y el diseño lo permitan a saber:

1. Accesibilidad.

Para todos los casos será aplicable el Artículo relativo a “Medios de Salida”, referido a espectáculos públicos del presente Código. En especial serán de estricto cumplimiento las normas sobre medios de egreso, en lugares de espectáculos públicos, ancho de salidas y puertas, ancho de corredores y pasillos, filas de asientos, vestíbulos, planos de capacidad y distribución, accesibilidad para personas con discapacidad permanente y transitoria, reserva de espacio en platea para usuarios con silla de ruedas, ancho de corredores y pasillos. Estas prescripciones se complementarán con aquellas normas reglamentarias sobre prevención y extinción de incendios.

Los medios de egreso a deberán conducir directamente a la salida, a través de la línea natural de trayectoria que no deberá estar interrumpida ni reducida en ningún punto.

En caso de funcionar en pisos altos, sótanos o semisótanos, éstos deberán cumplir lo establecido en “Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos.”.

2. Ventilación

Acondicionamiento de salas

3. Ventilación Mecánica

Para las salas, se deberá disponer un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de acuerdo a lo establecido en el presente Código.

4. Acondicionamiento térmico Será obligatorio el acondicionamiento térmico de

cualquier tipo de sala de espectáculos y exposición públicas, debiendo asegurarse en su interior una temperatura agradable y constante durante el desarrollo de las funciones.

3.8.4.7 Condiciones particulares para teatros

En los teatros, además de las prescripciones anteriores, se deberán cumplir con las siguientes:

Deberá haber una separación definida entre el público y la parte destinada a los artistas, sin que ello implique una imposibilidad total de comunicación entre ambos.

Estas comunicaciones y la conexión entre escena y público estarán provistas de dispositivos de cerramientos hechos de material incombustible capaces de aislar entre sí las dos partes (público y escena y dependencias) en caso de incendio u otras emergencias.

La parte destinada a los artistas deberá tener una fácil y directa vinculación con la vía pública, independiente de la del público.

Los camarines individuales tendrán un área mínima de 5 m².

Los escritorios de administración cumplirán con las exigencias de iluminación y ventilación mínimas establecidas para oficinas.

Los guardarropas y los depósitos de decoraciones, muebles, etc., cuando no estén ubicados en locales independientes del teatro, serán construidos de metal incombustible, con todas sus aperturas guarnecidas por cerramientos, para aislarlo completamente en casos de incendio. En ningún caso, dichos depósitos podrán ser ubicados debajo del escenario.

3.8.4.7.1 Cinematógrafos

En los cinematógrafos, además de las prescripciones anteriores, se deberán cumplir las siguientes:

- La primera fila de butacas deberá ubicarse a una distancia no menor de 7,00 metros de la pantalla.
- La cabina de proyección deberá tener una superficie mínima de 15 m² y una altura no inferior a 2,00 metros. Deberá estar enteramente construida con materiales incombustibles. Las únicas aberturas que darán hacia la sala serán los visores por cada equipo de proyección y de dimensiones lo más reducidas posible. Tendrán un baño privado con inodoro y lavabo. Su acceso será independiente de las circulaciones de público. La puerta de acceso abrirá hacia afuera de la cabina y será de material incombustible.
- La iluminación y ventilación de la cabina de proyección cumplirá con lo exigido por el presente Código.
- Se deberá proveer, anexo a la cabina, un depósito construido con materiales totalmente incombustibles, donde se guardarán las películas que no se proyecten en los días de función.

3.8.4.7.2 Edificios o instalaciones para reunión al aire libre

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o instalaciones destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros similares; incluye: autódromos, anfiteatros, campos o canchas de deportes, cines, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pista de patinaje, parque de diversiones, velódromos,.

Sólo se clasificará en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión al aire libre, en tanto aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario o complementario y/o accesorio de otra actividad, serán clasificados en el grupo que corresponda según la actividad principal.

Deberán reunir idénticos requisitos que los edificios para reunión bajo techo.

3.8.4.8 Usos para Servicios y Actividades Deportivas.

3.8.4.8.1 Habitabilidad

Los locales que se conformen con el fin de desarrollar las actividades deportivas, culturales y/o sociales se rigen por lo establecido en el presente Código para los locales de tercera clase.

Los locales de expendio de comidas elaboradas o envasadas en general, bar, confitería, salón, restaurante, quiosco, con o sin servicio de mesa, que se proyecten en los clubes, deberán regirse por las disposiciones generales que se prescriben para el funcionamiento de los locales de espectáculos y diversiones públicas, en lo relativo al expendio de sustancias alimenticias y/o gastronomía.

Los accesos vehiculares no podrán ubicarse sobre Líneas oficiales de esquina, ni ser directos desde autopistas.

Deberá preverse sistemas de insonorización y antivibraciones que impidan la trascendencia de molestias a predios y edificaciones cercanas.

3.8.4.8.2 Ocupación del suelo.

El Factor de Ocupación del Suelo será del 70% (setenta por ciento). La proyección horizontal real o virtual de las instalaciones al aire libre y de los edificios no podrá ocupar una superficie mayor que el 70% (setenta por ciento) del área total del terreno. De este 70% (setenta por ciento) los edificios e instalaciones cubiertas no podrán ocupar más del 25% (veinticinco por ciento).

El Factor de Ocupación Total será (cero punto veinte). La superficie total construida no podrá exceder 0,20 veces la superficie total del terreno

Las instalaciones eléctricas deberán estar interconectadas de manera subterránea.

Las canchas deben estar niveladas y cercadas con barandas.

Deberá exhibirse en el área de acceso al estacionamiento un cartel indicador que exija que los vehículos ingresen y egresen en marcha hacia adelante.

Deberán proyectarse “Servicios de salubridad en Campos de deportes”

3.8.4.9 Club con instalaciones al aire libre.

a. Espacios y locales obligatorios.

I. Canchas deportivas descubiertas.

Se admitirán como actividades comerciales complementarias de servicio a los socios del club, en una proporción no mayor del 20% de la superficie total construible y deberán compartir un mismo acceso

II. Estacionamiento.

Habitabilidad

Deberá destinarse para estacionamiento una superficie no menor que el 10 % de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma, las circulaciones internas del estacionamiento, siempre y cuando por sus características particulares y las normas relativas a Planeamiento Urbano, se requiera una superficie mayor.

III. Espacio de recreación pasiva.

Habitabilidad

Se admitirá como espacio verde, para recreación pasiva y parquizada el 20% de la superficie total del terreno. Dicha superficie deberá ser parquizada, admitiéndose un máximo del 20% de la misma como superficie no absorbente, para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes y ornatos.

IV. Servicios de Salubridad.

V. Servicios de Sanidad.

3.8.4.9.1 Club con instalaciones cubiertas.

a. Locales obligatorios.

- I. Salón de usos múltiples.
- II. Servicios de salubridad.

b. Locales optativos o condicionados.

- I. Canchas deportivas.
- II. Estacionamiento.
- III. Servicio de sanidad.

3.8.4.10 Gimnasios

3.8.4.10.1 Habitabilidad

Los locales de un gimnasio se encuadrarán en el Artículo referido a “Clasificación de los locales.”

a. Locales obligatorios.

- Salón y/o salones de actividades físicas
- Vestuario
- Guardarropa
- Este puede o no conformar local independiente con comunicación directa al vestuario.
- Servicios de salubridad.
- Servicios de salubridad.
- Locales de carácter optativo.

b. Locales de carácter optativo.

Todo otro local que aunque no especificado directamente sea destinado a los fines específicos del establecimiento.

Los servicios sanitarios de estos establecimientos deberán ajustarse en sus dimensiones, y condiciones de iluminación y ventilación a lo exigido para los locales de segunda clase por el Código de la Edificación, y respecto a sus lados y áreas mínimas al Artículo, separados por sexo.

3.8.4.10.2 Salubridad

La cantidad de artefactos se deben calcular de acuerdo al Artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” del mencionado Código y sobre la base del siguiente detalle:

- Cinco (5) a nueve (9) personas: Un (1) inodoro por sexo y un (1) lavabo
- Diez (10) hasta veinte (20) personas: Un (1) inodoro por sexo, dos (2) lavabos y 1 orinal.
- Deberá aumentarse: Un (1) retrete por sexo por cada veinte (20) personas o fracción de veinte (20).
- Deberá aumentarse: Un (1) lavabo y un (1) orinal por cada diez (10) personas o fracción de diez (10)
- Deberá colocarse: una (1) ducha por sexo, por cada diez (10) personas o fracción, provista de agua fría y caliente. El mínimo a instalar será de dos (2) duchas por sexo.

3.8.4.10.3 Servicio de salubridad especial.

Se aplicará el Artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje”.

3.8.4.10.4 Vestuarios.

Las dimensiones y las condiciones de iluminación y ventilación de los vestuarios se deben regir por las siguientes pautas:

1. Capacidad Máxima (Ambos sexos):

I. Vestuario de hombres hasta cuarenta (40) personas.

- Superficie Mínima: 12 m² Lado Mínimo: 2,5 m²
- Iluminación y ventilación: locales de segunda clase.

II. Vestuario de mujeres hasta cuarenta (40) personas.

- Superficie Mínima: 12 m² Lado Mínimo: 2,5 m²
- Iluminación y ventilación: locales de segunda clase.

III. Más de cuarenta (40) personas.

Superficie Mínima: 16 m² Lado Mínimo: 3,0 m²

Iluminación y ventilación: locales de tercera clase.

Se debe incrementar 0.50 m² de superficie por cada persona que exceda de veinte (20) por sexo.

c. Locales de carácter optativo.

Todo otro local que aunque no especificado directamente sea destinado a los fines específicos del establecimiento.

3.8.4.11 Natatorios.

3.8.4.11.1 Habitabilidad

Las construcciones deberán cumplir con todos los requisitos estipulados por el presente Código, en todo aquello que no este expresamente consignado en esta sección.

En los casos de natatorios que utilicen coberturas removibles, las mismas deberán ser de material ignifugo, contando además con estructuras que impidan, en caso de accidente, que dichas coberturas se apoyen sobre la lámina de agua.

En todos los casos debe contar con los planos de Obra, de Instalación Sanitaria, u otras, debidamente registrados en la Autoridad de Aplicación.

Locales.

a. Locales o sectores obligatorios del natatorio:

Los natatorios de uso colectivo deberán contar con los siguientes locales o sectores obligatorios:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

1. Recinto de pileta.
2. Vestuario.
3. Servicios sanitarios.
4. Duchas (podrán conformar un local o un sector dentro del local Vestuario)
5. Guardarropas (podrán conformar un local o un sector dentro del local Vestuario).
6. Servicio Médico.

Los natatorios de los hoteles de turismo y consorcios de vivienda, en tanto sean de uso exclusivo de los huéspedes, tienen como optativos los siguientes locales y/o sectores:

1. Vestuario.
2. Duchas.
3. Guardarropas.

3.8.4.11.2 Recinto de pileta.

Habitabilidad

a. Recinto. Pasillos escaleras y rampas.

El ancho mínimo de pasillos, escaleras y rampas debe ser de 1,20 m en toda su extensión. En caso de ser un establecimiento de concurrencia masiva tienen que colocar puertas antipánico.

b. Solado.

El recinto de pileta deberá tener solado de material impermeable, antideslizante, de fácil lavado y con suficiente pendiente hacia los desagües para permitir la rápida evacuación del agua. Los bordes y veredas perimetrales tienen pendiente hacia el exterior de las piscinas, a fin de permitir un correcto escurrimiento del agua o hacia canaletas de desagüe.

c. Veredas.

Las veredas perimetrales deberán tener un ancho mínimo de 1,20 m libre de todo obstáculo en todo su recorrido y hasta una altura de 2.10 m Las mismas deben ser consideradas zonas para pies descalzos y deben estar, por lo tanto, libres de impedimentos.

d. Cerca o baranda.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Se deberá colocar una cerca o baranda para establecer una separación con el espacio destinado a los espectadores de forma tal que no permita el acceso de los usuarios de la pileta. Dicha cerca o baranda deberá tener una altura mínima de 0,90 m medida desde el solado, que asegure una protección maciza de 0,30 m de altura, construida de manera tal que los polvos y líquidos no lleguen a la piscina. El acceso al recinto de pileta deberá realizarse por una zona coincidente con la parte menos profunda de la piscina. En el recinto de la pileta deberá haber como mínimo un surtidor de agua potable para beber.

e. Lavapies.

En la entrada al recinto de pileta deberá ubicarse un lavapies con provisión de agua en circulación permanente, de manera tal que indefectiblemente el usuario al ingresar deba pasar por él. Sus dimensiones mínimas deben ser: 0.15 m de profundidad, 1.20 m de ancho, su recorrido de 2.00 m y debe contar con pasamanos de seguridad sobre ambos laterales.

f. Características del local.

Cuando el recinto de pileta sea un local cerrado, éste deberá ser considerado como de tercera clase, a los efectos de sus dimensiones, iluminación y ventilación. El área mínima de los vanos de iluminación se deberá calcular:

$$i = A / 3$$

En donde **i** es igual al total de área de vanos de iluminación y **A** es igual a la superficie del recinto de pileta.

El área mínima de los vanos de ventilación deberá ser:

$$k = i / 3$$

En donde **k** es igual al total de área de vanos de ventilación.

Iluminación y Ventilación:

Las áreas de iluminación y ventilación, laterales o cenitales, deberán estar distribuidas uniformemente. La ventilación deberá ser por circulación natural y la parte inferior de las aberturas correspondientes deberá ubicarse por encima de los 2.00 m sobre el solado.

Estas aberturas deberán ser graduables por mecanismos fácilmente accesibles, a efectos de permitir el uso del recinto de pileta en horarios nocturnos o en situaciones de escasez de luz natural.

Deberán satisfacerse las condiciones de iluminación artificial de tal intensidad y distribución que aseguren la iluminación uniforme y eficiente del recinto de pileta y del agua en toda su profundidad, cumplimentando asimismo con lo dispuesto en el articulado correspondiente a "Iluminación artificial" del Código de la Edificación.

Artefactos de iluminación:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Deberán colocarse, en lo que a la piscina propiamente dicha se refiere, a una altura mínima de 4.00 m. sobre el trampolín más elevado, en caso que no se practique waterpolo.

Se prohíbe la instalación de focos subacuáticos. Los recintos de pileta cubierta deberán contar con instalaciones que garanticen la renovación constante de aire, manteniendo un volumen de ocho metros cúbicos (8m^3) de aire por metro cuadrado (m^2) de superficie de lámina de agua y una humedad ambiental relativa no superior al ochenta por ciento (80%).

La temperatura del agua deberá estar comprendida entre veinticuatro y treinta grados centígrados (24°C y 30°C) y la temperatura ambiente debe ser superior a la del agua de dos a cuatro grados centígrados (2°C a 4°C). Estos recintos y piscinas deben contar con equipos que permitan la medición de los parámetros señalados.

3.8.4.11.3 Natatorio o pileta.

Habitabilidad

Capacidad de ocupación: La capacidad máxima de ocupación se calcula en función de la superficie de lámina de agua de la(s) piscina(s) y de acuerdo a la normativa del presente Código.

Tipo de Piscina	Cantidad de Personas por m^2
Cubiertas	1 persona por m^2
Descubiertas	3 personas por m^2

La capacidad de las piletas se calculará de la siguiente forma:

- Zona de introducción de la pileta hasta una altura de 1.20 m. de profundidad, la ocupación es de una (1) persona por 2m^2 .
- Zona de práctica de la natación, a partir de 1.20 m. se considera una (1) persona por cada 5m^2 .
- Para una pileta de 25 m. de largo, y 2 m. de ancho de cada andarivel indicaría una capacidad de diez (10) nadadores.
- A todos los efectos se debe considerar esta capacidad de ocupación a razón de 50% mujeres y 50% hombres.

3.8.4.11.4 Características técnicas de las piscinas.

a. Receptáculo.

El receptáculo de las piscinas debe construirse con técnicas que aseguren la estabilidad, la resistencia y la estanqueidad.

b. Bordes.

Toda piscina de uso colectivo debe contar con bordes redondeados, atérmicos (piscina aire libre) y antideslizantes.

c. Paredes.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Las paredes deben ser verticales. El fondo tienen una pendiente mínima del 2% y máxima del 6% en profundidades menores de 1.80 m. En sectores de mayor profundidad la pendiente no puede superar el 35%. Cuando haya cambios de pendiente, se deben colocar rótulos de aviso a los usuarios en los bordes.

d. Uniones.

Las uniones entre los paramentos o entre éstos y el fondo deberán ser redondeadas, con un radio mínimo de 0,10 m.

e. Revestimiento.

El fondo y las paredes deben estar revestidos de materiales lisos, antideslizantes, de color claro, de fácil limpieza y desinfección; impermeables y resistentes a la acción química de las sustancias que pudiera contener el agua o las que se utilizan para la limpieza. Las marcas de profundidad, divisiones o andariveles se debe materializar en el mismo revestimiento en colores oscuros.

f. Escalerillas.

Las piscinas cuyo perímetro sea inferior a 80 metros deberán contar como mínimo con cuatro escalerillas de acceso, dos de ellas ubicándose en la zona de mayor profundidad, las mismas no podrán ser removidas mientras existan ocupantes y las dos restantes contrapuestas en el sector de menor profundidad. En piscinas de perímetro mayor a 80 m. se deberá instalar escalerillas adicionales a razón de dos cada 50 m o fracción de perímetro excedente. Las escalerillas deberán ser diseñadas de manera tal que no ofrezcan peligro a los usuarios, estando provistas de pasamanos fácilmente empuñables y sus escalones deberán ser de material inoxidable y antideslizante. En toda piscina especial debe haber una o más escalerillas adaptadas para personas con movilidad reducida.

g. Trampolines.

Aquellas piscinas provistas de trampolines y/o toboganes, deben tener las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado al lanzamiento:

Altura hasta	Profundidad mínima
Trampolín 1 metro	3 metros
Trampolín 3 metros	3.50 metros
Trampolín 5 metros	3.80 metros
7.50 metros	4.20 metros
10 metros	4.50 metros
Tobogán	1.10 metros

h. Vereda perimetral.

Las alturas y profundidades mencionadas en cuadro se deberán medir desde la lámina de agua. La vereda perimetral correspondiente al lado de la piscina sobre el que se ubiquen los trampolines, plataformas y/o toboganes deberá tener un ancho mínimo de 2.50 m libre de todo obstáculo en todo su recorrido y hasta

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

una altura de 4 m. medidos a partir del trampolín más alto.

i. Trampolines y plataformas.

Los trampolines y plataformas deberán ser de materiales inoxidables, antideslizantes y de fácil limpieza y desinfección.

El extremo de los trampolines y/o plataformas debe sobresalir 1.50 m como mínimo del borde de la piscina y al menos 0.75 m de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Las plataformas deben estar protegidas por una baranda de altura de 0.90 m en sus partes laterales y posterior.

j. Desagüe.

Las bocas de desagüe deberán ubicarse en la zona de mayor profundidad y posibilitar el vaciado de la piscina en un máximo de 8 horas. Deben estar cubiertas con rejillas convexas de superficie libre, no menor de cuatro veces la sección de la cañería de desagüe y aseguradas de modo tal que no podrán ser retiradas por los bañistas.

k. Bocas de recirculación.

Las bocas de recirculación deberán ubicarse al ras del paramento de las paredes sin ningún tipo de acodado y a no menos de 0,25 m de profundidad respecto del nivel de agua a pileta llena. Estas bocas deberán distribuirse de forma que aseguren una circulación y cloración de la masa total de agua de la piscina.

l. Canaleta de derrame.

Toda piscina de uso colectivo deberá contar con canaleta de derrame corrida perimetral, cuyo borde sea fácilmente aprensible con la mano que le permita cumplir la función de sostén, y proyectada de manera tal que el exceso de agua y las materias en suspensión que entren en ella no puedan volver a la piscina.

El borde de la canaleta de derrame debe distar, como máximo, 0.05 m del nivel de agua a pileta llena y el fondo tendrán una pendiente mínima del 2% con bocas de desagüe conectadas al desagüe cloacal en cantidad suficiente para permitir el rápido escurrido.

m. Sistema continuo de recolección de exceso de agua y materias en suspensión.

En todos los natatorios de uso colectivo será obligatorio disponer de un sistema continuo de recolección de exceso de agua y materias en suspensión; con flujo conveniente que permita la adecuada recirculación y renovación de la totalidad de la lámina superficial de agua. El nivel de llenado de la pileta deberá posibilitar la correcta función del sistema de recirculación, manteniéndose siempre al máximo nivel coincidente con el borde de dicho sistema.

Este sistema podrá ser:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- I. **Bocas de Succión:** para piletas se superficie inferior a 300 m², bocas de succión (skimmers) que se colocarán en un número no inferior a uno cada veinticinco (25) metros cuadrados de lámina de agua, distribuidos adecuadamente en función del diseño de aquella. El agua deberá estar a la altura de la mitad de la boca del skimmer mismo para así facilitar también la succión de la suciedad que quede en la superficie.
- II. **Canaleta de derrame corrida perimetral,** cuyo borde sea fácilmente aprensible con la mano que le permita cumplir la función de sostén, y proyectada de manera tal que el exceso de agua y las materias en suspensión que entren en ella no puedan volver a la piscina. El borde de la canaleta de derrame deberá distar, como máximo, 0.05 m del nivel de agua a pileta llena y el fondo tendrá una pendiente mínima del 2% con bocas de desagüe conectadas al desagüe cloacal en cantidad suficiente para permitir el rápido escurrido.
- III. **Desborde perimetral continuo de doble canaleta** incorporada, una para recoger el agua de baldeo y la otra para reconducir el agua que rebalse. Debe servir al mismo tiempo para facilitar el paso del agua a la depuradora y deberá disponer de un depósito regulador o de compensación.

1. Servicios de salubridad. Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios mínimos que se destinen a los bañistas deben estar separados por sexo y se debe ajustar a las exigencias del presente Código en lo que a dimensiones, ventilación e iluminación se refiere. La cantidad de artefactos se debe calcular por aplicación en forma directa de la columna que corresponda en el siguiente cuadro:

ARTEFACTOS	HOMBRES			MUJERES		
	HASTA 100	HASTA 250	MAS DE 250	HASTA 100	HASTA 250	MAS DE 250
Inodoros uno cada	30 o fracción mayor de 20	40 o fracción mayor de 30	60 o fracción mayor de 40	15 o fracción mayor de 10	20 o fracción mayor de 15	30 o fracción mayor de 20
Orinales uno cada	20 o fracción mayor de 15	30 o fracción mayor de 20	40 o fracción mayor de 30			

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Lavabos uno cada	15 o fracción mayor de 10	20 o fracción mayor de 15	30 o fracción mayor de 20	15 o fracción mayor de 10	20 o fracción mayor de 15	30 o fracción mayor de 20
-------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Para todos los casos debe haber dos (2) artefactos de cada clase como mínimo.

Los locales destinados a las duchas deben ajustarse a lo dispuesto por el Código de la Edificación en lo concerniente a dimensiones, ventilación e iluminación para locales de tercera clase.

Se deberán instalar en la siguiente proporción:

Hasta 100 personas	1 por cada 10 o fracción mayor de 5
Hasta 250 personas	1 por cada 15 o fracción mayor de 10
Más de 250 personas	1 por cada 20 o fracción mayor de 15

Como mínimo se requerirán en todos los casos dos (2) artefactos por sexo, provistos de agua caliente y fría con dispositivo mezclador y de una jabonera por ducha.

Deberá contar con un sector de ante-ducha donde con percheros para colgar las toallas correspondientes.

Las duchas deberán ubicarse en locales independientes de los destinados al servicio sanitario y se debe agrupar por sexos separados.

Cuando las duchas sean individuales y cuenten con puerta de acceso, éstas deben tener una altura de 0.80 m y su borde inferior deben estar a 0.60 m del nivel del piso.

2. Servicio de sanidad. Servicio médico.

Todo natatorio de uso colectivo deberá disponer de un servicio médico compuesto por los siguientes locales: consultorio, servicios sanitarios y sala de espera, intercomunicados entre sí y a su vez comunicados con el vestuario mediante circulaciones cubiertas de uso exclusivo. Cuando el acceso al consultorio se efectúe a través del vestuario, no resultará obligatoria la disposición del local sala de espera.

El consultorio deberá tener un área mínima de 7,50 m² con un lado mínimo de 2,50 m. Su iluminación y ventilación deberán ajustarse a lo establecido en el Código de la Edificación para los locales de segunda clase.

Las paredes deberán tener revestimiento impermeable hasta una altura de 1,80 m medido desde el solado, el que debe ser lavable y resistente al uso, con rejilla de desagüe a la red cloacal.

Su ubicación y diseño deberá permitir un fácil acceso desde la piscina y una inmediata evacuación.

Los servicios sanitarios mencionados del servicio médico, deberán contar con un

inodoro, un bidet y un lavabo y cumplir con las disposiciones del Código de la Edificación en lo referente a locales de segunda clase.

3.8.4.11.5 Vestuarios.

Los vestuarios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Habitabilidad:

- a. Eliminación de barreras arquitectónicas.
- b. Separación entre locales con diferencia de temperatura.
- c. Ubicación de modo que ningún bañista pueda acceder al recinto de pileta sin haber pasado por el vestuario.
- d. En los vestuarios de uso exclusivo para piscinas deberá haber una separación de espacios para la circulación con pies descalzos y pies calzados.
- e. El factor de ocupación del vestuario debe calcularse a razón de 0,5 m² por persona. Los vestuarios deben ser separados por sexo.
- f. Se deberá destinar un sector de vestuario a los niños/as menores de cinco (5) años quienes pueden acceder acompañados por su madre, padre, tutor o quien éstos designen en su representación, y debe estar correctamente señalizado.

2. Iluminación y ventilación

- a. Las dimensiones, iluminación y ventilación mínimas deben ajustarse a lo exigido por el Código de la Edificación para los locales de tercera clase. Los pisos deben ser de material antideslizante, impermeable, de fácil lavado, con suficiente pendiente hacia los desagües. Los paramentos deberán ser lisos y protegidos con un material impermeable hasta 2,10 m. de altura, como mínimo y zócalo sanitario. Cada vestuario debe contar con una fuente surtidora de agua potable para beber.

3.8.4.11.6 Guardarropa.

Iluminación y ventilación

Cuando el uso "guardarropa" conforme un local, éste deberá ajustarse en sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo determinado en el Código de la Edificación para los locales de tercera clase.

3.8.4.12 Polígono de Tiro.

Habitabilidad

Las condiciones de edificación son las que determina el Código de la Edificación siendo fundamental la capacidad de los materiales para contener el disparo y el aislamiento acústico, ventilación electromecánica. La inyección de aire deberá producirse del lado donde se ubican los tiradores.

Depósito de Municiones y Explosivos: Ver RT

3.8.4.12.1 Stand armas neumáticas.

En caso de contar con 1 stand de armas neumáticas debe estar construido según las normas de la UIT, constar de veinte (20) líneas comandadas electrónicamente con la iluminación reglamentaria para la práctica de las disciplinas pistola neumática y carabina neumática.

3.8.4.12.2 Sala de tiro.

Habitabilidad

La sala de tiro o polígono deberá componerse de boxes o pedanas de tiro, cada una de ellas deberá tener su correspondiente sistema de traslación y rotación de blanco, cada una con su luz mínima de 60 luxes sobre el plano del blanco y con su mesa móvil, blindada e insonorizada.

La distancia mínima entre el tirador y el blanco debe ser de 10 m.

Seguridad

Todos los paramentos internos perimetrales deberán imposibilitar cualquier rebote que pudiese producirse por el efecto de un impacto de bala.

3.8.4.12.3 Reglamentación de la pólvora, explosivos y afines

Se deberá cumplir las condiciones que fija la reglamentación de pólvora, explosivos y afines.

3.8.4.13 Estadios de Fútbol

Habitabilidad

3.8.4.13.1 Material de las estructuras resistentes

Quedan prohibidas las estructuras de madera; las que se encuentren emplazadas deberán ser desmanteladas en los plazos que determine la Autoridad de Aplicación.

Las estructuras deberán ser metálicas o de hormigón armado debiendo cumplirse con lo establecido en las normas reglamentarias.

3.8.4.13.2 Graderías

Habitabilidad

Los estadios de fútbol de Primera División de los campeonatos realizados por Asociación de Fútbol Argentino, que tengan graderías sin asientos, deberán reemplazarlas por graderías con asientos individuales y numerados. Dichos asientos estarán anclados en el piso y deberán tener una forma anatómica, una medida de 0,50 m de ancho y cumplir con la

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

normativa respectiva del presente Código de la Edificación y del Código de Habilitaciones y Verificaciones, y normas reglamentarias

Exceptúese a los clubes de fútbol de Primera División de las divisionales B Nacional, B, C y D intervinientes en los campeonatos organizados por la Asociación del Fútbol Argentino (AFA) de cumplir con los requisitos exigidos en los artículos precedentes.

En estos casos deberán proceder a demarcar y numerar los asientos en la gradería con una medida de 0,50 m de ancho.

La madera utilizada para graderías será de la denominada "dura". El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo de resistencia debiendo tener un mínimo de 0,05 m. Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deberán apoyar en la estructura metálica. La separación entre dos tablonces consecutivos no podrá ser mayor que 0,01 metros; en caso de tablonces apareados, su separación no excederá de 0,05 m. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos bulones o pernos roscados.

3.8.4.13.3 Graderías sobre terreno natural

Habitabilidad

Las graderías sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidas por trabajos de albañilería o por obras que eviten desmoronamientos.

- a. **Dimensiones de la grada:** La grada tendrá un alto máximo de 0,35 m y una profundidad entre 0,35 m de mínimo y 0,70 m de máximo.
- b. La altura de estas gradas será salvada por una escalera de tramos rectos respondiendo a lo establecido en Escaleras principales - Sus características y Pasamanos en las escaleras exigidas.

Seguridad

Protecciones hacia vacíos

Las partes superiores de las tribunas estarán protegidas por parapetos resistentes sin aberturas, suficientemente consolidadas con el resto de la estructura, de una altura mínima de dos (2) m. En las partes de las graderías sin asiento, coincidentes con vacíos, habrá un parapeto resistente de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m) de alto como mínimo.

Esta altura se computará perpendicularmente desde el punto medio de la pedada de cada grada. En las graderías con asiento, los parapetos inferiores tendrán una altura mínima de un metro (1 m) y los restantes un metro con cuarenta centímetros (1,40 m).

Barandas de protección

Cuando existan más de veinte (20) gradas superpuestas, deberá colocarse una baranda sin aristas vivas, de suficiente solidez, fijada a la estructura de la tribuna y que obligadamente quiebren la corriente de evacuación.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Queda prohibido el empleo de madera y elementos combustibles para la construcción de estas barandas. Su largo máximo será de cinco (5) m y estarán separadas entre ellas por una distancia no menor de 2,50 m. Su altura mínima será de 1,10 m.

Sectorización de las tribunas en estadios

- a. **Sectores convencionales:** Las tribunas deberán ser divididas con elementos de suficiente solidez de 3 (tres) m de altura, en sectores, con salidas independientes hacia las aberturas o pasos generales. Cada paso general deberá tener salida independiente directa al exterior de las tribunas. La capacidad de cada sector no podrá ser superior a 10.000 (diez mil) espectadores. No podrá existir comunicación entre los sectores, a excepción de aquellas circulaciones necesarias para ser utilizadas en caso de emergencia.
- b. **Sectores para personas con discapacidad motora:**
 1. **Accesibilidad:** La circulación libre y autónoma de los discapacitados motores en el estadio, ya sea que se movilicen por sus propios medios con marcha claudicante o en sillas de ruedas, desde la vía pública hasta los sectores reservados para observar el espectáculo, y hasta los servicios complementarios como boleterías, cafetería y servicios de salubridad especiales no será impedida o dificultada por desniveles o por circulaciones con solado desperejo y resbaladizo. Los desniveles serán salvados por escaleras o escalones que cumplirán lo establecido en el Artículo referido a "Escaleras principales -Sus características-", o por rampas fijas que cumplirán con lo establecido en el Artículo sobre "Rampas". En caso de disponerse escaleras o escalones, siempre serán complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación.
 2. **Lugares para sillas de ruedas:** La reserva de lugares para ubicar los espectadores en sillas de ruedas se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de los medios de salida. Cada espacio reservado tendrá 0,80 m de ancho por 1,20 m de largo y se ubicarán en platea, palcos o localidades equivalentes accesibles y en zonas donde la visual no resulte obstaculizada por vallas o parapetos

3.8.4.13.4 Capacidad de estadios.

La capacidad se determinará por el número de localidades comprendidas dentro del recinto, especificando la cantidad de sectores con asiento o de pie; a tal efecto se establece:

- a. **Graderías sin asientos:** La capacidad de las graderías sin asientos, se determinará a razón de 0,50 m lineales por persona en cada grada.
- b. **Graderías con asientos:** La capacidad de las graderías con asientos estará dada por el número de estos, asignándose a cada uno un mínimo de 0,50 m².
- c. **Palcos:** La capacidad de los palcos estará dada por el número de asientos contenidos en ellos, no pudiendo ser menor de 0,50 m² por asiento.
- d. **Sillas de Ruedas:** Se destinará un área del 1 % (uno por ciento) de la totalidad de la capacidad del estadio para la ubicación de sillas de ruedas. e.El número de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

localidades por fila, no excederá de 80 (ochenta) y cada una de ellas no estará alejada a más de 20,00 m de un medio de egreso.

Seguridad. Medios de salida

Toda salida exigida deberá cumplir con lo establecido en Señalización de los medios exigidos de salida.

El ancho de pasillos y escaleras no será menor de 1,50 m y se determinará en función de la ubicación de las salidas y de la capacidad de las tribunas.

Los pasillos y escaleras deben permitir ser franqueados con comodidad y seguridad por el público; en su trazado se evitarán los cambios bruscos de dirección; los paramentos laterales respectivos deberán acompañar el radio de la curvatura de la libre trayectoria. La distribución de las salidas generales de las tribunas será de tal manera que aquellas aseguren una evacuación rápida y uniforme de todo el estadio, sin interferencias de los distintos sectores o tribunas entre sí.

Cada sección o sector contará con salidas independientes que sirvan y conduzcan a los medios de egreso con el mínimo de trayectoria.

Las salidas se calcularán atendiendo a las siguientes proporciones: Por cada 1.000 localidades o fracción hasta 20.000: 1,00 m Por cada 1.000 localidades de 20.001 a 50.000: 50 m Por cada 1.000 localidades que excedan de 50.000: 0,25 m En ningún caso la suma de las salidas generales será inferior a 5,00 m. Ninguna puerta será menor de 1,50 m de ancho. Las puertas de egreso en ningún caso tendrán un ancho menor que el pasillo o corredor de salida al que sirva; el ancho de dichos pasillos o corredores no debe ser disminuido.

Iluminación

Fuentes de energía eléctrica.

La iluminación de todos los locales y lugares destinados a la circulación, paso, ingreso, egreso y permanencia de personas, estará dividida en dos (2) circuitos independientes bifilares a doscientos veinte (220) voltios, que abarcarán, por lo menos, la mitad cada uno del alumbrado de los mismos, de manera que en caso de apagarse uno de ellos por cualquier circunstancia quede el local alumbrado por el otro.

Cada circuito será conectado a una de dos secciones alimentadas respectivamente con energía eléctrica proveniente de fuentes distintas de alimentación (compañías de suministro de la red pública u otra fuente independiente de generación).

Cada una de estas secciones estará conectada permanentemente a distintas fuentes de energía eléctrica. En caso de faltar energía eléctrica proveniente de una de las fuentes, la otra deberá estar en condiciones de hacerse cargo provisoriamente de la totalidad del servicio de alumbrado. Una fuente de energía eléctrica tendrá una potencia mínima que asegure la alimentación simultánea del ciento por ciento (100 %) de la iluminación de los medios exigidos de salida, entrada, permanencia y circulación y el ochenta por ciento (80 %) de los restantes locales; la otra fuente independiente de generación asegurará el ciento

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

por ciento (100 %) de los medios exigidos de ingreso, egreso, permanencia, paso y circulación y el veinte por ciento (20 %) de los restantes locales.

Dispositivos automáticos

Ambas fuentes de energía eléctrica deberán estar provistas de dispositivos que aseguren, en caso de corte de algunas de ellas, la intervención automática de la otra para hacerse cargo del ciento por ciento (100 %) de los medios exigidos de salida, entrada, paso, permanencia y circulación del estadio y de los porcentajes exigidos antes mencionados.

Equipos de sonido

La alimentación de energía eléctrica al o los equipos de sonido que sirvan al sistema de altavoces del estadio durante el espectáculo, será directa y conmutable a cualquiera de las dos (2) fuentes de suministro de energía eléctrica de manera tal que asegure su funcionamiento en cualquier circunstancia por emergencias surgidas en el sistema de alimentación, conmutación o distribución de iluminación eléctrica.

Mantenimiento y conservación de las instalaciones eléctricas del estadio

Es obligatorio el mantenimiento y conservación de las instalaciones eléctricas y de iluminación del estadio.

Las instituciones solicitarán inspección anual de las mismas, en igual período del año, avalada ésta por profesional responsable que cumpla las condiciones exigidas en De los Profesionales y Empresas, a fin de verificar el estado de uso y funcionamiento de instalaciones, equipos, partes y dispositivos. La Autoridad de Aplicación podrá exigir en las instalaciones eléctricas que así lo justifiquen por su importancia, equipos, dispositivos, accesorios, sistemas o normas complementarias, destinadas a permitir o facilitar el control del uso y conservación de equipos e instalaciones a fin de asegurar su correcto y reglamentario funcionamiento.

3.8.4.13.5 Servicios sanitarios para uso público en estadios

a. Servicios de salubridad convencionales:

Cada sector del estadio contará con servicios sanitarios para público, participantes y personal de servicio, los que se dispondrán en locales separados por sexo.

Respecto de estos locales deberá impedirse la visibilidad de su interior desde cualquier punto del estadio.

La proporción mínima de los artefactos será la siguiente: Entre las entradas a los servicios de distintos sexos habrá una distancia de 5 m (cinco metros) como mínimo y en cada una de ellas habrá un símbolo o leyenda que las distinga claramente.

La ventilación de estos locales se efectuará mediante vanos de un área de 1/15 de la superficie del local. Estos vanos abrirán a espacios libres ya sea directamente o a través de partes cubiertas.

b. Servicio mínimo de salubridad especial

El estadio de fútbol dispondrá de servicios de salubridad especial por sexo en los sectores accesibles y en la proximidad de los lugares donde se ha hecho reserva de espacios para personas con discapacidad motora, según las siguientes opciones:

1. Local independiente: En un local independiente por sexo, con inodoro y lavabo, según lo prescrito en el Artículo relativo a "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", en todos sus incisos, excepto el inciso c).
2. Servicio integrado: podrán integrarse los servicios de salubridad convencionales indicados en el inciso a) de este Artículo donde:
 - 1 inodoro se ubicará en un retrete que cumpla con lo prescrito en el Artículo. Sobre "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), ítem (1).
 - 1 lavabo cumplirá con lo prescrito en el Artículo sobre "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b), ítem (2); además de cumplir lo prescrito en los restantes incisos del Artículo relativo a "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", excepto el inciso c).
3. Los artefactos indicados en el servicio de salubridad especial se computarán para determinar la cantidad exigida en el inciso a) de este artículo.
4. La Autoridad de Aplicación podrá exigir una dotación mayor de servicios especiales de salubridad en el caso que los sectores accesibles del estadio de fútbol se ubiquen en distintos niveles y ubicaciones equidistantes, según el proyecto presentado. En este caso la ubicación de estos servicios será próxima y accesible desde los lugares reservados.
5. **Bebederos con surtidor**
 - I. Convencionales: 4 como mínimo y 1 por cada 1.000 espectadores o fracción a partir de 5.000.
 - II. **Bebederos con surtidor especiales:** De los bebederos ubicados en los sectores accesibles, uno tendrá su pico surtidor a una altura de 0,75 m del nivel del solado, alcanzable.
 - III. Orinales: 3 por cada 1.000 localidades hasta 20.000. aumentándose su cantidad en dos cada 1.000 cuando se exceda esta cantidad. La distancia entre ejes de orinales será como mínimo de 0,60 m. Retretes: 1/3 del número de orinales. –
 - IV. Para hombres: Lavabos: 1/6 del número de orinales. - Para mujeres: Retretes: 1/3 del número de retretes para hombres. Lavabos: 1 cada 3 retretes y 1 como mínimo adaptado para que una persona en silla de ruedas pueda colocar la rodillas debajo del mismo.

c. Servicios sanitarios para equipos, árbitros y jueces.

Deberá proyectarse un local para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardarán las siguientes proporciones mínimas:

- a. Para jugadores: 3 orinales, 3 retretes, 3 lavabos y 8 duchas, cada 15 personas.
- b. Para árbitros y jueces: 1 retrete, 1 lavabo y 1 ducha.

- c. **La iluminación, ventilación dimensiones mínimas:** cumplirán las exigencias requeridas para locales de tercera clase. Los lavabos y duchas estarán provistos de agua fría y caliente.

d. Servicios sanitarios para el personal de servicio.

Los locales destinados a servicios sanitarios para el personal de servicio se ajustarán a lo establecido en Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.

3.8.4.13.6 Sala de primeros auxilios en estadios.

Habitabilidad

El estadio contará con una sala de primeros auxilios; dicho local deberá cumplir las condiciones requeridas en el Artículo relativo a "Local destinado a servicio de sanidad", y en el Artículo sobre "Servicio de salubridad especial para el local del servicio de sanidad".

Seguridad. Instalaciones contra Incendio.

Las instalaciones contra incendio deberán cumplir con las exigencias que establezca para cada caso la Superintendencia de Bomberos de la Policía Federal según lo establecido en De la protección contra incendio.

Accesos y vistas.

La zona destinada al espectáculo estará separada de los demás sectores por medios o elementos que impidan su libre acceso y además permitan la visibilidad. Toda circulación bajo tribuna deberá ser techada. Entre el campo de juego y las dependencias internas destinadas a las personas que intervengan en el espectáculo se habilitará una comunicación directa e independiente.

Habitabilidad. Instalaciones térmicas.

El local destinado a instalaciones térmicas deberá tener una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y una ventilación permanente al exterior mediante vanos o conducto de área no menor de 0,20 metros cuadrados. En estos locales no se permitirá la instalación de medidores de gas. Las calderas deberán ser de baja presión (menores de 300 grs./cm²). Deberán poseer manómetro, nivel de agua y válvula de seguridad. El semiperímetro de la caldera deberá permitir un paso de cincuenta centímetros (0,50 m); en la parte superior habrá un espacio de un (1) metro de altura.

3.8.4.13.7 Boleterías para expendio de localidades.

Habitabilidad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Las boleterías tendrán como lado mínimo un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) y una altura no menor de dos metros con diez centímetros (2,10 m). Ventilarán como locales de quinta clase. El estadio contará como mínimo con dos (2) ventanillas para expendio de localidades y además responderán a la proporción de una (1) ventanilla por cada dos mil (2.000) espectadores, de acuerdo con la capacidad que resulte fijada por el organismo municipal competente respecto de la totalidad del estadio.

3.8.4.13.8 Inspección anual.

3.8.4.14 Usos Asimilables

Los Usos que a continuación se enumeran podrán encuadrarse en las exigencias básicas desarrolladas precedentemente. A saber:

ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

- Aditamento fijo (quiosco) en locales espectáculo (actividad accesoria)
- Casa de fiestas privadas infantiles
- Sala de apuesta hípica
- Sala de loto bingo, loto familiar o loto de salón
- Biblioteca local
- Billares y pool (actividad accesoria)
- Bowling (actividad accesoria)
- Calesita
- Cancha de tenis
- Cancha de tenis, paddle
- Cancha de frontón c/raqueta (squash)
- Cancha de mini-fútbol y/o fútbol cinco, hockey, volleyball, handball.
- Práctica de Golf
- Casa de fiestas privadas
- Teatro independiente
- Circo Rodante
- Club Social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas
- Club deportivo con instalaciones al aire libre
- Cancha de Golf
- Club de cultura
- Estudio de filmación
- Estudio de radio con concurso de público
- Estudio de radio sin concurso de público
- Estudio de televisión con concurso de público
- Estudio de televisión sin concurso de público
- Estación de radio
- Estación de televisión
- Estudio de grabación de sonido sin concurso de público

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Instituto de enseñanza (natación) con pileta de natación para uso exclusivo de enseñanza
- Salón de milonga
- Local de baile clase "A"
- Local de baile clase "B"
- Local de baile clase "C" I: hasta 1000m² de superficie cubierta
- Local de baile clase "C" II: más de 1000m² de superficie cubierta
- Local de baile clase "C" actividad Complementaria (20% de superficie total)
- Local de música canto y variedades
- Café - concert
- Museo clase I - Colecciones permanentes y temporarias
- Museo clase II- Condicionado por el inmueble
- Permiso de música y/o canto de 20 a 2hs sobre transformación complementaria. Café, bar, whiskería, lácteos, etc.
- Permiso de música y/o canto de 20 a 2hs. con transformación complementaria. Café, bar, whiskería, lácteos.
- Natatorio
- Juego de bolos
- Sala de patinaje sobre hielo
- Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en general. (manifiesto ruido)
- Sala de recreación
- Salón de conferencias
- Salón de exposiciones
- Salón de juegos (excl. juegos de azar)
- Salón de juegos de mesa
- Salón de juegos manuales
- Pista para rodados infantiles
- Feria infantil
- Salón de actividades psicomotrices infantiles
- Juego mecánicos infantiles
- Peña
- Tiro, polígono acústicamente aislado
- Asociación mutual
- Asociación gremial
- Asociación profesional
- Corporaciones
- Cámara
- Centro de exposiciones
- Centro de eventos
- Sala audiovisuales
- Templo
- Biblioteca central
- Autocine
- Estadio
- Cartódromo
- Parque de diversiones
- Campamento
- Tiro (club de)
- Autódromo
- Hipódromo
- Jardín Botánico

- Jardín zoológico
- Acuario
- Planetario

3.8.5 Educación

3.8.5.1 Escuelas Seguras

3.8.5.1.1 Accesibilidad

Consideraciones generales

Los establecimientos educativos en cuanto modelos de integración social, tanto en los aspectos culturales como así también en los físicos, deberán dotarse de la mayor accesibilidad posible para personas con discapacidad permanente o temporaria, ya sea ésta física o mental.

Deberá incluirse el acceso a la planta baja sin interposición de desniveles o con medios mecánicos de elevación o con rampas para todos los usos educativos de un establecimiento y en cada uno de los accesos principales correspondientes a cada uso educativo, sin necesidad de que un alumno con discapacidad motriz de un uso deba ingresar por el acceso correspondiente a otro uso.

En caso de existir desniveles entre el nivel de acera y el de planta baja, se preferirá el ingreso por rampa antes que por medios mecánicos.

En caso de contar con medios mecánicos de elevación podrán ejecutarse rampas del tipo “asistidas” como complemento de los medios mecánicos para salvar estos desniveles.

3.8.5.1.2 Accesibilidad reducida (Visitabilidad):

Es una condición de un establecimiento de acuerdo a la cual todas las posibles variantes de uso de los locales que existen en ese establecimiento son accesibles a personas con discapacidad.

Podrá admitirse que no exista accesibilidad a un determinado espacio o local si existe la alternativa de uso accesible con esa misma función (por ejemplo: patio de recreo o comedor en dos niveles distintos de un establecimiento).

Ver glosario.

1. Accesibilidad por medios mecánicos:

Artificio para permitir salvar desniveles. Deberá asegurarse el acceso por medios mecánicos a todos los usos quedando exceptuadas sólo las áreas correspondientes a locales de instalaciones y mantenimiento.

2. Establecimiento inaccesible para personas con discapacidad motriz:

Establecimiento que por sus características particulares de conformación o situación no es

posible adecuar para cumplir con los requerimientos mínimos de visitabilidad.

3. Nivel de piso:

Se tomará como nivel de piso a la diferencia de altura entre el nivel de vereda o nivel de predio frente a la puerta principal del edificio o sector del edificio analizado y el nivel de piso de la planta correspondiente.

Se designará como planta baja a la planta principal de uso frente al acceso principal siempre que el nivel de piso se encuentre entre el nivel - 1m y el nivel + 2,2m, tomando como referencia el nivel de la acera frente al acceso.

Cuando el nivel de piso se encuentre por debajo de -1m se considerará Subsuelo y por encima del nivel + 2,20m se considerará Primer Piso, excepto en los casos en que exista comunicación de este sector con otro cuyo ingreso pueda ser considerado como ingreso principal.

4. Escalera exterior de trama abierta

No se incluirá en el cómputo de superficie cubierta a la superficie libre bajo la proyección de una escalera externa con pedada y alzada con estructura de trama abierta.

5. Cubiertas con apertura total

No se incluirá en el cómputo de superficie cubierta, la superficie cubierta en forma transitoria, ya sea por toldos rebatibles, cubiertas móviles corredizas o de flejes con eje de rotación y todo otro tipo de cubiertas que en la posición de máxima apertura, permitan el paso de aire y luz en forma directa hacia la superficie de piso.

6. Planta de piso

Se tomará como planta de piso al sector de la superficie del edificio correspondiente a la parada del medio de elevación. En caso de existir sectores con escalones, niveles intermedios o entresijos se considerará a dichos sectores como parte de la planta de piso. Cuando la diferencia de altura en una misma planta supere 2,60m, se considerarán plantas diferentes. Cuando en un edificio se repite en más de una planta la existencia de niveles intermedios, se considerará entresijo a la parte de la planta de piso del nivel intermedio inmediato superior o el nivel que corresponda a la vía de escape más directa.

7. Rampa asistida

Circulación con un desnivel con una pendiente mayor al 4% y que no se ajusta completamente a lo requerido para rampas. Se admitirán rampas con una pendiente hasta un 50% mayor a la indicada en dicha Ley.

8. Refacción

Transformación o modificación de la distribución interna sin aumento de la superficie total construida. Se admite como refacción y no como una ampliación una diferencia entre la superficie pre existente y la superficie final que no supere un 5%.

9. Establecimientos existentes. Exigencias de accesibilidad. Edificios inaccesibles

Los establecimientos educativos deberán cumplir la condición de visitabilidad para todos los niveles, sin importar su fecha de construcción. Sólo podrán exceptuarse aquellos edificios que por sus características particulares puedan ser considerados “inaccesibles para personas con discapacidad motriz”. Esto es, inaccesible respecto a los criterios de accesibilidad para personas con discapacidad motriz.

Se considerará posible la realización de obras de adecuación para cumplir con accesibilidad o accesibilidad reducida en aquellos casos en que el acceso se realice a través de superficie propia o de uso exclusivo y/ o su ampliación o modificación no afecte a sectores no pertenecientes al establecimiento educativo.

Podrán ser considerados inaccesibles aquellos edificios de hasta 500 m² cuyas obras de adecuación para el ingreso a la planta baja afectarían a un área mayor al 5% de la superficie cubierta total del edificio o que por sus características de valor histórico, patrimonial o por sus características estructurales no sea posible su adecuación. En los casos en que se disponga de retiro sobre LO, podrán tenerse consideraciones particulares, dependiendo del Rubro. (Ejemplo en Institutos terciarios, deberá hacer rampas dentro del retiro).

Se admitirá para el cumplimiento de accesibilidad reducida la ejecución de rampas del tipo “asistidas” para salvar desniveles. (No así rampas provisionarias)

Cuando no sea posible la interposición de superficies de aproximación se admitirá el barrido de apertura de puertas sobre las rampas.

Se admitirá para el ingreso a servicios de salubridad especial el paso por pasillos de hasta 90 cm de paso para desarrollos de hasta 1,5m con sectores de tramos de hasta 30 cm con reducción máxima a 80 cm, siempre que se aseguren los giros de una silla de ruedas.

Para asegurar el giro de una silla de ruedas podrá incluirse un sector libre con un diámetro distinto a 1,5m siempre que se asegure el giro de una silla de ruedas del tamaño más grande existente en el mercado.

En caso de medios de elevación existentes con ancho de paso inferior a 80 cm podrá admitirse la utilización de los mismos siempre que se acompañe el equipamiento de una silla de ruedas apta para adultos cuya utilización sea posible en dicho medio de elevación.

En caso de escuelas infantiles de menos de 500 m² de superficie, podrá admitirse que se cumpla con accesibilidad exclusivamente en planta baja y para uno de los usos utilizados por los niños, siempre y cuando no existan salas de menores de dos años en primer piso o pisos superiores.

No se requerirá visitabilidad en cuanto a usos diferenciados accesibles (salas de juegos, salas de deambuladores y salas de cunas) ni servicio de salubridad especial excepto en los casos que el personal del establecimiento de nivel inicial supere las 20 personas.

10. Establecimientos en edificios existentes de gestión estatal. Exigencias particulares de accesibilidad.

Deberán ser completamente accesibles. En caso de edificios que por su valor patrimonial se encuentren afectados a Protección Histórica podrán admitirse equipamientos móviles u otros dispositivos que puedan surgir en el futuro para salvar desniveles.

11. Establecimientos en edificios existentes de gestión privada. Exigencias particulares de accesibilidad.

Se establecerán criterios teniendo en cuenta la preexistencia y el uso precedente:

3.8.5.1.3 Edificios existentes anteriores al año 2003

a. Edificios no educativos

1. Edificios existentes uso no educativo con cambio de uso a educativo-Todos los casos

En caso de refacciones y/o ampliaciones en este tipo de edificios existentes de uso no educativo, se exigirá el cumplimiento de la accesibilidad para todos los sectores de uso educativo o no educativo donde se realicen ampliaciones de superficie sin importar la superficie del establecimiento, pudiendo exceptuarse del cumplimiento de la accesibilidad por medios mecánicos o sin desniveles sólo a las áreas correspondientes a instalaciones, áreas administrativas y de personal.

Se considera como antecedente válido los siguientes: plano registrado de obra, planos registrados de instalaciones, plano de habilitación, plano s/ Ley 2189 y cualquier otro antecedente que pueda ser considerado válido a juicio de la Autoridad de Aplicación.

2. Edificios existentes uso no educativo con cambio de uso a educativo-Superficie mayor a 1000m²

En caso de refacciones y/ o ampliaciones en este tipo de edificios existentes de uso no educativo, se exigirá el cumplimiento de la accesibilidad para todos los sectores de uso educativo, pudiendo exceptuarse del cumplimiento de la accesibilidad por medios mecánicos o sin desniveles sólo a las áreas correspondientes a instalaciones, áreas administrativas y de personal.

3. Edificios existentes uso no educativo con cambio de uso a educativo- Superficie menor a 1000m²

Podrá exceptuarse de la accesibilidad o accesibilidad reducida en establecimientos en este tipo de edificios existentes siempre que el edificio no supere los 300 alumnos o los 1000 m² de superficie y exclusivamente en los casos en que el ingreso se realice a través de un paso sin posibilidades de ampliación de acuerdo a la evaluación de la Autoridad de Aplicación y la

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

instalación de medios fijos de elevación mecánicos genere una reducción del ancho de salida que lo convierta en insuficiente de acuerdo a la cantidad de usuarios del establecimiento. Se admitirá en estos casos como alternativa la utilización de equipamientos móviles u otros dispositivos que puedan surgir en el futuro para salvar desniveles.

Los edificios con menos de 500 m² con desniveles mayores a 35 cm entre la acera y la Planta Baja y sin posibilidad de realizar una rampa o de instalar medios mecánicos de elevación por no poder modificar el ancho de salida podrán ser inaccesibles.

3.8.5.1.4 Edificios educativos

1. Edificios existentes

1.1. Superficie mayor a 1000 m² sin modificar

En edificios existentes con una superficie cubierta mayor a 1000 m² o más de 300 alumnos y que no han tenido modificaciones se determinará el mayor grado de accesibilidad, es decir: garantizar todas las necesidades de uso pedagógico en espacios accesibles sin desniveles o salvados mediante rampas o medios mecánicos, incluyendo las instalaciones complementarias.

Sólo podrá exceptuarse de la accesibilidad reducida en los casos en que la instalación de medios fijos de elevación mecánicos genere una reducción del ancho de salida que lo convierta en insuficiente de acuerdo a la cantidad de usuarios del establecimiento y que no sea posible modificar el ancho del mismo de acuerdo a la evaluación de la Autoridad de Aplicación.

1.2. Todos los casos- ampliaciones y refacciones

En caso de realizar ampliaciones de superficie en plantas accesibles éstas seguirán siendo accesibles.

En caso de refacciones deberá asegurarse la accesibilidad reducida, excepto en los casos en que sea imposible materializar rampas o en que la instalación de medios fijos de elevación mecánicos genere una reducción del ancho de salida que lo convierta en insuficiente de acuerdo a la cantidad de usuarios del establecimiento y que no sea posible modificar el ancho del mismo de acuerdo a la evaluación de la Autoridad de Aplicación.

1.3. Edificios Ampliados – Superficie mayor a 1000 m²

En todos los casos se deberá asegurar la accesibilidad reducida y el sector ampliado deberá ser accesible.

1.4. Edificios Ampliados – Superficie mayor a 500 m² y menor a 1000m²

Sólo podrá exceptuarse de la accesibilidad reducida cuando la superficie final total no

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

supere los 1000 m² y en los casos en que la instalación de medios fijos de elevación mecánicos genere una reducción del ancho de salida que lo convierta en insuficiente de acuerdo a la cantidad de usuarios del establecimiento y que no sea posible modificar el ancho del mismo de acuerdo a la evaluación de la Autoridad de Aplicación.

Se admitirá en estos casos para edificios entre 500 m² y 1000 m² como alternativa la utilización de equipamientos móviles u otros dispositivos que puedan surgir en el futuro para salvar desniveles. El sector ampliado podrá ser no accesible si cumple la condición de accesibilidad reducida.

1.5. Ampliados – Superficie menor a 500 m²

En edificios con menos de 500 m² y en los casos en que sea imposible materializar rampas o la instalación de medios fijos de elevación mecánicos genere una reducción del ancho de salida que lo convierta en insuficiente de acuerdo a la cantidad de usuarios del establecimiento y que no sea posible modificar el ancho del mismo de acuerdo a la evaluación de la Autoridad de Aplicación podrán ser inaccesibles.

Los edificios con menos de 500 m² con ampliaciones en plantas no accesibles podrán continuar sin ser accesibles siempre que la superficie final total no supere los 500 m² y siempre que se cumpla la condición de accesibilidad reducida.

1.6. Ampliados – Superficie ampliada mayor al 10% y menor al 50%

El sector ampliado deberá ser accesible en caso en que la ampliación sea mayor al 10% de la superficie existente sin importar la superficie final total del establecimiento.

1.7. Edificios existentes ampliados – Superficie ampliada mayor al 50%

En caso que la ampliación sea mayor al 50 % de la superficie original del edificio deberá ser accesible sin importar la superficie final total del establecimiento.

3.8.5.1.5 Edificios existentes posteriores al año 2003

a. Edificios existentes refaccionados sin aumento de superficie– todos los casos

En caso de realizar refacciones en este tipo de edificios existentes para usos no educativos y educativos deberá asegurarse la accesibilidad sin importar la superficie del establecimiento. Sólo podrá exceptuarse del cumplimiento de la accesibilidad por medios mecánicos o sin desniveles a las áreas correspondientes a instalaciones, áreas administrativas y de personal. Podrá exceptuarse de la accesibilidad o accesibilidad reducida en este tipo de establecimientos con preexistencia anterior a la vigencia de dicha Ley y siempre que el edificio no supere los 300 alumnos o los 1000 m² de superficie y exclusivamente en los

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

casos en que la instalación de medios fijos de elevación mecánicos genere una reducción del ancho de salida que lo convierta en insuficiente de acuerdo a la cantidad de usuarios del establecimiento y que no sea posible modificar el ancho del mismo de acuerdo a la evaluación de la Autoridad de Aplicación.

Se admitirá en estos casos como alternativa la utilización de equipamientos móviles u otros dispositivos que puedan surgir en el futuro para salvar desniveles. Los edificios con menos de 500 m² en estas condiciones podrán ser inaccesibles.

b. Edificios existentes ampliados – todos los casos

En caso de realizar ampliaciones de superficie en edificios existentes para usos no educativos y educativos y con planos registrados posteriores al año 2003 deberá asegurarse la accesibilidad para la superficie ampliada sin importar la superficie del establecimiento excepto en los casos en que la instalación de medios fijos de elevación mecánicos genere una reducción del ancho de salida que lo convierta en insuficiente de acuerdo a la cantidad de usuarios del establecimiento y que no sea posible modificar el ancho del mismo de acuerdo a la evaluación de la Autoridad de Aplicación.

3.8.5.1.6 Alturas máximas. Excepciones.

1. Alturas de uso de piso respecto al Nivel 0.00m en plantas de uso educativo

No se aceptan usos educativos por encima de los 14,8 m sobre el Nivel 0.00m (nivel de piso en vereda sobre la LO frente al acceso principal), excepto el caso de terrazas con uso de Patio de Recreo Descubierta, en cuyo caso deberá prever al menos un 50% de la superficie descubierta para el uso de “terrazas verdes”, admitiéndose en estos casos una altura máxima para este uso de 15,6 m.

Salvo los edificios en áreas con volumen edificable de mayor altura de acuerdo al CU, en cuyo caso no se aplicarán los beneficios de la Ordenanza N° 35954. No podrá haber locales destinados a uso educativo o con uso de alumnos por debajo de los 4 m de nivel de piso sobre el acceso principal, excepto en los casos donde exista una salida directa a la calle que se encuentre por encima del nivel de acera del acceso principal y a menos de 4 m del nivel de piso de uso.

2. Altura sobre nivel de piso de Planta Baja en nivel inicial

En todos los casos, incluyendo aquellos en los que el CU permite una altura mayor, para el nivel inicial se limita la altura de nivel de piso de las salas entre los 10m de altura sobre el Nivel 0.00m y -1,5m respecto al Nivel 0.00m.

3.8.5.1.7 Medios de elevación

a. Planta Alta o planta principal a menos de 3m de altura de nivel de acera

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Para edificios con desniveles o escalones con plantas de piso a una altura menor a 3m respecto al Nivel 0.00m (nivel de piso de vereda frente al acceso principal) podrá admitirse el uso de medios alternativos de elevación fijos, siempre que una persona con discapacidad pueda transportarse fácilmente y que pueda accionar el funcionamiento de los medios mecánicos de elevación sin necesidad de ser asistida.

Si la planta de uso se encuentra a menos de 1,4m de diferencia de altura respecto al acceso se admite la exención de instalación de medios mecánicos de elevación, siempre que sea posible el acceso mediante el uso de rampas.

b. Plantas por encima (o debajo) de los 3m del Nivel 0.00m:

- Edificios de menos de 500 m²

Se exigirá como mínimo un ascensor tipo 1 (cabina de 1,10m x 1,30m).

- Edificios de más de 500 m²

Se establecerán las exigencias de medios de elevación según los niveles del edificio:

I. Hasta 8m de nivel de piso S/ PB

Para edificios de más de 500 m² con plantas de nivel de piso entre los 1,5m y hasta 8m de altura se exigirá como mínimo una cabina de ascensor tipo 1 (1,1m x 1,3m) o tipo 2 (1,5m x 1,5m o 1,3m x 1,76m) por cada 600 usuarios o fracción sobre los 3m de altura o por encima de la planta baja o principal.

II. Hasta 15,6m de nivel de piso S/ PB

Para alturas de piso de más de 8m y hasta los 15,6m además de cumplir con la condición anterior, deberá verificarse que por cada 200 usuarios o fracción por encima de los 8m exista un ascensor tipo 2.

III. Más de 15,6m de nivel de piso S/ PB

Por encima de esta altura deberá además asegurar el traslado de todos los usuarios por ascensor, teniendo en cuenta la altura del recorrido, cantidad de paradas y la velocidad de la cabina de tal manera de lograr un tiempo de espera máximo acorde a la actividad, satisfaciendo además un mínimo de 2 ascensores cuya suma de superficies de cabinas no sea inferior a 2,25 m² por cada 150 usuarios por arriba de los 3m de altura de nivel de piso.

En un edificio de 1000 m², con plantas altas de 1ºP a 4ºP, cada una de 200m² y 100 usuarios por planta, se podría satisfacer con un ascensor tipo 2 (1,5 x 1,5m).

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En un edificio de 2000 m², con plantas altas de 1ºP a 3ºP, cada una de 400 usuarios por planta, se podría satisfacer con dos ascensores tipo 2.

En un edificio de 1000 m², con plantas altas de 1ºP a 4ºP, cada una de 150 usuarios por planta, se podría satisfacer con dos ascensores tipo 2

En un edificio de Pb y 6 pisos con 600 usuarios de 1ºP a 6ºP, corresponderían 4 ascensores tipo 2.

En un edificio de Pb y 5 pisos con 600 usuarios de 3ºP a 5ºP y 1200 usuarios en 1ªP y 2ºP corresponderían 3 ascensores tipo 2.

En un edificio de PB y PA con 1200 usuarios en 1ºP correspondería 2 ascensores tipo 1.

En un edificio de Pb y 1ºP y 2ºP con 600 usuarios en 1ºPy 2ºP correspondería 1 ascensor tipo 1.

La hipótesis es que los usuarios usan la escalera hasta el segundo piso y luego empiezan a usar el ascensor en forma progresiva de acuerdo al tiempo posible de espera. A partir del 5º piso todos usarían el ascensor.

En caso de edificios existentes con refacciones, ampliaciones o cambios de uso se aplicarán los criterios de máxima adecuación posible de acuerdo a la evaluación de la Autoridad de Aplicación.

3.8.5.1.8 Medios de Salida

1. Consideraciones generales

Se tendrá en cuenta lo que respecto a medios de salida exija el CE admitiéndose para aquellos edificios que no puedan cumplir con los requerimientos del CE las alternativas que se detallan a continuación:

El criterio para determinar el tamaño de las escaleras es principalmente “estático” considerando que la superficie de la escalera deberá contener a toda la población de la superficie de piso a razón de 0,25 m²/ px.

Sin embargo se incluye el flujo de personas (cálculo dinámico) en el análisis del ancho de las puertas exigidas de salida.

2. Cálculo de pasos, pasillos, escaleras y recorridos exigidos de salida

Se incluirá en el cálculo el factor tiempo, teniendo en cuenta la cantidad de personas, la distancia a recorrer, la velocidad de las personas, los angostamientos y los desniveles.

3. Tiempo de evacuación

En cualquier establecimiento deberá poder llegarse a un espacio seguro por el recorrido exigido de salida más directo en un tiempo máximo de 2,5 minutos.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

4. Espacio seguro:

Se considera espacio seguro a los siguientes espacios:

El espacio exterior del edificio, siempre que esté en comunicación con el espacio urbano a nivel de vereda.

Un recinto cerrado con una protección de resistencia al fuego con un mínimo de F60 y comunicado directamente con la salida del edificio en PB.

Un recinto cerrado con una protección de resistencia al fuego con un mínimo de F60 y comunicado con un vestíbulo protegido con una instalación de rociadores automáticos vinculado directamente con la salida del edificio en PB.

Un recinto cerrado con una protección de resistencia al fuego con un mínimo de F60 y comunicado directamente con otro espacio seguro.

Un recinto cerrado con una protección de resistencia al fuego con un mínimo de F60 y comunicado directamente con el exterior del edificio en un lugar accesible al rescate de bomberos a través de una abertura de rescate protegida contra un posible frente de fuego proveniente de otro sector del edificio. Por debajo de esta abertura de rescate deberá mantenerse un área de fachada protegida con un ancho de 1m a cada lado de la misma.

Una escalera exterior abierta o cerrada, comunicada con otro espacio seguro y separada como mínimo 2 m de cualquier posible frente de fuego en sentido lateral o 4 m en sentido enfrentado.

5. Cantidad de personas

Se determinará la cantidad de personas por planta de piso teniendo en cuenta el instante más desfavorable considerando individualmente la cantidad de usuarios por cada local.

6. Anchos de paso

Se calculará 50 cm por cada fila de 100 personas adicionales o fracción, teniéndose en cuenta además lo siguiente:

Los pasos, pasillos, escaleras y recorridos exigidos de salida serán de un ancho mínimo de paso de 1,2m para más de 50 personas y hasta 200 personas.

En edificios con terrenos de 8,66 de ancho o menores se admitirá un ancho de paso de 1,10m.

En todos los casos deberá preverse ensanchamientos de 1,5m de diámetro en cambios de dirección o cada 15 m de recorrido.

Se admitirán angostamientos de acuerdo al siguiente criterio:

I. Hasta 30 personas:

Se admite un angostamiento cada 5m de 80 cm por un tramo máximo de 30 cm.

Se admite un recorrido de hasta 5m con un ancho mínimo de paso de 90 cm.

II. Hasta 200 personas:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Se admite un angostamiento de paso cada 5m de 90 cm por un tramo máximo de 30 cm.

Se admite un recorrido reducido de hasta 5m con un ancho mínimo de paso de 96 cm.

III. Para más de 200 personas:

Se calculará un ancho de 0,5 cm por cada 50 personas o fracción de 50.

En caso de angostamientos se admite un angostamiento de paso cada 5m de 0,4cm cada 50 personas por un tramo máximo de 30 cm.

Se admite un recorrido reducido de hasta 5m con un ancho mínimo de paso de 0,45 cm por cada 50 personas o fracción de 50.

7. Velocidad de desplazamiento

Se calculará que cada fila de personas se desplaza a de acuerdo a la velocidad de una persona de marcha claudicante a 0,5 m/ seg en un una línea continua y una distancia entre una persona y otra de 50 cm en un recorrido plano adicionándose a este cálculo el tiempo resultante por demoras en angostamientos y desniveles.

I. En caso de desniveles:

Se agregará 1 segundo por cada escalón si es descendente y 3 segundos si es ascendente.

II. En caso de angostamientos de paso (tramos de hasta 30 cm):

Se agregarán 30 segundos si se trata de una puerta que se abre en sentido contrario al medio de salida o 5 segundos si no hay elementos de apertura o si la puerta abre en sentido de la evacuación.

III. En caso de angostamientos de recorrido:

Se agregarán 5 segundos por cada tramo reducido.

IV. En caso de cambios de dirección:

Se tomará la distancia de recorrido en el punto medio de la circulación.

8. Condiciones de construcción de medios de salida

Un paso se considera un medio exigido de salida si vincula un local de uso permanente con un espacio seguro.

Los materiales utilizados en los pisos, paredes y cielorrasos o techos deben ser de baja combustibilidad o retardantes de llama y no deben desprender gases tóxicos en caso de combustión. Se admite la existencia de elementos decorativos que no cumplan estas características siempre que su carga de fuego no supere 1 kg en términos absolutos o sea inferior a 0,5kg/m² en cualquier sector del pasillo o paso analizado.

No se admitirá la utilización de pisos combustibles sobre cámaras de aire.

No se admitirá la utilización de revestimientos con cámara de aire en su cara interna, excepto en casos de edificios con protección histórica, para los cuales deberán definirse alternativas con la Autoridad de Aplicación.

Se admitirá la existencia de aberturas, cerramientos y puertas compuestos por madera u otros materiales combustibles, siempre que no se requiera que el espacio conforme un

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

espacio protegido y que dicha condición haya sido aprobada por la Autoridad de Aplicación.

No se admiten materiales que puedan producir desprendimientos de material incandescente como policarbonatos u otros plásticos.

En patios y espacios exteriores en general, se exigirá contar con pisos y superficies de aleros de baja propagación de llama, o autoextingibles y sin generación de humo tóxico cuando vinculen dos áreas de uso de un establecimiento y exista un sector que constituya un paso obligado hacia un medio de salida. Dicho sector o paso deberá tener características acordes a las condiciones de protección contra incendio correspondientes.

9. Salidas exigidas de locales por tamaño y ubicación

Se indicará en cada acceso a sector protegido o caja de escalera la cantidad de personas admitida de acuerdo al cálculo de medios de salida.

10. Independencia de medios de salida

En caso de existir usos no educativos en una parcela con uso educativo se mantendrá independiente el acceso al sector educativo, excepto en los siguientes casos:

Un instituto educativo para adultos con consentimiento del/ los usuarios no educativo

Un uso de nivel inicial para niños cuyos padres son usuarios del uso no educativo

Un acceso vinculado directamente a la vía pública que luego conforme recorridos independientes para cada uso.

11. Iluminación de medios de salida

12. Espacio libre frente al acceso

Se calculará un espacio delante de las puertas de salida para recepción de los alumnos en el exterior del establecimiento o en espacio destinado a tal fin dentro del predio propio. En caso de niveles inicial y primaria se destinará una superficie a razón de 1m^2 c/ 4 alumnos con salida simultánea.

En escuela secundaria se calculará esta superficie en 1m^2 c/ 10 alumnos con salida simultánea.

Los turnos de salida podrán calcularse a intervalos de 15 minutos. Se recomienda que al menos el 50% de esta superficie sea semicubierta. Podrá incluirse para el cómputo de esta superficie un sector de acera, calculándose de esta forma como el área entre la calzada y la línea de cierre de las puertas de salida, con un ancho igual al paso del medio de salida.

(Como ejemplo para una escuela de 300 alumnos de nivel primario con un ancho de salida de 2,00m, en la que tienen la mala idea de salir todos juntos exista un espacio de 75m^2

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

entre la puerta de salida y la LO.

Para una escuela secundaria este espacio sería de 30 m². Si hay una vereda de 4m de ancho el espacio a considerar sería de $75\text{m}^2 - 8\text{m}^2 = 67\text{m}^2$ para primaria y de $30\text{m}^2 - 8\text{m}^2 = 22\text{m}^2$ para secundaria. Este espacio se puede reducir en este mismo ejemplo a 25m² para primaria y 7m² para secundaria si salen en dos turnos separados cada 15 minutos).

En establecimientos con accesos de alumnos en esquinas y sobre avenidas de tránsito rápido se determinará un retiro de la puerta de acceso principal con respecto de la LO área libre de edificación de 1m adicional al calculado según estos parámetros.

13. Puertas de locales de asistencia o concurrencia masiva

Se considera de asistencia masiva los locales o espacios de uso con asistencia de más de 200 personas en forma simultánea.

Se exigirá un cartel a la derecha del acceso con la capacidad máxima admitida para locales con concurrencia de más de 200 personas y todo local susceptible de ser utilizado para muestras, conciertos, exposiciones y actos con pública concurrencia.

Deberán contar por lo menos con dos puertas de salida y con una distancia mínima entre ambas de 3 m. Se recomienda que éstas se encuentren en paramentos opuestos.

La distancia máxima de recorrido desde cualquier punto a la puerta de salida no deberá superar los 40m.

Se recomienda diferenciar las puertas de los paños de paredes mediante pintura.

Se recomienda proveer a las puertas de un espacio de visualización de un ancho máximo de 30 cm con vidrio inastillable o resistente al fuego, en caso de corresponder.

Deberá existir señalamiento de emergencia luminoso sobre las puertas de salida conectada al circuito de luz de emergencia. Siempre será visible al menos una salida desde cualquier punto del local.

En caso de comunicar con un sector protegido deberán ser de doble contacto y tener cierrapuertas.

En todos los casos las hojas abrirán en el sentido de salida y sin invadir el ancho exigido de salida.

Deberá preverse frente al acceso al local un espacio libre de 1m² por cada 6 usuarios del local. Este espacio podrá repartirse entre las distintas puertas de acceso y estar integrado a los espacios de circulación.

En edificios existentes se admite que las puertas abran hacia el interior del local siempre que al aplicar el retraso producido por la apertura en contra del sentido de la evacuación, pueda cumplir las condiciones respecto al tiempo de evacuación explicadas en este código.

3.8.5.1.9 Prevención y extinción incendio

1. Frecuencia de Simulacros de Evacuación

Cada establecimiento deberá realizar la cantidad de Simulacros de Evacuación a determinar por la Autoridad de Aplicación. Por otra parte deberá asegurarse que cada alumno con concurrencia diaria al establecimiento realice al menos tres simulacros anuales. Los establecimientos con diferentes turnos o bandas horarias deberán realizar al menos tres simulacros en cada turno. En caso de establecimientos con funcionamiento en época estival, se realizará al menos un simulacro correspondiente a este período. Anualmente deberá realizarse el primero durante los primeros meses del ciclo lectivo entre los meses de marzo y abril. En caso de cambio de rol de director de evacuación, se realizará un simulacro dentro de los 30 días de producido este cambio. En caso de establecimientos con cambio de roles en una misma banda horaria, deberá duplicarse el número de simulacros.

2. Plan de evacuación

Se diseñarán los medios de salida de manera de asegurar un tiempo de llegada desde cualquier punto del establecimiento hasta un recinto seguro o al exterior del establecimiento en un tiempo menor o igual a 2 1/2 minutos.

Se debe evitar el uso de locales para niños menores de 2 años en plantas altas.

Se debe asegurar la evacuación segura en los espacios con evacuación ascendente. Si no hay espacios protegidos ni caja de escalera la Autoridad de Aplicación podrá autorizar sistemas alternativos siempre que no se vean afectadas las condiciones de seguridad ni habitabilidad.

Todo plan de evacuación que tenga como población eventualmente afectada a menores lactantes o deambuladores y/o a personas con discapacidad deberá indicar en forma clara y precisa los “Modos de evacuación” que se utilizarán en caso de ser necesario, enumerar los medios técnicos que se emplearán y las exigencias físicas del personal que se encuentre afectado a esa tarea.

Sólo se admite la evacuación de menores de 2 años en pisos altos que no se desplacen por sus propios medios si hay suficientes roles en el plan de evacuación para que cada niño sea llevado por un adulto alzado o en mochila en un solo movimiento o desplazamiento de evacuación. En caso de locales con menores de 2 años en Pb o personas imposibilitadas de trasladarse por sus propios medios deberán ser evacuados por pasos sin interposición de desniveles o por medio de rampas, utilizando para este fin sillas de ruedas, carros con ruedas de tamaño acorde o cunas con ruedas de diámetro de 5 cm o mayor. Se admite en edificios existentes, para estos casos, salvar desniveles sin rampas, siempre que la altura de cada desnivel sea inferior a 18 cm y la distancia entre cada desnivel no supere 1,20 m. Podrá asimismo en estos casos utilizarse rampas desmontables o de “quita y pon” siempre que el desnivel a salvar no sea mayor a 35 cm, que la pendiente de la rampa no sea mayor al 30 %, que se encuentre este accesorio disponible, claramente identificado y visible antes de llegar al desnivel en el sentido de la evacuación, que el peso del mismo o sus componentes no sea mayor a 6 kg, que su instalación no demore más de 15 segundos y que pueda soportar sin deformarse un peso de 150 kg.

3. Ubicación de planos

Deberán incluirse en todos los circuitos de evacuación y ser de fácil lectura. Debe indicar claramente la posición y tipo de extintores, los tableros de corte de luz y llave de corte de gas.

4. Circuitos de evacuación

Se deberán evaluar distintas hipótesis de siniestros y en distintos lugares del establecimiento.

5. Roles de evacuación

En establecimientos con menos de 8 adultos durante el funcionamiento, podrá admitirse la sustitución de algunos roles del Plan de Evacuación, siempre y cuando se asegure la eficacia del mismo. En ningún caso se admitirán menos de tres roles para evacuar alumnos de primaria, nivel inicial y de educación especial, cualquiera sea el tamaño del establecimiento,

6. Capacitación en temas de seguridad y prevención.

Deberá capacitarse a todo el personal en cada turno de funcionamiento. En caso de cambio de personal por períodos de vacaciones, deberá asegurarse que siempre estén cubiertos los roles correspondientes con personal capacitado.

7. Condiciones específicas de extinción

Se interpreta que la condición de extinción E8 correspondiente a uso educativo, implica que una instalación deberá contar con boca de impulsión en acera en caso de tener que cumplir la condición E1.

Solo será obligatorio en los siguientes casos:

- Para edificios en cuyo nivel se desarrolla actividad y se encuentre a más de 10 m sobre el nivel oficial del predio deberá dotárselo de boca de impulsión.
- Todo edificio con más de 27 m de altura y hasta 47 m llevará una cañería de 64 mm de diámetro con llave de incendio en cada piso, rematado con una boca de impulsión en la entrada del edificio y conectada en el otro extremo con el tanque sanitario.
- Si el edificio tiene más de 47 m de altura total, medidos desde el nivel oficial del predio deberá cumplir con la Condición E1.

8. Reserva de agua contra incendio

Esta condición específica E1 deberá cumplirse cuando la superficie cubierta supere los 1500m².

Podrá optarse por la utilización de un tanque elevado con uso exclusivo, provisión de agua proveniente de un natatorio o tanque hidroneumático.

En cualquiera de los casos deberá proveerse de bombas que aseguren una presión mínima de 5 kg/cm² en el piso más alto del edificio.

9. Sectorización

Podrá eximirse de la condición E1 en un sector de un edificio cuando los distintos sectores de incendio tengan una resistencia al fuego F 120 o superior y el sector a considerar tenga una superficie inferior a 1500 m². En caso de incluir subsuelos, la superficie a computar será de 1,5m² por cada m² de superficie.

La superficie semicubierta se computará al 100%.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

La sectorización podrá conformarse por medio de particiones realizadas con cerramientos fijos o de abrir con cierre automático y resistencia al fuego correspondiente al riesgo.

Se admite también que la sectorización se logre mediante la separación de los posibles frentes de fuego por espacios exteriores y libres de elementos combustibles. La distancia mínima para conformar sectores independientes será de 6m para paramentos enfrentados (180º), 3m en sentido lateral (90º entre paramentos con posibles frentes de fuego), 2m en el mismo plano (0º entre paramentos con posibles frentes de fuego) y la distancia proporcional para los ángulos intermedios.

10. Instalaciones con o sin boca de impulsión

Se interpreta que para el resto de los casos, corresponde dotar de boca de impulsión e instalación de cañería seca cuando se desarrolle actividad por encima de los 10 m de altura de acuerdo a las condiciones generales formuladas en el Artículo referido al “Sistema de Prevención y extinción contra Incendios”.

Condición E1:

Habrá un servicio de agua contra incendio:

a. El número de bocas en cada piso, será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo de edificio expresados en metros dividido por 45; se consideran enteras las fracciones mayores que 0,5. En ningún caso la distancia entre bocas excederá de 30 m.

b. Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:

1. De tanque elevado de reserva, cuyo fondo estará situado con respecto al solado del último piso, a una altura tal que asegure la suficiente presión hidráulica para que el chorro de agua de una manguera de la instalación de incendio en esa planta, pueda batir el techo de la misma y cuya capacidad será de 10 litros por cada metro cuadrado de superficie de piso, con un mínimo de 10 m³ y un máximo de 40 m³ por cada 10.000 m² de superficie cubierta. Cuando se exceda esta superficie se debe aumentar la reserva en la proporción de 4 litros por metro cuadrado hasta totalizar una capacidad tope de 80 m³ contenida en tanques no inferiores a 20 m³ de capacidad cada uno.

2. Un sistema hidroneumático que asegure una presión mínima de 1 kg/cm², descargada por boquillas de 13 mm de diámetro interior en las bocas de incendio del piso más alto del edificio, cuando exista causa debidamente justificada para que el tanque elevado pueda ser reemplazado por este sistema. En actividades predominantes o secundarias, cuando se demuestre la inconveniencia de este medio de extinción, la Dirección podrá autorizar su sustitución por otro distinto de igual o mayor eficacia

Condición E8:

Si el uso tiene más de 1.500 m² de superficie cubierta, cumplirá con la Prevención E1. En subsuelos la superficie se reduce a 800 m². Habrá una boca de impulsión

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Como condición adicional para eximir de la instalación cañería seca con boca de impulsión se tendrá en cuenta que el edificio no supere los 30m de recorrido entre el local más alejado y una entrada al edificio en la LO o 30m a un punto con acceso directo a autobombas desde la vía pública.

1. Caja de Escalera

Se requerirá caja de escalera en los casos en que haya actividad en un segundo piso.

La caja de escalera deberá estar ventilada en la parte superior cumpliendo una superficie $K=1/8$ de la superficie de planta.

2. Antecámara

Se requerirá antecámara para ingresar a la caja de escalera en los casos en que se desarrolle actividad en un nivel de piso por encima de los 12m sobre el nivel del predio sobre la acera.

En caso de existir antecámara deberá estar ventilada por sendos conductos independientes de la ventilación de la caja.

3. Salida de la caja de escalera

La caja deberá abrir directamente hacia un espacio seguro en la planta al nivel del piso bajo.

4. Materiales de la escalera

En caso de poseer antecámara se admite la utilización de escalones de madera o metal sobre estructura de hormigón o sobre estructura de metal o madera protegida con placas ignífugas.

En caso de no poseer antecámara sólo se admiten en la caja de escalera materiales que conformen un todo macizo con la estructura de hormigón o mampostería de la escalera.

5. Materiales en medio exigido de salida

Deberá ajustarse al artículo relativo a los "Medios de Salida".

6. Alarmas de detección temprana

Para edificios de más de 300 alumnos o 1000m² de superficie se exigirá la instalación de alarmas en depósitos, cocinas, vestuarios y todos los locales de Riesgo 3 y sin ocupación permanente de personas.

En edificios con más de 1000 alumnos el sistema deberá estar conectado a una central de alarma.

7. Alarmas de puño

Se exigirá alarma de accionamiento a golpe de puño o similar para edificios de más de 300

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

alumnos o 100m² de superficie la instalación de alarmas de puño en locales de Riesgo 3 y en pasillos con recorridos superiores a 30 m, a razón de una alarma cada 30 m o fracción.

8. Carga de Fuego

Se deberá realizar un estudio de la carga de fuego de los distintos locales a fin de determinar las instalaciones de extinción ya sean éstas por medio de hidrantes, matafuegos u otro sistema alternativo.

9. Espacios en doble altura

Se admiten "balcones" o espacios en altura abiertos y con visuales al piso inferior siempre que el espacio vinculado entre los niveles no sea un espacio protegido, se cuente con un sistema de ventilación adecuado y el paso con visuales comunique a una caja de escalera con antecámara o no requiera caja.

En caso de requerir caja con antecámara y poseer como alternativa un "hall protegido" se admitirán las visuales siempre que el vacío esté cerrado con vidrios inastillables para impedir el posible paso del humo de pisos inferiores.

Se admiten las visuales en espacios que conforman un "hall protegido" con visuales al piso inferior con requerimiento de caja de escalera siempre que estén conformados los límites mediante paneles con resistencia al fuego acordes y estén protegidos de acuerdo frente a posibles impactos de acuerdo al Art* de este Código (Ley de vidrios).

10. Alternativas

Se podrán aceptar soluciones alternativas siempre que se consideren las variables:

I. Rociadores

Caja de escalera con o sin cierre en piso bajo y sistema de rociadores entre la salida de la escalera y el acceso al edificio o salida a espacio seguro.

II. Doble recorrido de salida

Caja de escalera con cierre en piso bajo y con dos alternativas de recorrido de salida a espacio seguro luego de trasponer la salida de la caja en nivel de piso bajo asegurando evitar cualquier posible punto o fuente de fuego en al menos uno de los recorridos.

III. Vestíbulo protegido

Caja de escalera con salida a hall o vestíbulo protegido constituyendo un sector de incendio independiente o con continuidad con la caja de escalera comunicado en forma directa a un espacio seguro.

IV. Salida próxima a acceso a caja

Caja de escalera sin cierre en piso bajo a una distancia de menos de 5 m del acceso sobre nivel de vereda. En caso de existir desnivel entre la puerta exterior de acceso y la acera sólo se admite en sentido descendente.

- V. Dos cajas**
Dos cajas de escalera con salidas independientes con o sin cierre en nivel de piso bajo y con uso alternativo a todos los sectores que sirven.
- VI. Espacio seguro**
Para edificios de PB y hasta 3 pisos altos, espacios seguros con resistencia al fuego acorde al riesgo a nivel de cada piso y con acceso posible directo desde el exterior para el rescate por bomberos. Los medios de escape en el frente del edificio no deberán superponerse en sentido vertical con posibles frentes de fuego de pisos inferiores.
- VII. Hall o pasillo protegido**
VIII. Recorrido protegido entre los locales en pisos altos y la puerta de salida o espacio seguro con un ancho de paso de acuerdo a las consideraciones de este Código en cuanto a medios de salida.
- IX. Escalera exterior**
Una escalera exterior comunicada en forma directa a espacio seguro y separada por lo menos 6m de cualquier posible frente de fuego en sentido frontal (180º respecto a vano en escalera), 3m en sentido lateral (90º respecto a vano en escalera), 2 m en el mismo plano (0º respecto a vano en escalera) y la distancia proporcional para los ángulos intermedios. Fuera de esta distancia se admite que la escalera exterior sea abierta, cerrada, cubierta o descubierta y de cualquier material que por sus características de resistencia y transitabilidad sea apto para este uso.

3.8.5.1.10 Rampas, escaleras y aproximaciones puertas.

A efectos de determinar la cantidad de personas que pueden circular por una escalera o rampa se aplicarán de igual forma que lo indicado para pasos y recorridos exigidos de salida teniéndose en cuenta lo siguiente:

1. Escaleras Principales

Las escaleras de acceso a locales de enseñanza o cuidado de alumnos serán siempre consideradas principales y deberán ajustarse a lo indicado respecto a anchos de salida.

2. Escaleras Secundarias

Se admite como escalera secundaria una escalera que permita el acceso sólo a locales de uso exclusivo de personal del establecimiento y siempre que el número de usuarios no supere las tres personas.

3. Señalización de desniveles

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Los tramos de escaleras deberán tener al inicio y al final de los mismos una señalización visual con coloración de destaque y señalización táctil en solados mediante cambio en las texturas.

La indicación de tipo táctil sólo será exigible para edificios nuevos de más de 300 alumnos o 1000 m² de superficie cubierta.

Se toman los criterios para las superficies de anticipación vigentes admitiéndose una distancia de anticipación de 40 cm y pudiendo adoptarse otros dispositivos que cumplan la misma función.

4. Escalones

Los escalones deberán tener superficie antideslizante (por las características intrínsecas del material o por llevar tiras de antideslizante),

Los pasamanos estarán en ambas paredes de la escalera en caso de anchos mayores a 90 cm, serán fácilmente prensiles, sin interrupciones para el paso de la mano. Se colocarán entre 98 cm y 103 cm sobre el eje de la pedada, prolongándolos de 15cm a 40 cm luego de media pedada al final del tramo.

Para escaleras con paso de niños de nivel inicial, se agregará un tercer pasamanos a un lado de la escalera a 30 cm por debajo del eje del pasamanos principal. Este pasamanos deberá prolongarse en los descansos de las escaleras principales de manera de no interrumpir su continuidad

Las dimensiones de los escalones en los tramos serán las mismas, respetando la relación $2a + p = 60$ a 63 , siendo a la alzada y p la pedada expresada en cm.

La pedada en escaleras con paso de alumnos no debe ser mayor a 30cm ni menor a 26cm y la alzada no menor de 15cm ni mayor a 18 cm.

La altura de paso como mínimo debe ser de 2 m.

Los descansos tendrán por lo menos 1,25 m de ancho o 2/3 del ancho de tramo.

No se admiten escaleras de escalones compensados, admitiéndose para las escaleras de tramos rectos un máximo de doce alzadas.

Se deberá prever un zócalo rampante de protección de derrame de 10 cm.

Esta protección se extenderá también al fondo de la pedada en caso de no existir materialización de alzada.

En caso de anchos mayores a 2,4 m se deberá prever doble pasamanos, con un ancho mínimo de paso de 90 cm.

3.8.5.1.11 Rampas

Las rampas tendrán una superficie plana (no alabeada) y antideslizante, con doble pasamanos, con descansos en caso de superar los 6m de recorrido y pendientes acordes al

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

desarrollo de las mismas de acuerdo al desnivel a salvar y según se trate de interior o exterior.

Rampas asistidas: En edificios existentes anteriores al año 2003 se admite el uso de rampas asistidas con pendientes de hasta un 50% mayor a lo indicado en dicha Ley.

En todos los casos contarán con pasamanos dobles. En rampas de edificios existentes que desemboquen sobre una circulación perpendicular se admite que no se prolongue el tramo horizontal del pasamanos para evitar obstrucciones del medio de salida.

En caso de circulaciones para paso de alumnos de más de 1,2m de ancho y cuando no haya otra alternativa de circulación que este paso, se admite que todo el ancho de paso o pasillo de circulación sea conformado con pendiente sin interposición de barandas intermedias. Se exigirá barandas a ambos lados.

Se toman los criterios para las superficies de anticipación aplicándose éstas para edificios de más de 300 alumnos o 1000 m² de superficie cubierta, admitiéndose una señalización táctil de 40 cm de ancho y pudiendo adoptarse otros dispositivos que cumplan la misma función.

Podrán aceptarse alternativas en cuanto a las superficies exigidas de aproximación para adaptación de edificios existentes a consideración de la Autoridad de Aplicación.

Deberán incluirse ranuras tipo “espina de pez” o un dispositivo similar para escurrimiento de agua en las rampas exteriores.

1. Consideraciones generales

Se tendrá en cuenta lo indicado en el Art 4.6.3.10 del CE y lo indicado en este código respecto a superficies de evacuación, teniéndose en cuenta además lo siguiente:

2. Superficies de aproximación:

Cuando hay un giro o cambio de dirección frente a una puerta de un local de uso educativo, de acceso a un medio de salida o de un servicio de salubridad especial se deberá prever una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,5 m de diámetro tanto en el acceso como en el traspaso de la puerta.

Cuando la aproximación es frontal es deberá prever un espacio libre igual al ancho de paso y de 1,10 m frente a la puerta en sentido de apertura y de 1,10 m por fuera del barrido de la misma en el sentido de salida.

3. Puertas de acceso a locales de uso general

Ancho mínimo de paso:

Será de 80 cm para todos los locales con un uso máximo simultáneo de hasta 5 personas, admitiéndose una luz de paso menor en retretes y acceso a servicios de salubridad para niños en nivel inicial, con un ancho de paso mínimo de 70 cm.

Para los locales con una ocupación de más de 5 personas las puertas deberán tener un

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

ancho mínimo nominal de 90 cm hasta 50 personas y 15 cm cada 50 personas o fracción de 50 adicionales.

Los locales con ocupación simultánea de más de 200 personas se considerarán de concurrencia masiva.

4. Sentido de apertura:

Se preferirá la apertura hacia el medio de salida sin invadir el ancho libre mínimo de paso exigible de acuerdo a las consideraciones de este código. Se admite que las puertas abran hacia el interior del local siempre que al aplicar el retraso producido por la apertura en contra del sentido de la evacuación, pueda cumplir las condiciones respecto a tiempo de evacuación explicadas en este código.

Se admitirá que las puertas que abran en sentido de la evacuación produzcan angostamientos en el ancho del medio de salida siempre que se cumplan los tiempos de evacuación requeridos en este Código y no se invada con el barrido de las puertas el ancho libre mínimo de paso exigible de acuerdo a las consideraciones de este Código. En estos casos las puertas no podrán ser de material metálico ni de vidrio.

5. Herrajes complementarios:

En los accesos a servicios de salubridad especial deberán contar con herrajes suplementarios en el lado hacia donde abre la puerta y a 85 cm o 90 cm según corresponda, de acuerdo a lo indicado en el CE.

Serán exigibles también en el acceso a locales de concurrencia masiva.

6. Puertas de acceso a locales de enseñanza

Para los locales de enseñanza de alumnos de nivel primario, secundario y terciario (aulas, talleres,) con más de 5 personas y hasta 15 personas las puertas tendrán un ancho nominal de paso de 90 cm.

Las puertas abrirán en sentido de la circulación de salida.

Deberá preverse una superficie libre frente a la puerta de acceso al aula de un ancho igual al ancho de la puerta más 10 cm (ancho= luz puerta + 10 cm) y de una profundidad de 2,00 m fuera del barrido de la puerta. Este espacio libre podrá estar integrado a la superficie de circulación general.

Para locales de enseñanza de más de 15 alumnos o más de 20 m² de superficie deberá contar con una segunda hoja de 50 cm de ancho nominal.

El espacio libre frente al acceso al local será de un ancho igual a la suma de los anchos de las puertas más 10 cm y de una profundidad de 2,00m fuera del barrido de la puerta. Este espacio libre podrá estar integrado a la superficie de circulación general.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En ambos casos y para edificios existentes se admite que las puertas abran hacia el interior del local siempre que al aplicar el retraso producido por la apertura en contra del sentido de la evacuación, pueda cumplir las condiciones respecto al tiempo de evacuación explicadas en este código.

En edificios existentes, se admite igualmente que las puertas que abran en sentido de la evacuación produzcan angostamientos en el ancho del medio de salida siempre que se cumplan los tiempos de evacuación requeridos de acuerdo a las consideraciones vertidas en este Código y no se invada con el barrido de las puertas el ancho libre mínimo de paso exigible de acuerdo a las consideraciones de este código. En estos casos las puertas no podrán ser de material metálico ni de vidrio.

7. Puertas de acceso al edificio

Toda puerta de acceso al edificio deberá tener un ancho mínimo nominal de 90 cm para las primeras 50 personas. Se adicionarán 15 cm cada 50 personas de exceso o fracción.

Deberá existir un señalamiento lumínico sobre la puerta conectada al circuito de luz de emergencia.

En todos los casos las hojas abrirán en el sentido de salida y sin invadir el espacio público.

En edificios existentes se admite que las puertas abran hacia el interior del local siempre que al aplicar el retraso producido por la apertura en contra del sentido de la evacuación, pueda cumplir las condiciones respecto al tiempo de evacuación explicadas en este código.

Deberá respetarse el espacio de aproximación frente a puertas y rellanos correspondientes a desniveles por escalones y rampas.

Para edificios existentes, en caso de no poder cumplir con alguna de estas exigencias, se estudiarán alternativas a ser consideradas por la Autoridad de Aplicación.

8. Puertas de retretes

Tendrán un ancho mínimo de 70 cm. Las hojas deberán estar separadas del piso de manera de permitir un espacio libre en su parte inferior para la ventilación. En caso de conformar el retrete un local cerrado hasta el cielorraso deberá separarse la parte superior de la hoja del dintel o de la parte superior del marco para mejorar la ventilación. El sentido de apertura será hacia el exterior, admitiéndose también de apertura corrediza y plegadiza.

9. Puertas corredizas y plegadizas

Se admiten en locales de enseñanza y de uso masivo siempre que los medios de salida estén satisfechos con puertas de abrir. Podrán admitirse en el resto de los casos.

En el acceso principal podrá admitirse una puerta de apertura automática siempre que exista un sistema de apertura de emergencia que convierta el sistema corredizo en puerta de abrir en forma manual.

3.8.5.1.12 Protecciones

1. Consideraciones generales

Se tendrá en cuenta lo que al respecto exija el CE y su

Se analizarán en forma particular las protecciones contra impactos por golpes contra objetos, caídas, las protecciones en los juegos infantiles y las protecciones respecto a vidrios

I. Protecciones contra impactos

II. Protecciones contra caídas

Todas las protecciones al vacío deberán tener como mínimo 1,5m de altura.

Se admite la utilización de elementos no rígidos, del tipo red o malla de sogas, siempre que el conjunto de anclajes y materiales aseguren una resistencia capaz de evitar la caída al vacío de un adulto.

Deberá evitarse que por la disposición de los elementos de protección se favorezca el escalado de las protecciones.

Como alternativa podrán colocarse protecciones en forma horizontal, con las mismas consideraciones respecto a los materiales a utilizar..

2. Protecciones contra golpes en patios y circulaciones

Deberá existir protección frente a golpes contra partes salientes y aristas.

Se entiende como elementos salientes a aquellos que sobresalen respecto a la superficie perimetral de un espacio.

Serán considerados como pasibles de riesgo aquellos elementos salientes ubicados en espacios de circulación y recreación, patios de juegos, patios de recreo, gimnasios y espacios con actividades de educación física o deportes.

En caso de existir en estos espacios elementos punzantes o salientes deberán tener sus aristas redondeadas, dependiendo las exigencias tanto de la altura del elemento punzante respecto al suelo, como de las características del material que lo conforma.

Se diferenciará entre materiales rígidos y blandos, estos últimos podrán ser considerados como absorbentes de impactos.

Serán considerados materiales rígidos los metales, el hormigón armado, las piedras naturales, los materiales pétreos artificiales, los mampuestos con o sin revocar, cerámicas, materiales vítreos y todo material que no admita deformaciones frente a golpes o impactos. Para estos materiales se exigirán aristas redondeadas con un diámetro mínimo de 2cm para

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

todos los elementos punzantes a una altura entre 10 cm y 2m de altura. En volúmenes salientes entre 30 y 60 cm se exigirá además una protección con material blando o absorbente de impactos.

Se entiende como materiales blandos a la madera, plásticos, goma y cualquier material que admita una deformación frente a un impacto. Para estos materiales deberán exigirse aristas redondeadas en elementos salientes sólo cuando se encuentran a una altura entre 30 y 60 cm.

3. Protecciones en solados

La superficie de apoyo deberá ser adecuada de acuerdo a la actividad a desarrollar.

En toda área de uso para actividades físicas intensas deberá existir un piso cuyas características permitan la absorción de posibles impactos. Cumplirán también esta condición las áreas de uso recreativo con juegos, equipamiento deportivo, o sectores de apoyo o escalado que permitan elevarse a más de 30 cm del suelo en el nivel inicial o más de 60 cm en los niveles primario y secundario.

4. Juegos infantiles

Se entiende como tal al sector donde están emplazados juegos o equipamiento para destrezas físicas o entretenimiento de los alumnos

Sector de Juegos Infantiles

Deberá existir una protección del suelo con una superficie absorbente de impactos y antideslizante en el área donde están emplazados los juegos hasta una distancia perimetral igual a la proyección horizontal de la altura del juego más alejado.

Para juegos de hasta 30 cm de altura en nivel inicial y 60 cm para el resto de los niveles se exigirá una superficie antideslizante, no siendo exigible una superficie absorbente de impactos.

Las características físicas de los materiales a utilizar deberán ser aprobadas por la Autoridad de Aplicación.

5. Características del equipamiento

Los juegos infantiles deben estar homologados de acuerdo a su uso por Norma IRAM o el organismo que corresponda. En el caso de contar con juegos armados artesanalmente en el sitio, deberán contar con certificación de profesional de acuerdo a lo indicado en la Norma correspondiente.

En el caso de ser estructuras metálicas las mismas deberán contar con protecciones, especialmente en sus anclajes, agarres, vértices y partes que se encuentren expuestas contra posibles golpes, incrustación de miembros o choques de los menores.

3.8.5.1.13 Vidrios de seguridad

1. Características generales

En los medios de salida y en los sectores susceptibles de impacto humano, los vidrios serán

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

inastillables o de cristal templado. Se considera susceptible de impacto humano la superficie de las puertas por debajo de 1,5 m y la superficie lateral hasta 30 cm de las mismas. También se incluyen las áreas vidriadas de vanos que se prolonguen por debajo de los 80 cm de altura. Se incluye en esta categoría a todos aquellos vidrios que puedan sufrir roturas y caer accidentalmente sobre las personas, como por ejemplo las ventanas frente a patios de juegos y gimnasios y los vidrios de ventanas tipo "banderolas" (con eje de giro horizontal).

Esta adecuación es obligatoria tanto para los edificios existentes como para los nuevos.

En el caso de escuelas infantiles, jardines de infantes, escuelas primarias y secundarias se agregarán como áreas susceptibles de impacto humano todos los vidrios que se prolonguen por debajo de 1,5 m de altura, incluyendo aquellos correspondientes a ventanas de aulas al exterior o patios.

Podrá excluirse de esta categorización aquellos sectores que sean de uso exclusivo para adultos, aulas de uso para nivel terciario, tales como oficinas de Administración, talleres de mantenimiento, y otras áreas donde sólo pueden tener acceso los adultos. Se incluye en esta categoría a todos aquellos vidrios que puedan sufrir roturas y caer accidentalmente sobre las personas, como por ejemplo las ventanas frente a patios de juegos y gimnasios y los vidrios de ventanas tipo "banderolas" (con eje de giro horizontal). Podrá admitirse como alternativa la colocación de una malla o reja de protección, independiente de la superficie vidriada y pueda evitar el paso de una esfera de 7,5cm de diámetro hacia la cara o caras susceptibles de impacto humano o de recibir impacto de un objeto arrojado a distancia.

Los paños inclinados con un ángulo de más de 15º respecto a la vertical deberán ser de vidrio laminado. En caso que por razones de valor patrimonial no pueda reemplazarse un vidrio horizontal por vidrio laminado, se admite la colocación de vidrios horizontales no laminados con malla de protección de alambre de 2,5 cm x 2,5 cm capaz de soportar el peso del vidrio en su parte inferior.

En caso de vidrios horizontales no laminados se admite también la colocación de vidrios templados o armados de acuerdo a lo dispuesto en el Art 8.13.6.3.

Se deberá evitar la utilización de placas de policarbonato u otros materiales plásticos como elemento de cierre en lucernarios y techados en medios de salida que produzcan frente al fuego chorreado de material caliente. Tampoco se permiten materiales que emitan gases tóxicos frente al fuego en medios exigidos de salida.

Se admiten como protección frente a la lluvia o el sol materiales sin características especiales frente al fuego en el interior de locales siempre que se encuentren fuera de las zonas de paso exigido hacia el medio de salida y que estos locales no sean de uso masivo o con una densidad de 1 o más personas por m². En patios exteriores se admiten materiales conformando aleros o protecciones contra el sol o lluvia sin características especiales frente al fuego siempre y cuando no cubran el paso obligado hacia el medio de salida.

2. Identificación en cerramientos vidriados

Deberán identificarse los cerramientos verticales vidriados, puertas, paños fijos y ventanas susceptibles de impacto humano con leyenda identificatoria del tipo de vidrio y espesor.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Deberá distinguirse mediante un paño traslúcido o herraje que se trata de un cerramiento de vidrio y no un vano. El herraje de las puertas será independiente de la identificación.

Deberá mantenerse una planilla de vidrios donde se identifique en cada local la cantidad de aberturas, el tipo de vidrio, dimensiones y si puede considerarse de impacto humano. Se llevará registro del cambio de vidrios indicando la fecha correspondiente. Esta planilla será certificada anualmente por un profesional con incumbencia en seguridad e higiene en caso de establecimientos de más de 1000 m² o 300 alumnos o bianualmente en el resto de los casos.

En caso de edificios existentes se admite un tiempo progresivo de recambio de los vidrios susceptibles de impacto humano siempre y cuando cuenten con protección de film de seguridad y cuenten con un plazo acordado con la Autoridad de Aplicación de adecuación a la normativa.

3.8.5.2 Locales y Usos

3.8.5.2.1 Normas específicas para cada modalidad educativa

Se evalúa a continuación los usos de cada establecimiento en su distribución interna y en relación con otros usos no educativos.

3.8.5.2.2 Compatibilidad de Usos

Todo establecimiento puede incluir el uso de distintos niveles educativos, ya sea mediante la distribución de los locales o mediante el uso alternado en franjas horarias. La Autoridad de Aplicación determinará el grado admisible para los usos de los locales que comparten un uso simultáneo y los sectores que constituirán un uso exclusivo para cada nivel.

Se entiende como comunidad educativa al conjunto de usuarios habituales de un establecimiento educativo, incluyendo a los alumnos, docentes, personal del establecimiento y familiares de los alumnos. El paso o tránsito de los usuarios entre los distintos sectores de un establecimiento no deberá interferir el funcionamiento del uso de cada nivel educativo, de tal manera que las circulaciones comunes no atraviesen los sectores con un uso exclusivo de un determinado nivel educativo.

Podrán existir usos no educativos de acceso a público no perteneciente a la comunidad educativa, siempre que el ingreso del público (personas ajenas a la comunidad educativa) esté restringido al sector no educativo y no pueda ingresar al educativo.

Se admite la utilización de pasos como salida de emergencia del sector educativo a través del uso no educativo siempre que se cumplan las condiciones de seguridad respecto a la restricción del paso de usuarios no educativos hacia el sector educativo.

Se admite en caso excepcional para la realización de eventos de interés cultural, social o científico la utilización de locales específicos para actos escolares y eventos, siempre que la concurrencia de público no interfiera con la actividad educativa y que los medios de salida sean adecuados de acuerdo a la cantidad de usuarios eventuales. En caso de establecimientos de gestión privada podrán autorizarse eventos de tipo confesional o

religioso.

3.8.5.2.3 Distribución de Espacios y Usos

1. Destino de Uso de locales

Deberá corresponderse los usos de los locales con los declarados en el plano visado de habilitaciones o en el Plano visado que corresponda.

2. Rotación de Uso de Locales

El uso o destino de cada local deberá encontrarse definido en el plano de permiso de uso correspondiente y deberá tener coherencia con el resto de la documentación del establecimiento. Por las características del uso educativo se deberá prever la máxima flexibilización en cuanto a posibles cambios debidos a modificaciones en las modalidades pedagógicas, por lo tanto se aceptarán modificaciones en la distribución de usos siempre que el destino de cada local no afecte las condiciones de seguridad ni habitabilidad. En caso de que ya esté previsto un uso rotativo de un determinado local, deberá incluir todas las denominaciones de uso en el plano correspondiente evaluándose para cada caso la situación más exigente en cuanto las condiciones de habitabilidad y más crítica en cuanto a seguridad.

3. Modificación de conformación de locales

En caso de existir variantes en la distribución de usos de acuerdo a un uso variable o flexible de los cerramientos, de tal manera que varía la conformación de un local, no deberán afectarse los medios de salida ni las condiciones de seguridad o habitabilidad. Las distintas variantes deberán ser aprobadas por la Autoridad de Aplicación que podrá autorizar el uso temporario o permanente de las mismas. No será necesario realizar presentaciones si estas variantes fueron autorizadas previamente.

4. Capacidad

La capacidad máxima de un local será la determinada para cada uso específico. En caso de existir variantes de uso para un mismo local, deberá indicarse en el acceso al mismo en forma suficientemente visible, la capacidad máxima adoptada para cada uso.

Se agregará en la planilla correspondiente del plano de permiso de uso la capacidad máxima adoptada para cada local, que podrá ser igual o inferior a la definida por este Código para ese uso. En caso de ser inferior, deberá indicarse en el acceso en forma visible la cantidad adoptada.

5. Cambios de Uso y Redistribuciones de Uso

En caso de requerir refacciones con cambios de uso y/o ampliación de superficie, deberá realizarse un nuevo plano para su visado ante la Autoridad de Aplicación, debiendo cumplirse además con lo requerido para la obtención del Permiso de Obra o Aviso de Obra según corresponda. En los establecimientos de gestión privada, en caso de no estar afectada la seguridad ni las condiciones de habitabilidad de los locales podrá admitirse el uso de los locales con cambio de uso en forma provisoria con el visado previo de la Autoridad de Aplicación y Permiso o Aviso de Obra según corresponda hasta la obtención de la habilitación definitiva por parte de la DGHYP o la Dirección que la reemplace.

6. Relación entre matrícula y usos

Se verificará que el total de la matrícula de alumnos de un establecimiento de gestión privada no supere lo dispuesto en el capítulo 4.7 “factor de ocupación” adoptándose para establecimientos educativos el valor de $X=2$, entendiéndose como tal a la superficie teórica de proyecto expresada en m^2 de la suma del conjunto de todos los locales de uso dividida por la cantidad máxima de ocupantes del establecimiento.

Se incluirán en la superficie de cálculo todos los locales de ocupación permanente y todos los locales de ocupación eventual incluyendo entre éstos a los locales de uso propiamente educativo (aulas, talleres y salas de nivel inicial) como así también los de uso administrativo, SUM, talleres, gimnasio, comedor, cocina, no debiéndose incluir los espacios destinados a circulaciones, escaleras, sanitarios, depósitos y demás locales de ocupación rotativa o de corta duración de acuerdo a las definiciones de este Código. No se incluirá para el cálculo de superficie el cómputo de las paredes ni tabiques divisorios.

Este criterio podrá adoptarse para el cálculo de los medios de salida siempre y cuando no haya una distribución por planta donde por las características individuales de los locales a evacuar se deba considerar un número mayor de ocupantes para un determinado sector o planta de uso.

También podrá aplicarse este factor de ocupación $X=2$ sobre la superficie de uso de una determinada planta de piso en casos en que no pueda determinarse claramente si la ocupación de los locales de uso rotativo se realiza con la población de los locales de uso permanente de la misma planta de piso.

En caso de que los coeficientes de ocupación de los locales de una planta de piso determine un número distinto de ocupantes para una planta de piso que la calculada con el factor teórico de ocupación $X= 2$, se adoptará el cálculo correspondiente al caso más exigido.

3.8.5.2.4 Locales y espacios de uso para cada modalidad educativa

Locales obligatorios para cada rubro

Cada rubro específico deberá cumplir con un mínimo de locales obligatorios para autorizar su funcionamiento.

En el cuadro de las Tablas I y II se resumen estos requerimientos, siendo éstos los siguientes:

3.8.5.2.5 Escuela primaria:

- Dirección,
- Un Aula por cada grado o clase de cada turno,
- Un Baño de Alumnos separado por sexos y por grupo de edades,
- Un Baño de Personal
- Un local cubierto para SUM, Salón de Actos o Gimnasio
- Patio de Recreo
- Hall o Vestíbulo de acceso
- Espacio de circulación libre frente a aulas

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de alumnos y/ o personal
- Sala de Primeros Auxilios (para escuelas con más de 150 alumnos simultáneos)
- Cocina o espacio para cocinar o de sector de viandas (para escuelas con doble turno)
- Comedor (para escuelas con doble turno si no hay SUM)

3.8.5.2.6 Escuela secundaria:

- Dirección,
- Un Aula por cada grado o clase de cada turno,
- Un Baño de Alumnos separado por sexos y por grupo de edades,
- Un Baño de Personal
- Un local cubierto para SUM, Salón de Actos o Gimnasio
- Patio de Recreo
- Hall o Vestíbulo de acceso
- Espacio de circulación libre frente a aulas
- Sector Armarios para Alumnos (para establecimientos con más de 300 alumnos)
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de alumnos y/ o personal
- Sala de Primeros Auxilios (para escuelas con más de 150 alumnos simultáneos)
- Cocina o espacio para cocinar o de sector de viandas (para escuelas con doble turno)
- Comedor (para escuelas con doble turno si no hay SUM)

3.8.5.2.7 Escuela de Educación Especial:

- Dirección,
- Un Aula Especial por cada grado o clase de cada turno,
- Un Gabinete Psicopedagógico
- Un Baño de Alumnos separado por sexos
- Un baño de Personal
- un local cubierto para SUM, Salón de Actos o Gimnasio
- Patio de Recreo
- Hall o Vestíbulo de acceso
- Espacio de circulación libre frente a aulas
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de alumnos y/ o personal
- Sala de Primeros Auxilios (para escuelas con más de 150 alumnos simultáneos)
- Cocina o espacio para cocinar o de sector de viandas (para escuelas con doble turno)
- Comedor (si no hay SUM).
- Un Aula Taller (si hay formación laboral)

3.8.5.2.8 Escuela con Internado (con o sin Educación Especial):

- Dirección,
- Un Aula por cada grado o clase de cada turno,
- Un Gabinete Psicopedagógico
- Un Baño de Alumnos separado por sexos
- Un baño de Personal
- Un local cubierto para SUM, Salón de Actos o Gimnasio

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Patio de Recreo
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de alumnos y/ o personal
- Dormitorio de alumnos separado por sexos
- Estar, comedor o estar comedor de alumnos
- Vestuario de Alumnos o Cambiador con ducha de Alumnos separado por sexo
- Enfermería
- Cocina

3.8.5.2.9 Escuela de Adultos, instituto terciario:

- Dirección,
- Un Aula de Adultos por cada grado o clase de cada turno
- Un Baño de Uso general separado por sexos (o un baño de Alumnos y un Baño de Personal).
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de alumnos y/ o personal.
- Sala de Primeros Auxilios (para escuelas con más de 150 alumnos simultáneos)

3.8.5.2.10 Establecimientos de Educación Técnico Profesional:

- Dirección,
- Un Aula Taller por cada grado o clase de cada turno
- Un Baño de Uso general separado por sexos (o un baño de Alumnos y un Baño de Personal).
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de alumnos y/ o personal
- Sala de Primeros Auxilios (para escuelas con más de 150 alumnos simultáneos)

3.8.5.2.11 Establecimientos de Educación permanente de Adolescentes y niños:

- Dirección,
- Un Aula por cada grado o clase de cada turno
- Un Baño de Alumnos separado por sexos y por grupo de edades
- Un baño de Personal
- Patio de Recreo
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de alumnos y/ o personal
- Sala de Primeros Auxilios (para escuelas con más de 150 alumnos simultáneos)
- Cocina o espacio para cocinar o de sector de viandas (para escuelas con doble turno)
- Un local cubierto para SUM o comedor

Nota: puede optarse por uso alternado de turnos para evitar coincidencia de edades en el uso de patios de Recreo y baños de alumnos.

Nota: No se considera un uso educativo incorporado a la enseñanza oficial (no entrega título oficial) y por lo tanto fuera de los alcances de la Ley 2189.

3.8.5.2.12 Establecimientos de Educación a Distancia:

- Dirección,
- Un Baño de Uso general separado por sexos (o un baño de Alumnos y un Baño de Personal).
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de alumnos y/ o personal
- Un Aula para exámenes presenciales o justificar locación o disponibilidad en espacio habilitado para este uso

3.8.5.2.13 Escuela infantil, jardín de infantes, jardín maternal

- Una Oficina de Ingreso (Dirección de nivel inicial)
- Una Sala de nivel Inicial,
- Sala de Espera,
- Baño de Niños
- Baño de Personal.
- Si hay niños mayores de 2 años debe tener Patio de Juegos.
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de personal si trabajan más de 10 personas en forma permanente
- Sala de Primeros Auxilios (para establecimientos con más de 150 niños simultáneos)
- Cocina o espacio para cocinar o de sector de viandas (para establecimientos con más de 5 horas de permanencia)
- Comedor (si no hay SUM). Obligatorio sólo si hay niños mayores de 2 años

3.8.5.2.14 Instituto de enseñanza para menores hasta 17 años

- Dirección,
- Un Aula de nivel Inicial,
- Sala de Espera,
- Baño de Alumnos
- Baño de Personal
- En caso de existir menores de 9 años, debe tener Baño de Niños de uso independiente del Baño de Alumnos.
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de personal si trabajan más de 10 personas en forma permanente.
- Sala de Primeros Auxilios (para establecimientos con más de 150 niños simultáneos)

Nota: No se considera un uso educativo incorporado a la enseñanza oficial (no entrega título oficial) y por lo tanto fuera de los alcances de la Ley 2189.

3.8.5.2.15 Instituto de enseñanza para menores de 5 años a 8 años

- Dirección,
- Un Aula de nivel Inicial,
- Sala de Espera,
- Baño de Niños
- Baño de Personal
- Un servicio de salubridad especial independiente o incluido en baño de personal si

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- trabajan más de 10 personas en forma permanente
- Sala de Primeros Auxilios (para escuelas con más de 150 alumnos simultáneos)
- Nota: No se considera un uso educativo incorporado a la enseñanza oficial (no entrega título oficial) y por lo tanto fuera de los alcances de la Ley 2189.

3.8.5.2.16 Clasificación de Usos de Locales

- Se definen las siguientes clasificaciones de locales de acuerdo al uso:
- Locales de Uso Principal para Alumnos
- Locales Uso Principal para Personal
- Locales de Uso Especializado para Alumnos
- Locales Uso Especializado para Personal
- Locales de Servicio
- Locales de Sanidad y salubridad
- Locales asimilables a Vivienda Unifamiliar o colectiva
- Locales de Nivel Inicial
- **Locales de Uso Principal para Alumnos**

Acceso cubierto a locales de Uso general

Todos los locales educativos de uso general y sus correspondientes locales de uso complementario tales como sanitarios, comedor, tendrán acceso por superficie cubierta o semicubierta, admitiéndose en terrenos de menos de 10 m de ancho el acceso a través de cubiertas o aleros rebatibles, corredizos o plegadizos siempre que en su posición de máxima apertura el espacio libre descubierto resultante cumpla las condiciones de espacio urbano.

Habitabilidad

El ancho mínimo de paso cubierto será de 1m hasta 3 m de altura de la cubierta, debiendo cumplir una relación de s (salidizo) = o mayor a $H/3$ (altura de salidizo)

Salubridad

Podrá admitirse el acceso a locales de salubridad por superficie descubierta, siempre que exista una alternativa de uso por sector cubierto y en la misma planta de uso.

3.8.5.2.17 Aulas de nivel Primario, Secundario, Especial e Institutos de Enseñanza para menores (Aula).

Como mínimo cada establecimiento deberá contar con un aula para cada curso o grado y para cada ciclo lectivo.

Como variante se podrá disponer de aulas especializadas por materias, siempre que el total de las mismas sea como mínimo equivalente a la cantidad de grados de cada ciclo lectivo.

Los criterios siguientes serán válidos para todos los usos y niveles excepto en aquellos casos en que con autorización de la Autoridad de Aplicación, por la modalidad pedagógica o tratarse de aulas especializadas sea necesaria o preferible otra conformación.

Iluminación y ventilación

Iluminación natural

Se requiere iluminación natural a las áreas destinadas a lectura y escritura, no pudiendo ser

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

reemplazadas por iluminación artificial, salvo en los casos en que por necesidades educativas se requieran condiciones especiales de uso.

a. Cómputo del vano

Se medirá la superficie del vano entre mochetas o paramentos y entre dinteles y alféizares. Se computará plena la superficie por encima de los 50 cm del nivel de piso y hasta los 2,50 m de altura. Por encima y por debajo de este nivel la superficie de iluminación sólo podrá computarse al 50%.

b. Superficie de iluminación

Se adopta 1/10 de la superficie útil del aula (SUA) con ventilación a espacio urbano (frente, contrafrente y patio apendicular de espacio urbano) en forma directa y 1/8 en caso de interponerse una superficie cubierta de más de 50 cm.

c. Ubicación de las ventanas

La distancia entre la pared donde se ubica la ventana y la pared opuesta interior del aula no podrá ser mayor que dos veces la semisuma de las paredes opuestas. Por ejemplo, en un aula rectangular la distancia A entre la ventana y la pared opuesta no puede ser mayor a 2B, siendo B el largo de la pared que contiene la ventana. La superficie que quede fuera de esta relación sólo podrá ser utilizada para accesos o usos que no necesiten iluminación natural.

d. Partes Cubiertas frente a ventanas

Se admite un ancho máximo de superficie cubierta igual a la altura existente entre el piso interior del aula y nivel inferior del cielorraso exterior medido en su punto medio. La altura de la cubierta externa deberá ser como mínimo 2/3 de la altura del aula, con un mínimo de 2,4m.

En los casos en que los aventanamientos se encuentren parcialmente enfrentados a paramentos que interrumpan la comunicación con el espacio urbano o con superficies cubiertas interpuestas o salidizo (s) mayores a 2/3 de la altura (H) entre el piso del local y la altura (h) de la superficie semicubierta (s) se aplicarán los criterios descriptos en el Art del Código de Edificación relativo a "Iluminación y ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas".

e. Espacio Urbano/patio

Se incluye como espacio urbano un patio o espacio descubierto con un ancho mínimo de 4 m y 24 m² de superficie. Las ventanas que iluminen hacia dichos patios y tengan una pared o paramento enfrentado del mismo edificio deberán cumplir la relación A mayor o igual que 2/3 B, siendo A la distancia entre el punto medio de la ventana o conjunto de ventanas y la pared opuesta a la misma en su punto medio y a la misma altura y B la diferencia entre una altura de 1,5 m tomado en el interior del aula y la altura promedio de la pared opuesta.

Cuando el paramento enfrentado es parcialmente una pared medianera se considerará para estos cálculos una altura teórica de la misma de 3 m.

f. Lotes de 8,66m

En lotes de 8,66 de ancho de parcela o menores, se admite la ventilación a patios de hasta

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

3m de espacio aéreo libre siempre que se complemente dicha superficie descubierta con una superficie semicubierta de ancho no menor a 1 m coincidente con el lado del aula que contiene la iluminación.

g. Criterios de aceptación de condiciones de iluminación en edificios existentes

Redistribución de Uso en locales reglamentarios

En edificios existentes en caso de redistribución de uso se admite la ventilación a patios de aire y luz, con planos registrados de acuerdo a la normativa vigente en el momento de construcción del edificio, siempre que el uso del local preexistente con iluminación a dicho patio sea un local de 1ª clase y coincida al menos un 50% de su superficie con el nuevo local.

Cambio de Uso y Ampliación de Superficie en locales no reglamentarios

Con plano de habilitación

En edificios existentes con usos reconocidos por el CU y plano de habilitación vigente que tengan locales que no cumplen lo requerido por este Código, podrán aceptarse cambios de uso y ampliaciones de superficie siempre que en dichos locales no se afecten negativamente las condiciones de habitabilidad y seguridad. En estos locales con condiciones no reglamentarias aprobadas pero aceptadas por su preexistencia sólo podrán realizarse cambios de uso si los requisitos del nuevo local son equivalentes al uso existente o con exigencias inferiores en cuanto a habitabilidad y seguridad.

h. Exento de habilitación

En edificios exentos de habilitación y con usos reconocidos por la Autoridad de Aplicación, se exigirá en estos casos el mayor grado de adecuación posible.

Aquellos locales donde no se cumplan las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, pero tengan el uso admitido por preexistencia deberán ser identificados claramente con carteles de 20cm x 30cm con la leyenda: “ESTE LOCAL NO CUMPLE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACION PARA EL USO (AULA, ETC). PERMITIDO POR PREEXISTENCIA EXPEDIENTE...”

Se admite como tolerancia dimensional en para todos los casos en cuanto a superficies de planta y largo y ancho de los locales un máximo del 3%

Iluminación artificial: En cuanto a la iluminación artificial es necesario evitar contrastes, brillos, reflectividad o cualquier otra percepción que pueda causar cansancio visual o no favorecer la buena visibilidad dentro del aula, especialmente para los alumnos con baja visión o algún tipo de deficiencia en el sentido de la vista.

El valor mínimo para áreas de lectura en aulas y salas de lectura es de 500 Lux para el diseño de la instalación, admitiéndose una reducción por fatiga de materiales luego de dos años de uso de hasta un 25%.

Los artefactos de iluminación deberán tener dispositivos o protecciones en su parte inferior que impidan el desprendimiento de partes recambiables por efecto de vibraciones o fatiga de material. Todo artefacto colgado deberá tener un sistema de doble sujeción.

Ventilación: Como mínimo 1/3 de la superficie exigible para iluminación exterior debe

poder abrirse para brindar ventilación natural al local.

Las aberturas estarán ubicadas a una altura fácilmente accesible para el docente (en forma manual o mecánica), siendo óptima la situación cuando entre dos aberturas se pueda lograr ventilación cruzada.

En caso de iluminación exclusiva a través de puertas de abrir, deberá asegurarse un sistema de ventilación fijo o con apertura manual.

Para mejorar la situación planteada, o en caso de necesitar aislamiento acústico hacia el exterior, pueden proponerse alternativas (como instalar sistema de ventilación forzada que asegure un mínimo de 10 renovaciones del volumen/hora del aire interior) las que serán analizadas en cada caso.

Asimismo, cualquier intervención a realizar será evaluada con el fin de no incorporar elementos que agreguen contaminación ambiental (ruido, polvillo en suspensión), se planifique su mantenimiento y que éste sea factible de sostener en el tiempo.

Habitabilidad

Capacidad y dimensiones

a. Lado mínimo

Se adopta 3 m como lado mínimo para aulas de cualquier nivel educativo. En caso de existir disminuciones el ancho mínimo será de 2,5m y el sector afectado no podrá superar un 30% de la superficie del aula. En caso de sectores del aula con anchos menores de 2,5 m la superficie afectada no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de alumnos.

b. Altura mínima

La altura mínima promedio tendrá 2,9 m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2 m. En caso de sectores del aula con alturas menores de 2,4 m la superficie afectada no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de alumnos.

c. Superficie mínima

La superficie mínima será de 12 m², recomendándose para una mayor flexibilidad un mínimo de 25 m². La superficie del aula se tomará sin incluir los espacios de guardado fijos excepto aquellos que sean parte del mobiliario.

El lado mayor del aula no podrá ser mayor a 2 veces la semisuma de los lados opuestos. Por ejemplo, en un aula rectangular el largo A no puede ser mayor a 2B, siendo el largo de la pared mayor y B el largo de la pared menor. La superficie que se extienda fuera de esta relación no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de alumnos, excepto en aquellos casos en que por la modalidad pedagógica o tratarse de aulas especializadas sea necesaria o preferible esta conformación.

No obstante lo referido, deberá preferirse el diseño de aulas de formas cuadradas o rectangulares con un lado mayor que no supere en más de 1,5 veces el lado menor. En caso que se utilice otro tipo de diseño, se debe demostrar que la forma adoptada permite usos

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

adecuados para posibilitar el armado del equipamiento móvil requerido y correcto rendimiento de la superficie por alumno.

Todas estas consideraciones son exigibles para edificios nuevos. En caso de edificios existentes podrá requerirse la adecuación de acuerdo a los criterios a determinar por la Autoridad de Aplicación.

d. Superficie Útil del Aula (SUA)

La superficie del aula donde puede computarse como apta para la permanencia de alumnos será llamada “superficie útil del aula” (SUA). No se incluirá en el cómputo el espacio dedicado a espacios de guardado excepto aquellos que no superen 50 cm de profundidad o sean móviles (parte del mobiliario).

e. Capacidad de alumnos

La capacidad máxima del aula en edificios de gestión privada será de 1,35 m²/alumno, recomendándose para una mayor flexibilidad del uso pedagógico una superficie de 2m²/alumno, especialmente en aquellas aulas o niveles de enseñanza que requieran una mayor variedad en la distribución de los alumnos y del equipamiento. Se considerará un volumen del aula de mínimo de 4 m³/alumno. Se admite como tolerancia para la superficie y el lado mínimo un máximo del 3%.

f. Climatización y aislaciones

Deberán existir mecanismos o instalaciones que permitan asegurar una temperatura de confort higrotérmico tanto en invierno como en verano.

Deberán considerarse las aislaciones respecto al impacto directo de los rayos solares tanto en techos como en superficies verticales.

Se deberá prever una aislación térmica mínima de los paramentos exteriores equivalente a una pared maciza de 30 cm.

Como mínimo se deberá prever un sistema que asegure una temperatura interior superior a los 19°C en invierno e inferior a los 25°C en verano. En caso de contar con un sistema de ventilación mecánica o ventilación cruzada se podrá considerar en verano valores de hasta 28°C como de confort higrotérmico.

Cuando el sistema adoptado para climatizar las aulas está conformado por artefactos para calefaccionar o refrigerar ubicados dentro del local, se tomará en cuenta que su ubicación no dificulte tareas pedagógicas, pueda incidir peligrosamente sobre mobiliario u otros elementos del aula, o pueda ser alcanzado por los alumnos provocando situaciones de riesgo.

Las partes expuestas de los equipos que puedan generar quemaduras, cortes o cualquier tipo de daño, deberán estar protegidas contra el contacto casual de los alumnos.

No se permiten sistemas de climatización con cámara abierta ni que produzcan la emisión de gases de combustión o cualquier tipo de gases tóxicos hacia el interior del aula.

Deberá evitarse la incidencia directa de los rayos solares sobre los sectores del ambiente que se utilicen para la escritura.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

g. Acondicionamiento acústico

Se deberá adecuar el acondicionamiento acústico del aula, tanto en lo que respecta a la aislación como respecto al efecto de reverberancia sonora.

En edificios nuevos de más de 3000 m² de superficie o más de 1000 alumnos, las aulas deberán cumplir una aislación acústica interior equivalente a una pared de ladrillo macizo de 15 cm y una reverberancia máxima de 0,65 segundos para una frecuencia de 500 Hz. En áreas no residenciales y residenciales sobre avenidas se requerirá una aislación acústica en fachada equivalente a una pared de ladrillo macizo de 20 cm, con un sistema de ventilación acorde.

Los parámetros a adoptar para el resto de los establecimientos serán definidos por la Autoridad de Aplicación teniendo en cuenta las distintas particularidades de emplazamiento.

Todas estas consideraciones son exigibles para edificios nuevos. En caso de edificios existentes podrá requerirse la adecuación de acuerdo a los criterios a determinar por la Autoridad de Aplicación.

En caso de aulas bajo cubiertas de espesor delgado (chapas o similares) deberá preverse la aislación sonora de impacto por agua de lluvia o granizo.

h. Materiales

Los pisos serán lavables. No se admiten pisos de alfombra, salvo en casos en que por la modalidad pedagógica o tratarse de aulas especializadas sea necesaria o preferible este material.

El conjunto de paredes, puertas, cielorrasos, cerramientos y solados, deberá poder conformar un recinto independiente visual y acústico del resto del establecimiento pudiendo existir como alternativa su apertura total o parcial hacia otros locales o espacios.

Los materiales a utilizar serán contemplados en la carga de fuego. En ese sentido se procurará la mayor hermeticidad posible respecto al resto del edificio siendo este parámetro a definir por la Autoridad de Aplicación. De ser necesario se podrá considerar una o varias aulas como un sector de fuego independiente.

No se recomienda la utilización de cielorrasos discontinuos ni de machimbre.

I. Aulas de nivel terciario y de niveles primario y secundario para adultos (Aula para adultos)

Como mínimo cada establecimiento deberá contar con un aula para cada curso, clase o grado y para cada ciclo lectivo.

Podrá autorizarse el uso educativo como actividad complementaria de la actividad principal no educativa del establecimiento. Podrán autorizarse en áreas donde de acuerdo al Código de Planeamiento o el que lo reemplace no autorice el uso educativo pero sí autorice el uso principal y que éste sea compatible o afín con el uso pedagógico del establecimiento.

Podrá autorizarse el uso educativo en edificios en propiedad horizontal con uso permitido por Reglamento de Copropietarios y compatible con lo permitido en el área.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En caso de institutos con modalidad de cursos a distancia no presenciales con exámenes presenciales podrá exceptuarse del local aula siempre que acredite contrato o permiso de uso de un aula en un edificio autorizado al uso educativo correspondiente.

En caso de otras modalidades educativas donde no exista la concurrencia de grupos de alumnos o se realicen exámenes individuales podrá autorizarse un local de uso mixto ("Local * - Aula") siempre que cumpla con las condiciones de funcionamiento del local obligatorio Aula.

El proyecto de estos establecimientos con modalidades donde no hay concurrencia regular de alumnos, podrá ser registrado en áreas donde el Código Urbanístico autorice oficinas de uso administrativo u otros usos que sean compatibles con el uso pedagógico del establecimiento.

Se toman como válidas todas las consideraciones respecto a aulas de nivel primario y secundario, excepto en las siguientes exigencias básicas:

Habitabilidad

La altura mínima promedio tendrá 2,6 m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2 m. En caso de sectores del aula con alturas menores de 2,4 m la superficie afectada no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de alumnos.

Climatización:

Se admiten equipos de calefacción a gas con cámara abierta siempre que tengan las ventilaciones reglamentarias correspondientes. No se exigirán protecciones especiales en aulas para uso exclusivo de adultos. Se requerirán vidrios inastillables en medios de salida.

Iluminación y ventilación

Para el caso de aulas con funcionamiento exclusivamente en horario nocturno, se permitirá iluminación artificial.

Ventilación: se admite ventilación mecánica en remplazo de ventilación a espacio urbano.

3.8.5.2.18 Aulas de Enseñanza Especial para mayores de 6 años con y sin formación laboral (Aula de Escuela Especial)

Las características generales en cuanto a iluminación, ventilación, capacidad, dimensiones, protecciones, climatización, aislaciones y materiales serán similares a las de las Aulas, pudiendo la Autoridad de Aplicación exigir o admitir características particulares de acuerdo a la modalidad pedagógica y las características especiales de los alumnos.

Sólo podrá aceptarse el cambio de uso cuando las características del nuevo uso no sean incompatibles con el uso existente oportunamente registrado.

La superficie por alumno se estima en general superior a la de las Aulas de uso general, es decir con un menor número de alumnos, debiendo en cambio considerarse la posible presencia de docentes auxiliares.

Los docentes auxiliares deberán ser incluidos en el cálculo de la capacidad del aula a efectos

del cómputo de capacidad de usuarios para el cálculo de medios de salida.

Salubridad

En caso de tratarse de un establecimiento reconocido por el Ministerio de Salud nacional o de la Ciudad deberá aplicarse la normativa de Salud Pública en cuanto a la cantidad máxima de alumnos por aula (14), la cantidad de alumnos por m² de superficie (1,5 m²/ alumno) y demás requerimientos de habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

3.8.5.2.19 Patios de Recreo (espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos)

Si bien no se consideran como locales sino como espacios de uso no conformados entre cerramientos, los patios de recreo son espacios obligatorios en todos los usos y niveles con excepción de escuelas para adultos, establecimientos de nivel terciario, jardines maternos e institutos de enseñanza para menores con permanencia de menos de 2 horas diarias. En el nivel inicial se denominan "Patios de Juego". En todos los casos podrán formar parte de los espacios exteriores de expansión.

Deberá preverse la delimitación de espacios libres para evacuación de las personas en función de la ocupación de los mismos.

Habitabilidad

Superficie de patios

Los patios de recreo responderán a la necesidad requerida para espacios de recreación, tanto por su superficie como por la organización espacial del establecimiento.

Deberá incluir un mínimo de superficie equivalente al total la suma de la superficie útil de las aulas para cada nivel dedicada a Patios de Recreo. Deberá cumplir además un mínimo equivalente al 75% de la superficie de la aulas y/o el 50% de las salas de juego de niños mayores de 2 años como Patio o Patios de Recreo Descubiertos y un 25 % de la superficie de las aulas como Patios de Recreo Cubiertos o Semicubiertos.

Compatibilidad de uso

En caso de existir un solo espacio para niveles primario y secundario se tratará espacialmente el espacio para evitar el uso concurrente de ambos niveles. En caso de edificios existentes con ampliaciones de superficie, cambios de uso o redistribución de usos, se aceptará la alternancia horaria del uso del patio de recreo como alternativa para evitar el uso simultáneo.

Se preferirá el uso de grupos etarios homogéneos, con una dispersión máxima de tres años.

En caso de no ser esto posible, se utilizará en forma alternada o con sectorizaciones. La sectorización podrá ser materializada por elementos visuales, sin ser obligatoria la conformación de cercas o la instalación de elementos contundentes.

En caso de que el paso para el uso del patio de recreo de un nivel educativo cruce un sector usado por un nivel educativo distinto al del grupo de uso, se definirá un sector independiente para evitar el uso compartido. Se admitirán alternativas en el caso de

edificios existentes a consideración de la Autoridad de Aplicación.

En caso de que el patio de recreo cumpla también la función de Vestíbulo o Hall de ingreso al edificio, no podrá utilizarse el ingreso para el paso de usuarios no pertenecientes a la comunidad educativa excepto en ocasión de eventos excepcionales con una frecuencia semanal o menor o en caso de existir un horario diferenciado de la actividad principal (contraturno).

3.8.5.2.20 Patios cubiertos de recreo

Los patios cubiertos deberán tener iluminación y ventilación natural equivalente a locales de 1ª clase, admitiéndose en casos donde por la conformación de la parcela no es posible cumplir con este requisito, instalación de ventilación mecánica o iluminación y ventilación cenital.

Habitabilidad

Distancia a patios de recreo: No podrá existir más de dos niveles (plantas) de altura ni más de 8m de desnivel entre las aulas y el patio de recreo correspondiente.

Seguridad

Vidrios: Todos los vidrios deberán ser de seguridad o estar protegidos contra impactos desde el lado interno hasta 1,5m de altura. En caso de estar expuestos a objetos arrojados desde el exterior deben estar protegidos en su totalidad. Se estima en 6m la distancia mínima para considerar que un vidrio se encuentra fuera del alcance de un objeto proyectado. Las protecciones deberán realizarse con elementos fijos, independientes al vidriado y deberán impedir el paso de un objeto esférico de 7,5 cm de diámetro. Se aplica este criterio para todos los locales con uso pedagógico o recreativo en todos los niveles de educación, excepto en el nivel terciario y en institutos exclusivos para adultos.

Esta adecuación es obligatoria tanto para los edificios existentes como para los nuevos.

Juegos: En caso de existir juegos o artificios para realizar educación física o ejercicios de destreza deben tener un anclaje seguro al solado y mantenimiento permanente (lijado, pintura, anclajes, etc.). Se consideran válidas para este punto en particular lo requerido en el Art 3.12.12 de este Código “Sector de Juegos Infantiles” para establecimientos de nivel inicial.

Pisos y paramentos: El solado no debe tener piezas o partes sueltas, resaltos ni desniveles y ser suficientemente antideslizante en caso de encontrarse mojado.

Las aristas vivas deben estar protegidas contra posibles impactos mediante materiales absorbentes de impacto en todos los ámbitos donde por la actividad física de los alumnos puedan producirse caídas o choques.

Cubiertas sobre Patios de Recreo: Se tendrá en cuenta lo indicado en el Artículo 2.2.2.6. “Superficie cubierta” de este Código.

En caso de existir cerramientos horizontales o inclinados con mecanismos de apertura, podrá considerarse descubierta la superficie que queda al aire libre luego de practicar la apertura máxima del cerramiento, siempre que los elementos estructurales y mecanismos

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

no obstruyan más que el 10 % del total del área descubierta resultante. Podrá admitirse asimismo este tipo de cerramientos para generar áreas cubiertas como acceso a locales que requieran acceso cubierto o semicubierto. Se deberá asegurar permanentemente un correcto funcionamiento con herrajes que aseguren el cerramiento y apertura de la cubierta sin necesidad de utilizar herramientas especiales y accesibles desde el nivel del suelo.

Deberá ajustarse a lo indicado en el Art 2.6.8. de este Código “Condiciones de Construcción de Medios de Salida”.

3.8.5.2.21 Gimnasios

Es un local obligatorio en escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto en los casos en que por la modalidad pedagógica sea exceptuado por la Autoridad de Aplicación.

No se considera local obligatorio en establecimientos con menos de 300 alumnos o 1000m².

No se considera local obligatorio en caso de contar con un sector del espacio de Patio de Recreo (Cubierto o Descubierta) con las dimensiones mínimas correspondientes a Gimnasios o un SUM o Salón de Actos que pueda ser utilizado para este uso.

En caso de reforma y/ o ampliación de edificios existentes, será obligatorio cuando la reforma abarque a más del 75 % del edificio o la ampliación sea mayor al 50% de la superficie existente anterior a la vigencia de este Código.

No se considerará local obligatorio en caso de contar con este espacio en un anexo complementario o se justifique la locación de uso en un local habilitado para este uso, ya sea el locatario perteneciente al rubro educativo o deportivo.

Habitabilidad

Capacidad y Dimensiones: La superficie deberá ser mayor o igual al 25% de la superficie útil de las aulas (SUA) con una superficie mínima de 60 m² y un lado mínimo de 6m.

La altura mínima promedio tendrá 2,9m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2 m.

La capacidad máxima será de 4 m²/persona, recomendándose para una mayor flexibilidad del uso pedagógico una superficie de 6m²/ alumno.

En caso de no existir SUM o Salón de Actos, el cálculo de capacidad para los medios de salida deberá ajustarse al uso más exigente.

Se admite como tolerancia para la superficie, el lado mínimo y altura mínima un máximo del 3%.

3.8.5.2.22 Salón de Usos Múltiples (SUM)

Es un local obligatorio en escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto en los casos en que por la modalidad pedagógica sea exceptuado por la Autoridad de Aplicación.

No se considera local obligatorio en caso de contar con un sector del espacio de Patio de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Recreo Cubierto con las dimensiones mínimas correspondientes a SUM o un Gimnasio o Salón de Actos que pueda ser utilizado para este uso.

En caso de reforma y/ o ampliación de edificios existentes, será obligatorio cuando la reforma abarque a más del 75 % del edificio o la ampliación sea mayor al 50% de la superficie existente anterior a la vigencia de este Código.

Habitabilidad

Capacidad y Dimensiones: La superficie deberá ser mayor o igual al 25% de la superficie útil de las aulas (SUA) con una superficie mínima de 40 m² y un lado mínimo de 4m.

La altura mínima promedio tendrá 2,9m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2 m. La capacidad máxima será de 1 m²/persona, recomendándose para una mayor flexibilidad del uso pedagógico una superficie de 2m²/ alumno.

En caso de no existir local Salón de Actos, el cálculo de capacidad para los medios de salida deberá ajustarse al uso más exigente.

Se admite como tolerancia para la superficie, el lado mínimo y altura mínima un máximo del 3%.

3.8.5.2.23 Salón de Actos

Es un local obligatorio en escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto en los casos en que por la modalidad pedagógica sea exceptuado por la Autoridad de Aplicación.

Como alternativa a este local podrá acreditar un permiso de uso un local habilitado para uso masivo de personas con un uso compatible con el de Salón de Actos.

No se considera local obligatorio en establecimientos con menos de 300 alumnos o menos de 1000m².

No se considera local obligatorio en caso de contar con un sector del espacio de Patio de Recreo Cubierto con las dimensiones mínimas correspondientes a Salón de Actos o un Gimnasio o SUM que pueda ser utilizado para este uso.

En caso de reforma y/ o ampliación de edificios existentes, será obligatorio cuando la reforma abarque a más del 75 % del edificio o la ampliación sea mayor al 50% de la superficie existente anterior a la vigencia de este Código.

Equipamiento de Salón Actos:

a. **Instalación fija de asientos:** Puede incluir la instalación fija de asientos en cuyo caso la cantidad de espacios reservados para usuarios de silla de ruedas es la siguiente:

1. para los establecimientos de educación especial, el 20 % (veinte por ciento) de la capacidad total del salón de actos, se destinará para la ubicación de discapacitados motores, usuarios de silla de ruedas en platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles;

2. para las restantes modalidades educativas, se destinará el 5 % (cinco por ciento) de la capacidad total del salón;

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

3. la cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso con un mínimo de 2 (dos) espacios.

b. Acceso al estrado o escenario:

para facilitar el acceso al estrado a través del salón de actos o por detrás del escenario a personas con discapacidad motora, se dispondrán los medios para salvar el desnivel mediante rampas fijas, medios mecánicos de elevación o bien con una rampa de quita y pon.

c. Facilidades para personas sordas e hipoacúsicas:

En salones de actos donde es prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros, se instalará un sistema de sonorización asistida para las personas hipo acústicas, y se preverán disposiciones especiales para que permanezca iluminado el intérprete de lenguaje de gestos para sordos si se oscurece la sala.

Habitabilidad

Capacidad y Dimensiones: La superficie deberá ser mayor o igual al 25% de la superficie útil de las aulas (SUA) con una superficie mínima de 60 m² y un lado mínimo de 6m.

La altura mínima promedio tendrá 2,9 m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2 m.

La capacidad máxima será de 1 m²/persona. Se recomienda estimar una superficie de 2 m² / alumno a participar en el Acto Escolar.

El cálculo de capacidad para los medios de salida deberá ajustarse al uso más exigente. Se considera un local de uso masivo cuando la capacidad del salón de Actos supera las 300 personas o 300 m².

Se admite como tolerancia para la superficie, el lado mínimo y altura mínima un máximo del 3%.

II. Vestíbulo de Salón de Actos

Deberá preverse un espacio libre a modo de vestíbulo a la salida del local con una superficie equivalente al 20 % del área destinada al público en caso de existir u escenario fijo o el 15% de la superficie total. Este espacio puede estar incorporado al área de circulación general.

III. Comedor

Es un local obligatorio en establecimientos con jornada completa, ya sean escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto en los casos en que por la modalidad pedagógica sea exceptuado por la Autoridad de Aplicación.

No se considera local obligatorio en caso de contar con un SUM que pueda ser utilizado para este uso.

En caso de reforma y/o ampliación de edificios existentes, será obligatorio cuando la

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

reforma abarque a más del 75 % del edificio o la ampliación sea mayor al 50% de la superficie existente anterior a la vigencia de este Código.

Deberán considerarse condiciones de higiene y salubridad, bajo nivel de contaminación y ambiente confortable que favorezca una sana alimentación.

Habitabilidad

Capacidad y Dimensiones: La superficie deberá ser mayor o igual al 20% de la superficie útil de las aulas (SUA) que estén incluidas en la modalidad de jornada completa con una superficie mínima de 30 m² y un lado mínimo de 3m.

La altura mínima promedio tendrá 2,9 m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2m.

La capacidad máxima será de 1 m²/alumno.

Se admite como tolerancia para la superficie, el lado mínimo y altura mínima un máximo del 3%.

IV. Área de acopio y calentamiento viandas

Es un sector con mesada o estanterías de apoyo y equipamiento para el calentamiento de viandas. Puede estar incorporado al comedor o a un local de uso afín. Debe contar con heladera o frigorífico para guardado de viandas. Es un sector obligatorio si no existe cocina y los alumnos almuerzan en el establecimiento.

V. Vestíbulo o Hall de Acceso o Paso de Acceso

Es un espacio obligatorio integrado dentro de la circulación general.

Podrá ser un espacio cubierto, semicubierto o un espacio exterior con partes semicubiertas.

Debe asegurar el ingreso cubierto a los locales de uso principal. Podrá admitirse la utilización de aleros rebatibles siempre que en caso de máxima apertura las partes fijas no afecten las condiciones mínimas de iluminación de los locales afectados.

Puede cumplir la función de ser un espacio intermedio antes de las posibles restricciones al uso para los usuarios de distintos niveles educativos o usuarios no educativos o bien puede ser un espacio de uso exclusivo de un nivel y estar integrado a las áreas de recreación. En escuelas infantiles puede ser reemplazado por el local "Sala de Espera".

Habitabilidad

Las dimensiones mínimas estarán determinadas por los anchos de paso de acuerdo a la cantidad de personas que circulan por el establecimiento con mínimo de 1,00m hasta 30 personas.

Iluminación

No requiere iluminación natural.

VI. Espacio de circulación frente a puertas de Aulas

Debe tenerse en cuenta que si bien son mayormente lugares de circulación, también son

espacios de encuentro y socialización de los alumnos.

Habitabilidad

Se requiere un espacio libre mínimo frente a las puertas de salida de un aula de primaria, secundaria y educación especial de 2m fuera del barrido de las puertas. El ancho de este sector debe extenderse como mínimo 1,5m en aulas de secundaria y primaria y 1m en nivel especial en coincidencia con el acceso al aula. Los 2m libres de profundidad, deben contarse por fuera del barrido de las puertas de salida del aula.

No requiere iluminación natural.

VII. Sector Armarios para alumnos

Es un sector que puede estar incorporado a las áreas de circulación general. Se requiere este espacio para guardado en forma obligatoria para establecimientos de nivel secundario y de más de 300 alumnos a razón de un armario de 25 cm x 80cm x 50 cm de profundidad cada 2 alumnos, aceptándose opciones o variantes que cumplan la misma función.

Iluminación

No requiere iluminación natural.

VIII. Locales de Uso Principal para Personal

Las características generales son

Habitabilidad

a. Dimensiones

Lado mínimo: 2,5 m.

Superficie mínima: 7,5m²

Altura mínima: 2,6 m

Se estimará la capacidad a razón de una persona cada 8 m².

Iluminación y ventilación

Superficie iluminación 1/15 o 1/12 (se aplicará el criterio definido en Aulas para superficies cubiertas).

Ventilación: Deberá cumplir con un mínimo de 1/3 de la superficie calculada para iluminación.

IX. Dirección

Es un local obligatorio para todos los niveles para uso de la dirección pedagógica. En el nivel inicial este local reemplaza al llamado "Oficina de Ingreso".

X. Oficina Administración

Es un local de uso por personal administrativo o gerencial y directivo docente. Incluye los locales optativos para Oficina de Representante Legal, Vice dirección, Intendencia, Recursos Humanos, Coordinación Pedagógica. Pueden designarse en forma genérica, incluir la

denominación del cargo del usuario o reemplazarse la denominación del local por el cargo (Representante Legal, Intendente).

Secretaría Administrativa

Es un local de uso por personal administrativo, generalmente incluye la atención del público.

XI. Taller de Mantenimiento

Es un local para uso de personal de mantenimiento. Puede incluir un sector de guardado de equipamiento a reparar o a instalar. Puede incluir elementos combustibles (garrafas, solventes) para lo cual deberán adecuarse las medidas de seguridad. En lo posible se ubicará alejado del sector donde circulan los alumnos.

3.8.5.2.24 Locales de Uso Especializado para Alumnos

Son locales con un uso principalmente pedagógico para enseñanza de actividades con un grado de especialización que justifica diferenciarlos de las Aulas de uso general. Su uso es generalmente rotativo.

No se computarán para la determinación de la superficie exigible para patios de recreo.

Las características generales serán similares a las de Aulas, pudiendo la Autoridad de Aplicación exigir o admitir características particulares de acuerdo al uso.

Sólo podrá aceptarse el cambio de uso cuando las características del nuevo uso no sean incompatibles con el uso aprobado existente oportunamente registrado.

Un Aula de uso general puede ser utilizada como Local de Uso Especializado en forma temporaria o definitiva con equipamiento móvil, siempre que las condiciones de uso cumplan con los requerimientos de seguridad y pedagógicos correspondientes y sea autorizada por la Autoridad de Aplicación.

Se incluye en este grupo a:

I. Aula-Taller

Es un local dedicado a actividades prácticas. Las características estarán definidas por la Autoridad de Aplicación y dependerán de la actividad a desarrollar, edad de los alumnos, cantidad de usuarios. Podrá incluir sectores de uso diferenciado, tales como oficina de jefe de taller, área de diseño, sector de ensayos de laboratorio, etc.

Podrá exigirse de acuerdo al uso la existencia de locales complementarios, tales como vestuario y duchas para profesores y alumnos, etc.

Se admite la instalación de accesorios que permitan una mayor flexibilidad en el armado de los espacios de práctica, tales como bandejas portacables o portacañerías, cañerías flexibles y rígidas colgantes, pisos, zócalos y entrepisos con conductos para instalaciones, gabinetes móviles con instalaciones, etc.

Seguridad

Deberá prestarse especial importancia a las condiciones de seguridad, teniéndose en cuenta

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

el cuidado en el uso de herramientas y máquinas, acopio de materiales peligrosos, anchos libres de evacuación, carteles indicando medidas de prevención, etc.

Deberá contar con un botiquín de uso exclusivo y en lugar visible.

Los alumnos deberán contar de ser necesario con elementos de protección personal.

De ser necesario deberá contar con medios de extinción y prevención específicos.

II. Aula-Actividades Especiales

No se exigirá incluir la denominación de la actividad excepto en los casos que lo determine la Autoridad de Aplicación.

Como complemento de estos locales pueden existir otros especializados con características particulares (gabinetes no catalogados de uso educativo: revelado fotográfico, horneado, etc).

III. Aula-Laboratorio

Las características estarán definidas por la Autoridad de Aplicación y dependerán de la actividad a desarrollar, edad de los alumnos, cantidad de usuarios, etc. Podrá incluir sectores de uso diferenciado.

Seguridad

Deberá prestarse especial importancia a las condiciones de seguridad, teniéndose en cuenta el cuidado en el uso de herramientas y máquinas, acopio de materiales peligrosos, anchos libres de evacuación, carteles indicando medidas de prevención, etc.

Deberá contar con un botiquín de uso exclusivo y en lugar visible.

De ser necesario deberá contar con medios de extinción y prevención específicos.

IV. Aula- Actividades no catalogadas

Su denominación y características serán determinadas de acuerdo a la actividad por la Autoridad de Aplicación.

V. Aula Magna/ Auditorio/ Sala de Conferencias

Se admite una superficie de hasta 1m²/alumno. Puede tener sectores en desnivel.

Seguridad

Deberá tratarse como local de uso masivo en cuanto a las consideraciones de seguridad cuando supere los 300 m² o 300 personas.

VI. Salón de Lectura, Biblioteca con Sala de Lectura

Se considera local obligatorio para escuelas primarias, secundarias y especiales, con una superficie mínima equivalente al 5% de las Aulas (SUA) en edificios de más de 300 alumnos o más de 1000 m² de superficie.

Habitabilidad

El lado mínimo será de 2,5 m y la superficie mínima de 7,5m²

Iluminación y ventilación

Deberán cuidarse especialmente las condiciones de iluminación (protección de incidencia directa de rayos solares) y acústica.

Los requerimientos de iluminación y ventilación serán similares a las de las Aulas.

Seguridad

Es un local con concurrencia regular de alumnos con espacios para guardado de elementos catalogados, que pueden sumar una carga de fuego distinta al resto del establecimiento. Deberá contar con medios de extinción y prevención específicos.

VII. Gabinete uso educativo no catalogado

Su denominación y características serán determinadas de acuerdo a la actividad por la Autoridad de Aplicación.

Las características de este local serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de la práctica a realizar.

VIII. Biblioteca con o sin espacios para guarda de material didáctico

Puede estar incorporado a otro local como un sector de uso dentro del uso principal.

Es un local de uso rotativo o prolongado, de uso educativo, con cierto grado de especialización y con características que varían de acuerdo al tamaño del establecimiento y que por lo tanto no se pueden generalizar.

Se recomienda como mínimo la existencia de un espacio para guarda de material de consulta por parte de alumnos y docentes en todo establecimiento educativo, ya sea éste en formato de papel o cualquier otro soporte o medio de reproducción. Puede haber personal encargado en forma permanente o puede no estar ocupado la mayor parte de la jornada. Deberá cuidarse en especial la detección temprana de posibles focos de incendio. Deberá contar con medios de extinción y prevención específicos.

Las características de este local serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo.

IX. Local de culto religioso

Es un local para uso temporario o rotativo, con poca afluencia de usuarios. Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

Las características de este local serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de la práctica religiosa. En caso de falta de acuerdo con el Instituto o incompatibilidad con las normas de uso de este Código se solicitará intervención a la Dirección General de Cultos o la Dirección que la reemplace.

X. Templo

Es un local para uso temporario o rotativo, se considera de afluencia masiva de usuarios en caso de ser de un tamaño mayor a 300 m². Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Las características de este local serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de la práctica religiosa. En caso de falta de acuerdo con el Instituto o incompatibilidad con las normas de uso de este Código se solicitará intervención a la Dirección General de Cultos o la Dirección que la reemplace.

XI. Oratorio o Sala de Meditación

Todos estos locales son considerados de uso temporario o rotativo, con poca afluencia de usuarios.

Las características de estos locales serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de la práctica a realizar.

XII. Sala de Medios Audiovisuales

Local para uso temporario o rotativo, se considera de afluencia masiva de usuarios en caso de ser de un tamaño mayor a 300 m².

Las características de estos locales serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de uso específicas.

XIII. Sala de Exposiciones

Local para uso temporario o rotativo, se considera de afluencia masiva de usuarios en caso de ser de un tamaño mayor a 300 m².

Las características de estos locales serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de uso específicas.

XIV. Sala con Alta Aislación Acústica

Es un local para uso temporario o rotativo, con poca afluencia de usuarios. Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

Las características de este local serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades de la práctica a realizar.

XV. Observatorio

Local para uso temporario o rotativo, se considera de afluencia masiva de usuarios en caso de ser de un tamaño mayor a 300 m².

Las características de estos locales serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de uso específicas.

XVI. Sala de Conferencias

Local para uso temporario o rotativo, se considera de afluencia masiva de usuarios en caso de ser de un tamaño mayor a 300 m².

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Las características de estos locales serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de uso específicas.

XVII. Cancha o salón de deportes cubierta (minifútbol, vóley, básquet, tenis de mesa, artes marciales).

Local para uso temporario o rotativo, se considera de afluencia masiva de usuarios en caso de ser de un tamaño mayor a 300 m².

Las características de estos locales serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de uso específicas.

XVIII. Salón de gimnasia con aparatos.

Local para uso temporario o rotativo, se considera de afluencia masiva de usuarios en caso de ser de un tamaño mayor a 300 m².

Las características de estos locales serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades del establecimiento educativo y las necesidades de uso específicas.

XIX. Salón para deportes de mente y juegos recreativos (ajedrez y varios)

Es un local para uso temporario o rotativo, con poca afluencia de usuarios. Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

Las características de este local serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades de la práctica a realizar.

XX. Locales de Reuniones y Usos no catalogados

Estos locales son para uso temporario o rotativo, con posible afluencia de personas ajenas a la comunidad educativa. Incluye el centro de estudiantes, local de cooperadora, local de ayuda solidaria, local de beneficencia, sala de reuniones, local o centro gremial y otros locales con uso comunitario o no educativo.

Las características de este local serán definidas por la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las particularidades de la práctica a realizar.

3.8.5.2.25 Locales Uso Especializado para Personal

Estos locales son para usos no educativos con uso discontinuo o permanente pero con rotación de usuarios. Su utilización es principalmente de apoyo o complemento a otra actividad.

Sólo podrá aceptarse el cambio de uso cuando las características del nuevo uso no sean incompatibles con el uso aprobado existente oportunamente registrado.

Se incluye en este grupo a:

1. Cocina para alumnos

Es un local obligatorio en establecimientos donde la permanencia es en doble turno, sin salida del edificio en horario de almuerzo o cena.

En caso de nivel inicial, se considera obligatorio siempre que la permanencia del niño sea continua, mayor a cinco horas diarias y el niño sea mayor a 1 año.

La cantidad de comensales la puede proponer el establecimiento con acuerdo de la Autoridad de Aplicación. Si no está definida se calculará como 1 m² por persona del local comedor.

Habitabilidad

Dimensiones mínimas de cocina: 25% de la superficie del local comedor, o del local donde almuerzan los alumnos.

Deberá cumplir con las siguientes características:

Las paredes interiores de la cocina se revestirán con un friso impermeable hasta una altura no menor que 2,00 m medidos desde el piso.

Todas las puertas y ventanas de la cocina en contacto con un ambiente exterior contarán con protección de malla fina y cierrapuertas.

Sobre los artefactos destinados a la cocción de alimentos, deberá instalarse una campana, conectada al ambiente exterior, para la evacuación de humo, vapor, gases y olores, mantenida en condiciones adecuadas de limpieza de manera tal que no acumule grasa en su interior. Se estima una frecuencia de limpieza mensual, la cual puede variar de acuerdo a las características de uso. La Autoridad de Aplicación podrá autorizar el reemplazo de la campana por un sistema de ventilación que cumpla i gual finalidad previo registro del proyecto del nuevo sistema.

Contará con piletas de material impermeable y liso o de acero resistente a la corrosión, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

Deberá además cumplir las siguientes condiciones:

Hasta 6 colaciones

Lado mínimo 1,5m

Superficie mínima 3m²

Iluminación : 0,5 m² , ventilación mín:2/3. Admite claraboya

I. Más de 6 hasta 12 colaciones

Lado mínimo 2,5m

Superficie mínima 7,5m²

Iluminación : 1/10 o 1/8 , ventilación mínima: 0,5m². Admite claraboya

II. Más de 12 y hasta 30 colaciones

Lado mínimo 3m

Superficie mínima 10m²

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Iluminación : 1/10 o 1/8 , ventilación mínima: 0,5m² o 1/3. Admite claraboya

Más de 50 colaciones

Lado mínimo 3 m

Superficie mínima 10 m² + 1 m² cada 5 comensales hasta 100 comensales, pasado este límite la Autoridad de Aplicación determinará la superficie de acuerdo a la características del establecimiento, cantidad de comensales y cantidad de personal a trabajar en el local.

2. Área con mesada para infusiones.

Es un espacio integrado a un local para uso exclusivo del personal. No se utiliza para elaborar comidas. No hay anafe ni artefactos a gas.

Habitabilidad

Debe tener pileta de lavar con agua fría y caliente y como mínimo una mesada o espacio para secado de vajilla.

Las paredes y pisos serán lavables. Deberá existir un friso impermeable por encima de la mesada hasta una altura mínima de 1,5m medida desde el piso.

Las características serán las correspondientes al local donde está instalada.

3. Área de lavado de viandas

Es un sector con mesada y equipamiento para el lavado de viandas. Puede estar incorporado a un local de uso afín.

4. Cocina de personal (Office)

Es un local para uso exclusivo del personal.

Habitabilidad

Debe tener pileta de lavar con agua fría y caliente y como mínimo una mesada o espacio para secado de vajilla.

Incluye un anafe, cocina o artefacto para calentar alimentos.

Las paredes y pisos serán lavables. Deberá existir un friso impermeable por encima de la mesada hasta una altura mínima de 1,5m medida desde el piso.

Las características son:

Lado mínimo: 1,5m

Superficie mínima: 3m²

Se exigirá campana en caso de existir anafe.

Iluminación y ventilación

Iluminación: 1/15 o 1/12

Ventilación: 1/3

Admite iluminación artificial y ventilación mecánica.

5. Comedor de Personal

Habitabilidad

La altura mínima será de 2,4m. El resto de las características dimensionales varían de acuerdo al uso.

Iluminación y ventilación

En todos los casos las características de iluminación y ventilación serán similares a las de los Locales de Uso Permanente

6. Cantina, cafetería o kiosco con despacho de alimentos envasados e infusiones

Puede estar vinculado a un espacio de circulación, SUM, patio de recreo o vestíbulo sin tener que conformar recinto independiente.

Salubridad

Deberá poder asegurar la protección contra vectores y roedores en horarios sin actividad.

En caso de preparación de infusiones debe tener pileta de lavar con agua fría y caliente y como mínimo una mesada o espacio para secado de vajilla.

Las paredes y pisos serán lavables. Deberá existir un friso impermeable por encima de la mesada hasta una altura mínima de 1,5m medida desde el piso.

Las características son:

Habitabilidad

Lado mínimo: 1,5m

Superficie mínima: 3m²

Iluminación y ventilación

Iluminación: no requiere iluminación natural

Ventilación: 0,4 m² a patio vertical o por conducto.

Admite iluminación artificial y ventilación mecánica.

Se exigirá campana en caso de existir anafe y ventilación mecánica en caso de no tener ventilación natural a espacio urbano

7. Local de venta o distribución gratuita artículos varios

Es un local para venta o distribución de productos no alimenticios, como fotocopias, artículos de librería, santería, etc.

Las características son:

Iluminación: 1/15 o 1/12

Ventilación: 1/3

Lado mínimo: 1,5m

Superficie mínima: 3m²

Admite iluminación artificial y ventilación mecánica.

8. Cabinas y gabinetes de personal

Se incluye en este grupo a:

1. Garita o Cabina de Seguridad

El lado mínimo será de 1,5m y la superficie mínima de 3m². En determinados casos para cortos períodos de tiempo podrán admitirse en forma provisoria cabinas de seguridad modulares (móviles) para uso individual con dimensiones mínimas de 105 x 105 cm.

2. Gabinete o Recinto no catalogado de uso no educativo

Cualquier otro local con uso para personal no docente no administrativo ni religioso no incluido en las descripciones anteriores. Se incluyen en este grupo los paños de herramientas, centros de control de seguridad.

9. Locales de Ocupación Rotativa o de Corta Duración

Habitabilidad

Las características dimensionales varían de acuerdo al uso.

Iluminación y ventilación

En todos los caso las características de iluminación y ventilación serán similares a las de los Locales de Uso Permanente.

También pueden ser espacios incluidos dentro de la circulación general, sin llegar a conformar un local.

Se incluye en este grupo a:

I. Recepción de público/ Preceptoría/ Gabinete de Uso temporario

Estos locales pueden ser un espacio con un mostrador o un recinto conformado como local. En este caso las exigencias serán similares a las de los Locales de Uso no Educativo.

II. Sala de Docentes (condicionado)

Es un local obligatorio para establecimientos con más de 300 alumnos o 1000m². Las exigencias serán similares a las de los Locales de Uso Permanente.

10. Sala de Reuniones

Es un local optativo para entrevistas entre personal o con personas de la comunidad educativa. Las exigencias serán similares a las de los Locales de Uso Permanente.

3.8.5.2.26 Locales de Servicio

Estos locales son para usos no educativos con uso discontinuo y con rotación de usuarios. Su utilización es principalmente de apoyo o complemento a otra actividad. Pueden ser para uso de personal o de alumnos.

Podrá aceptarse el cambio de uso cuando las características del nuevo uso no sean incompatibles con el uso aprobado existente oportunamente registrado.

Se incluye en este grupo a:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

I. Vestuario de Personal

Se considera local obligatorio para establecimientos con más de 1000 alumnos o 3000 m² y/o más de 150 empleados (docentes, no docentes y administrativos).

Habitabilidad

El lado mínimo será de 2m. La superficie mínima será de 8 m² con 1 m² por cada 20 empleados por turno. Incluye un espacio de guardado individual de 25cm x 80cm x 50cm, aceptándose opciones o variantes que permitan la misma función.

Salubridad

Deberá contar con un espacio complementario de sanidad, incluyendo 1 módulo de ducha y equipamiento sanitario.

II. Vestuario de alumnos

Obligatorio para más de 1000 alumnos o 3000 m².

Habitabilidad

Lado mínimo 2m. Superficie mínima: 4 m² con 0,5 m² por cada alumno afectado en forma simultánea a actividades que puedan requerir como complemento este uso (educación física, talleres) en clase de educación física u otras actividades deportivas. En establecimientos con talleres especiales donde se manipulen elementos con grasa o elementos sucios que puedan requerir el higienizado de los alumnos con uso de duchas se requerirá, además de este local un espacio complementario de sanidad. La superficie exigida para el local vestuario se calculará en forma independiente del local de salubridad.

III. Guardarropa de personal

Se diferencia de vestuario en que no incluye sector con duchas. Obligatorio para establecimientos con más de 300 alumnos o 1000 m² y/o más de 100 empleados.

Habitabilidad

El lado mínimo será de 1,5m. La superficie mínima será de 6 m² con 1 m² por cada 20 empleados por turno. Incluye un espacio de guardado individual de 25cm x 80cm x 50 cm, aceptándose opciones o variantes que permitan la misma función. En caso de contar con duchas será denominado vestuario de personal.

IV. Vestidor

Local para cambiado de uso individual. Podrá ser utilizado indistintamente por personal o alumnos. Obligatorio para personal en establecimientos de menos de 300 alumnos y con más de 20 empleados.

Habitabilidad

Lado mínimo 1,5m. Superficie mínima: 3 m².

V. Lavadero

Local para lavado y secado. Se considera local obligatorio en escuelas con internado. El lado

mínimo será de 1,5 m.

Habitabilidad

La superficie mínima será de 6 m². Con paredes con revestimiento impermeable hasta 1,5 m. Pisos impermeables y lavables.

Accesibilidad

En internados, debe estar vinculado a espacios de colgado de ropa.

VI. Depósitos y espacios de guardado

Se diferencian de los otros locales de uso no pedagógico especializado en cuanto a que no hay permanencia de usuarios.

Estos locales se diferenciarán por uso de acuerdo al material guardado.

Habitabilidad

En los depósitos el lado mínimo será de 1,5m y la superficie mínima de 3m². Se diferenciará especialmente si existe acopio de material inflamable o explosivo evaluando las características y volumen aceptable del mismo. En todos los casos deberá determinarse la compatibilidad del acopio de los distintos elementos almacenados, el orden y limpieza del local, la ventilación necesaria para evacuar emanaciones de químicos (productos de limpieza, para mantenimiento edilicio, para higiene, alimentos o stock de reposición de otros insumos).

Seguridad

Deberá verificarse periódicamente las condiciones de seguridad eléctrica e incendio del local y sus adyacencias.

Los espacios de guardado no tendrán una superficie mínima y se entiende que no son aptos para el ingreso de una persona en el interior de los mismos.

Enumeración de tipo de depósitos

Se incluye en este grupo a:

1. Depósito uso general
2. Espacios de guardado
3. Depósito Material Didáctico
4. Depósito mantenimiento
5. Depósito de residuos

Este último se considera obligatorio para establecimientos de más de 3000m².

Deberá contar con revestimientos impermeables hasta 2m de altura, piso impermeable, canilla de servicio, ventilación por doble conducto y desagüe de piso.

VII. Archivo

Las exigencias serán similares a las de los Depósitos **Art 3.8.6 de este Código.**

VIII. Salas de máquinas y gabinetes para instalaciones

Son locales sin permanencia de usuarios y con acceso restringido a personal especializado. Estos locales se diferenciarán por uso de acuerdo al equipamiento instalado.

Habitabilidad

En las salas de máquinas el lado mínimo será de 1,5m y la superficie mínima de 3m². Las condiciones de ventilación e iluminación se determinarán para cada caso en particular.

Las salas de máquinas para medios de elevación y para instalaciones térmicas se ajustarán a lo requerido en el presente CE.

Los gabinetes para instalaciones no tendrán una superficie mínima y se entiende que no son aptos para el ingreso de una persona en el interior de los mismos.

En caso de existir instalaciones fijas en salas de máquinas deberá preverse un espacio libre de aproximación a la instalación para permitir su posible recambio, reparación o remoción.

Seguridad

Deberá verificarse periódicamente las condiciones de seguridad eléctrica e incendio del local y sus adyacencias.

Enumeración de tipo de Salas de máquinas

Se incluye en este grupo a:

1. Sala máquinas uso general o no catalogado
2. Sala de máquinas instalación gas o combustibles
3. Sala máquinas instalación sanitaria
4. Sala máquinas instalación electromecánica uso general
5. Sala de máquinas para medios de elevación

Podrán aceptarse alternativas en cuanto a lo dispuesto al presente CE, respecto a dimensiones mínimas y condiciones de iluminación y ventilación, cuando se incorporen nuevas tecnologías distintas a las analizadas. Siempre que se encuentren avaladas por informe técnico y homologadas por los Institutos Técnicos de jurisdicción nacional o municipal correspondientes.

3.8.5.2.27 Locales de Sanidad y Salubridad

Consideraciones generales

Sustentabilidad.

En los locales de salubridad (baños o sanitarios) para establecimientos de más de 300 alumnos o 1000 m² deberán tenerse en cuenta criterios de sustentabilidad en el uso de los recursos, a saber:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Luces de encendido: con encendido automático, asegurando su funcionamiento sólo cuando ingresen usuarios.

Depósitos de mingitorios: con accionamiento manual o automático en función del uso (no se permite con desborde automático), con cierre automático de caudal.

Depósitos de inodoros: con diferenciación de descarga según se use para deposición o micción.

Griferías de lavabos: en servicios para personal y uso general o público, excepto en servicio de salubridad especial, tendrán cierre automático de caudal, sin intervención del usuario.

Se exceptúan de este cumplimiento los servicios de salubridad especial.

Equipamiento

Se recomienda la instalación de llaves de cierre de paso de agua individual para cada artefacto.

Todos los locales de salubridad deberán estar provistos de rejilla de desagüe de piso y, excepto en locales de uso individual, canilla de servicio.

En caso de existir espejos se ubicarán por encima de 1m de altura y se colocarán pegados sobre la mampostería o sobre un material suficientemente resistente. En caso de ser un local accesible a alumnos los espejos deberán componerse con vidrios de seguridad.

Habitabilidad

La altura mínima del local será de 2,4m.

Servicio de Salubridad para Alumnos (Sanitarios o Baños Alumnos)

Es obligatorio contar con un servicio de salubridad accesible bajo parte cubierta o semicubierta, diferenciado para alumnos y diferenciado por sexo en escuelas primaria, secundaria, institutos de enseñanza para menores y enseñanza especial

Accesibilidad

El acceso al local se ubicará en un espacio de circulación, o en un sector diferenciado con interposición de vistas dentro de un espacio o local, no permitiéndose el acceso directo desde las aulas.

Salubridad

Los mingitorios no serán visibles desde el exterior.

Los pasos de circulación internos serán como mínimo de 90 cm, permitiéndose reducción del ancho libre de paso de hasta 70 cm entre tramos cortos o moquetas, excepto en sectores de paso hacia servicio de salubridad especial integrado, donde se deberá justificar el giro y paso de una silla de ruedas.

En caso de nivel terciario y escuelas para adultos podrá reemplazarse este local por servicios sanitarios de uso general.

Se diferenciará además el uso por grupos de edades, evitando que se comparta el uso entre niños con diferencia de más de 5 grados de nivel, admitiéndose excepcionalmente una

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

diferencia mayor para niños dentro de un mismo nivel de enseñanza.

Deberá contar con:

- 1 inodoro cada 40 alumnos varones, 1 inodoro cada 20 alumnas
- 1 lavabo cada 20 alumnos varones, 1 lavabo cada 20 alumnas, con agua fría y caliente.
- El agua caliente estará limitada a una temperatura máxima de 40°C.
- 1 mingitorio cada 20 varones.

En caso de ser utilizado por menores de 10 años se preverá la ubicación de al menos un lavabo y un mingitorio ajustado a la altura de los niños.

No se recomienda la instalación de depósitos a cadena (de colgar) ni a mochila (de apoyar) prefiriéndose las válvulas de descarga embutidas o sistemas similares que no presenten partes expuestas a caídas o roturas por un mal uso de los mismos.

Los inodoros deberán ser de material lavable e impermeable, de superficie pulida y brillante, no admitiéndose los llamados “a la turca” (a ras del suelo). Deberán estar provistos de asientos rebatibles de material imputrescible.

En caso de nivel secundario se recomienda la instalación de artefactos sanitarios antivandálicos.

Bebederos

Adicionalmente en patios y circulaciones cada establecimiento deberá tener:

1 bebedero cada 50 alumnos. Al menos 1 por nivel con altura de boca a 75 cm o inferior.

Se admiten los bebederos tipo “dispenser” con botellones recargables o similares, siempre que existan vasos descartables para su uso.

No se permiten los picos con agua caliente a más de 40 °C al alcance de los alumnos.

Servicios de Salubridad Especial para Alumnos (Sanitarios o Baños de Alumnos Discapacitados)

Habrá uno por cada 10 inodoros y por planta accesible para ambos sexos.

En establecimientos de menos de 1000 alumnos puede ser compartido por personal, público general y alumnos en caso de ser un local independiente.

Las dimensiones, condiciones generales de uso y equipamiento se ajustarán a lo determinado en el artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código, excepto el requerimiento de receptáculo de ducha que no será obligatorio.

En caso de existir un servicio integrado entre las condiciones generales de salubridad y las relativas a los alumnos, se deberá justificar el giro y paso de una silla de ruedas. En el acceso a los retretes se admite puertas de ancho nominal de 80 cm con un espacio libre inferior de 20 cm para ventilación.

Accesibilidad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

El acceso al local se ubicará en un espacio de circulación, o en un sector diferenciado con interposición de vistas dentro de un espacio o local, no permitiéndose el acceso directo desde las aulas.

Servicio de Salubridad para Personal (Sanitarios o Baños Personal)

Es obligatorio contar con servicio diferenciado para personal en los niveles inicial, primario, secundario, instituto de enseñanza para menores y todos los niveles de enseñanza especial.

El establecimiento podrá determinar el número de personas por sexo que trabajan en cada edificio. Si no lo hiciera se determinará un 50 % de mujeres y un 50% de varones.

Se calculará:

Sólo hombres

De 1 a 9 hombres:

1 inodoro

1 lavabo

Pueden estar en el mismo local (baño)

De 10 a 15 hombres:

1 inodoro en retrete

1 mingitorio

1 lavabo

Más de 15 hombres:

Al anterior requisito se agregará:

1 inodoro en retrete cada 20 hombres

1 mingitorio cada 10 hombres

1 lavabo cada 10 hombres

Sólo mujeres

De 1 a 9 mujeres:

1 inodoro

1 lavabo

Pueden estar en el mismo local (baño)

De 10 a 15 mujeres:

1 inodoro en retrete

2 lavabos

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Más de 15 mujeres,

Al anterior requisito se agregará:

1 inodoro en retrete cada 15 mujeres

1 lavabo cada 10 mujeres

Para personal de ambos sexos

De 2 a 4 personas:

1 inodoro

1 lavabo

Pueden estar en el mismo local (baño)

Más de 4 personas:

Se calculará individualmente de acuerdo a la cantidad de usuarios por sexo. Se admite que uno de cada dos lavabos se encuentre fuera del local, pudiendo ser de uso compartido por ambos sexos.

En caso de reformas o modificaciones en edificios existentes podrán aceptarse variantes siempre que mejoren las condiciones existentes.

Accesibilidad

El acceso al local se ubicará en un espacio de circulación, o en un sector diferenciado con interposición de vistas dentro de un espacio de uso general o en el interior de un local de uso exclusivo de personal, no permitiéndose el acceso directo desde las aulas.

3.8.5.2.28 Servicio de Salubridad en Internado (Sanitarios/ Baños Alumnos Internado)

Es obligatorio contar con un servicio de salubridad accesible bajo parte cubierta o semicubierta, diferenciado para internos y diferenciado por sexo.

Deberá estar comunicado en forma directa con el sector de dormitorios.

Deberá contar con:

- 1 inodoro cada 20 internos varones,
- 1 inodoro cada 8 internas mujeres,
- 1 lavabo cada 10 internos con agua fría y caliente.
- 1 mingitorio cada 10 varones
- 1 ducha cada 5 internos, con agua fría y caliente

En caso de ser utilizado por menores de 10 años se preverá la ubicación de al menos un lavabo y un mingitorio ajustado a la altura de los niños.

No se recomienda la instalación de depósitos a cadena (de colgar) ni a mochila (de apoyar) prefiriéndose las válvulas de descarga embutidas o sistemas similares que no presenten

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

partes expuestas a caídas o roturas por un mal uso de los mismos.

Adicionalmente cada establecimiento deberá tener las instalaciones requeridas para servicio de salubridad de alumnos, entendiéndose por tales al conjunto de alumnos sin pernocte en el establecimiento sumados a los internos o con pernocte.

Los inodoros deberán ser de material lavable e impermeable, de superficie pulida y brillante, no admitiéndose los llamados “a la turca” (a ras del suelo). Deberán estar provistos de asientos rebatibles de material imputrescible.

En caso de nivel secundario se recomienda la instalación de artefactos sanitarios antivandálicos

3.8.5.2.29 Servicio de Salubridad para público de uso general (Sanitarios o Baños Uso General)

En institutos para adultos, ya sean escuelas o institutos de nivel terciario, es obligatorio contar con un servicio de uso general en caso de no contar con servicios de salubridad diferenciados para alumnos y personal.

En caso de contar con 9 o más alumnos deberá estar diferenciado por sexo.

Los requisitos para este local son:

1 inodoro cada 40 hombres, 1 inodoro cada 20 mujeres

1 lavabo cada 20 hombres, 1 lavabo cada 20 mujeres

1 mingitorio cada 20 hombres

Las características generales en cuanto a ubicación, circulación, dimensiones, iluminación y ventilación serán las mismas que para los sanitarios de alumnos, excepto que no se exigirá agua fría y caliente.

3.8.5.2.30 Servicio de salubridad Especial (Sanitario Especial/ Sanitario para personas con discapacidad motriz o circunstancias discapacitantes/ Baño de Discapacitados).

a. Establecimientos nuevos

Es obligatorio contar con un servicio de salubridad especial por planta accesible (sin interposición de escalones que no sean salvados por rampas o medios mecánicos), y por cada diez inodoros (sin incluir los de los niños de nivel inicial), pudiendo ser un servicio para ambos sexos.

Las dimensiones, condiciones generales de uso y equipamiento se ajustarán a lo determinado en el artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código, excepto el requerimiento de receptáculo de ducha que no será obligatorio.

Este servicio será para uso indistinto de alumnos, público general y personal del establecimiento.

A efectos de determinar la cantidad de inodoros y lavabos, podrá incluirse el cómputo de los

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

artefactos de salubridad especial para cumplir con los requeridos para el personal.

En establecimientos de más 1000 alumnos y 3000 m² deberá contarse con un servicio por sexo y por planta accesible y por cada diez inodoros. En caso de no conformar locales individuales deberán estar integrados en los servicios para el personal, siendo por lo tanto dos servicios por planta.

b. Establecimientos existentes

Hasta 20 personas

En establecimientos existentes con personal que trabaja en el establecimiento menor o igual a 20 personas, de menos de 150 alumnos o menos de 500 m² donde no se han realizado reformas ni cambios de uso y con planos de subsistencia anteriores al año 2003 podrá admitirse su funcionamiento sin este servicio de salubridad especial.

Más de 20 personas, hasta 9 hombres y hasta 15 mujeres

Para establecimientos con personal que trabaja menor o igual a 9 personas de sexo masculino y menor o igual a 15 mujeres, se admite que el servicio de salubridad especial se cumpla con uno de los servicios de salubridad de personal, debiendo en este caso no distinguirse el uso de los locales de salubridad por sexo.

Más de 20 personas y más de 9 hombres y 15 mujeres,

En establecimientos existentes con personal de más de 9 personas de sexo masculino o más de 15 de sexo femenino, deberá contar con un servicio de salubridad especial por planta accesible, pudiendo cumplirse con un servicio en local independiente para uso de ambos sexos.

Para todos los casos, en caso de reformas o modificaciones en edificios existentes podrán aceptarse variantes siempre que mejoren las condiciones existentes.

3.8.5.2.31 Servicio de Salubridad Especial para menores de diez años (Sanitario o Baño Niños Discapacitados)

Los establecimientos con más de 150 niños en el nivel inicial, más de 300 niños de nivel primario o más de 300 alumnos en institutos de enseñanza para menores de hasta 17 años deberán contar con un servicio de salubridad especial para menores de 10 años.

Habitabilidad

Las dimensiones serán las siguientes: Área mínima: 2,00 m²; Lado mínimo: 1,20 m. Contará con puerta de ancho libre 0,90 m., jambas cortas, sin cerraduras, sensor electrónico infrarrojo (o de tecnología similar) que indique en un lateral de la puerta del lado externo el estado de ocupación "LIBRE/OCUPADO" en forma automática.

Contará con un (1) lavatorio, ambos artefactos de tamaño y ubicación adecuada al uso de menores; así como con (1) lavatorio para adultos y con (1) cambiador para bebés.

En el ingreso al baño exclusivo para menores de 10 años de edad se colocara un cartel con tipografía de tamaño de letra no inferior a 50 mm con la indicación de 'PROHIBIDO SU INGRESO POR PERSONAS MAYORES DE 10 AÑOS DE EDAD, A EXCEPCIÓN QUE SEAN PADRES, RESPONSABLES O TUTORES ACOMPAÑANTES DE UN MENOR. SU INGRESO

INDEBIDO SERÁ SANCIONADO'

Como mínimo todo servicio de salubridad especial deberá contener:

Inodoro a pedestal con taza a 50 cm de altura

Superficie de aproximación: 90 cm delante del inodoro, 25 cm a un lateral, 80 cm a otro lateral,

Lavabo sin pie, altura de taza: 85 cm

Superficie de aproximación: 1m delante del lavabo, 40 cm en los laterales.

Giro de silla de ruedas

Puerta corrediza o de abrir hacia afuera o que permita el desplazamiento en el interior.

Timbre con señal sonora y luminosa

Accesorios (barrales fijos en los laterales del lavabo y un lateral del inodoro y un móvil en un lateral del inodoro).

No se exigirá ducha, excepto que por las características de uso lo considere necesario la Autoridad de Aplicación.

3.8.5.2.32 Sala de Primeros Auxilios

Es un local obligatorio para establecimientos con más de 100 alumnos en cualquiera de sus niveles. En establecimientos de hasta 300 alumnos y 1000 m² puede ser un sector integrado a un área de personal, siempre que se encuentre próximo al ingreso y pueda ingresar una camilla.

Habitabilidad

Debe contar con una camilla, cama o mueble que cumpla dicha función y botiquín de primeros auxilios.

Las paredes y pisos serán lavables. Los cielorrasos serán continuos o de material lavable.

Iluminación y ventilación

No requiere iluminación natural y admite ventilación a patio vertical de 0,5 m² o por doble conducto de 0,30m², que puede ser reemplazado por ventilación mecánica.

I. Servicios de Emergencias Médicas

Todo establecimiento deberá contar con un servicio de emergencias médicas.

Deberá indicarse claramente en la Sala de Primeros Auxilios el teléfono de contacto de dicho servicio.

II. Enfermería

Es un local obligatorio en establecimientos en escuelas con internado.

Deberá contar con una cama por cada 50 internos o pupilos y espacio de guardado mínimo de 25 x 160 x 50 cm individual por cama. Deberá estar comunicado con un servicio de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

salubridad (baño) para uso exclusivo con inodoro, lavabo y ducha con agua caliente y fría.
Las paredes y pisos serán lavables. Los cielorrasos serán continuos o de material lavable.
Deberá tener pileta de lavar con agua fría y caliente y desagüe de piso.

Las características son:

Lado mínimo: 3 m

Superficie mínima: 10 m²

Iluminación y ventilación

Debe tener iluminación y ventilación a espacio urbano.

Iluminación: 1/10 o 1/8

Ventilación: 1/3

III. Consultorio Médico

Es un local obligatorio en establecimientos con natatorio, en escuelas con internado y en establecimientos con más de 1000 alumnos o 3000 m² de superficie. Se admite que este local reemplace al de Sala de Primeros Auxilios.

Habitabilidad

Deberá contar con camilla y botiquín de Primeros auxilios.

Las paredes y pisos serán lavables. Los cielorrasos serán continuos o de material lavable.

Debe tener pileta de lavar con agua fría y caliente y desagüe de piso.

Las características son:

Lado mínimo: 2,5 m

Superficie mínima: 7,5 m²

Iluminación y ventilación

Deberá tener iluminación y ventilación a espacio urbano.

Iluminación: 1/15 o 1/12

Ventilación: 1/3

3.8.5.2.33 Locales uso asimilable a vivienda unifamiliar o colectiva

Se aplicarán los criterios para vivienda permanente en edificio multifamiliar.

Deberán ubicarse preferentemente en sectores aislados, alejados de las áreas con locales de uso general (6.1) y de uso educativo especializado (6.3).

Se incluye en este grupo a:

- Vivienda Directivos (Dormitorio, Estar, Cocina, Comedor, Baño y otros).

Se admite la existencia de acuerdo a las necesidades funcionales del establecimiento, debiendo cumplir en ese caso las exigencias para locales de vivienda permanente en edificio

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

multifamiliar.

-Vivienda Portería o Encargado (Dormitorio, Estar, Cocina, Comedor, Baño y otros).

- Vivienda grupo religioso congregacional (Dormitorio, Estar, Cocina, Comedor, Baño y otros).

Se admite la existencia de acuerdo a las necesidades funcionales del establecimiento, debiendo cumplir en ese caso las exigencias para locales de vivienda colectiva de tipo transitorio con un lado mínimo de 2,5 m y 9 m² de superficie para estar, estar- comedor, dormitorio y comedor, según corresponda. Las características de los locales cocina y baño se ajustarán a los requisitos de vivienda permanente en edificio multifamiliar.

I. Dormitorio de Alumnos en Internado

Condiciones generales

Es un local obligatorio en establecimientos con internado.

Habitabilidad

Debe contar con equipamiento básico para el confort de los internos o pupilos incluyendo cama, mesa de noche, armario, luz individual, luz general, y climatización.

No se permiten camas superpuestas en tres niveles.

Dimensiones: La superficie y el cubaje deben ser acorde a la cantidad de camas instaladas. Se requiere una superficie de 6 m² y un volumen de 15 m³ por cama.

Lado mínimo: 3 m

Superficie mínima: 9 m²

Iluminación y Ventilación

Debe ser natural a espacio urbano.

Iluminación: 1/5

Ventilación: ¼

Accesibilidad

Debe estar separado del sector de dormitorios de personal o docentes y tener comunicación directa con servicio de salubridad.

II. Estar de Alumnos en Internado

Condiciones generales

Es un local obligatorio en establecimientos con internado. Debe estar separado de los locales de uso pedagógico, en lo posible vinculado a los dormitorios.

Habitabilidad

Debe contar con equipamiento básico para el confort de los internos o pupilos incluyendo asientos y mobiliario y climatización.

No se permiten los hogares a leña o fogones.

Dimensiones: Se requiere una superficie de 4 m² por interno.

Lado mínimo: 3 m

Superficie mínima: 10 m²

Iluminación y Ventilación

Debe ser natural a espacio urbano.

Iluminación: 1/5

Ventilación: 1/4

Accesibilidad

Debe estar separado de los locales de uso pedagógico, en lo posible vinculado a los dormitorios.

III. Comedor de Alumnos en internado

Condiciones generales

Es un local obligatorio en establecimientos con internado.

Deberá contar con equipamiento básico para el confort de los internos o pupilos incluyendo asientos y mobiliario y climatización.

Habitabilidad: Se requiere una superficie de 2 m² por interno.

Lado mínimo: 3m

Superficie mínima: 10 m²

Iluminación y Ventilación

Debe ser natural a espacio urbano.

Iluminación: 1/5

Ventilación: 1/4

Accesibilidad

Debe estar separado de los locales de uso pedagógico, en lo posible vinculado a la cocina de alumnos. De acuerdo a las características del establecimiento puede existir una cocina de uso exclusivo para el área de internos.

3.8.5.2.34 Exteriores y varios

Son espacios de uso exterior a definir según uso y tamaño establecimiento que no constituyen locales y pueden incluir áreas complementarias

Se incluye en este grupo a:

a. Campo de deportes de establecimiento educativo

Es un espacio en su mayor parte exterior que puede incluir tribunas o gradas para

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

espectadores y espacios de apoyo o complementarios. En caso de constituir un anexo del edificio principal del establecimiento deberá contar como mínimo con sanitarios y vestuarios para alumnos diferenciados por sexo. Para establecimientos de más de 1000 alumnos o de acuerdo a las características de la actividad y del espacio de uso podrá exigirse duchas complementarias del uso vestuario. El equipamiento sanitario será calculado de acuerdo a la cantidad de usuarios calculándose esta cantidad en función de la actividad más exigida a desarrollar. Deberá existir al menos un baño diferenciado para los docentes y uno de sanidad especial o un baño de docentes adaptado como de sanidad especial.

b. Natatorio Cubierto

Ver RT

Características generales

El solado perimetral mínimo de 1,20m será antideslizante. Debe tener canaleta perimetral, prefiriendo skimmer o borde finlandés. Las superficies de piso y laterales del natatorio deberán ser lisos, sin relieves y sin roturas o faltos de revestimiento.

La altura mínima es de 3 m.

Iluminación: Es considerado local de “tercera clase”, requiere iluminación y ventilación natural a espacio urbano. Iluminación: 1/10 o 1/8 de la superficie según sea el vano externo o bajo superficie cubierta, teniendo como alternativa la iluminación por claraboya (superficie claraboya= 1/10 de la superficie del local).

Ventilación:

La ventilación será natural, con aberturas graduables y de fácil accionamiento. La superficie mínima será la tercera parte de la de iluminación. En caso de no cumplimentar este requerimiento se podrá instalar un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación de aire.

Características del agua

El agua del natatorio debe estar controlada bacteriológicamente cada 15 días. Se debe usar agua de red o aprobada por informe sanitario. Los datos obtenidos deben registrarse en un Libro de Aguas destinado para tal fin. El agregado de productos químicos será a través de un dosificador automático y el filtrado será permanente durante el funcionamiento del natatorio. La temperatura del agua no será inferior a 28°C. El ambiente estará climatizado a una temperatura mínima de 25°C.

Guardavidas

La presencia mínima de 1 guardavidas es obligatoria para natatorios de hasta 50 alumnos, aumentando a razón de 1 guardavida cada 50 alumnos adicionales.

Deberá tener acceso a teléfono de red fija.

Deberá contar con servicio de emergencias.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Deberá estar indicado en lugar visible un protocolo para el caso de emergencias.

En los casos de establecimientos educativos que como objeto principal tengan la enseñanza de la natación (en general instituciones de nivel superior) se admitirá como adecuado que el profesor a cargo de la actividad pueda suplir la presencia de guardavidas, siempre que el mismo cumpla con los requisitos exigidos para dicha función y desarrolle su actividad.

Deberá existir un Libro de Novedades de Guardavidas.

Servicio Médico

Deberá contar con un servicio médico periódico brindado por un profesional matriculado para realizar los aptos físicos para el uso del natatorio.

En caso de superar la presencia de más de 50 alumnos para cualquier superficie deberá contar con un servicio médico permanente.

Deberá contar con un Libro de Revisaciones Médicas y un Libro de Registro de Accidentes.

Vestuario y Sanitarios

Se considera un local complementario obligatorio. Deberá cumplir el Art 30.2.3. del presente Código. En caso de uso en época invernal, deberá estar en comunicación directa y bajo superficie cubierta con el Natatorio. Debe estar separado por sexos.

Servicio de Salubridad Anexo a Vestuario

Se encontrará en contacto directo y bajo superficie cubierta con el Vestuario.

Deberá cumplir con:

- 1 inodoro c/40 alumnos
- 1 mingitorio c/20 alumnos
- 1 inodoro c/15 alumnas.
- 1 ducha cada 5 alumnos

La superficie del piso deberá ser antideslizante y las paredes estar revestidas hasta 2,10 m de altura.

La ventilación puede ser por conducto o natural a través de rejilla regulable a patio vertical con una superficie mínima que no será menor 1/10 de la superficie del local con un mínimo de 0.50 m² y otra enfrentada no menor a 1/10 de la anterior. Se podrá tener ventilación natural por claraboya.

Consultorio médico

Se considera un local complementario obligatorio.

Se recomienda su ubicación en proximidad con los vestuarios y con acceso a través de antecámara.

c. Natatorio Descubierta o con cubierta desmontable

El uso descubierta se considera exclusivo para época estival o con temperatura exterior superior a los 25°C.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Los requerimientos serán similares a los de natatorio cubierto excepto respecto al acceso a vestuarios, que podrá ser descubierta y la temperatura del agua que podrá no tener climatización para su uso en época estival.

La estructura de la cubierta desmontable deberá estar conectada a tierra. El material de la cubierta deberá ser ignífugo.

Deberá evaluarse la instalación de pararrayos de acuerdo a las características del entorno y de la estructura.

Se considera de uso exclusivamente educativo, siendo restringido el uso a la comunidad educativa.

En caso de extender su uso a usuarios no pertenecientes a la comunidad educativa, deberá ajustarse a los requerimientos de un natatorio para uso comercial.

d. Piscina uso especial

Son espacios con espejo de agua en piscinas entre 80 cm y 1,20 m de profundidad para uso terapéutico y educativo. Las características serán similares a las del local Natatorio Cubierto.

e. Estacionamiento vehicular

Se exigirán módulos de espacio para estacionar de acuerdo al área que corresponda al CU y tamaño del establecimiento. No será exigible para aquellos establecimientos con menos de 300 alumnos o 1000m²

f. Espacio para cochecitos de niños

Deberá preverse como mínimo 1 espacio para cochecito cada 3 niños menores de 3 años. No deberá reducir los medios de salida.

g. Espacio para bicicletas y transporte individual de alumnos

Deberá preverse un espacio de un módulo cada 5 alumnos para bicicletas, ciclomotores y demás vehículos de transporte individual de los alumnos en el nivel secundario y terciario.

h. Patio o Espacio Exterior de Acceso

Es un espacio descubierta previo al ingreso cubierto al edificio. Podrá incluir sectores semicubiertos que cumplan lo requerido para el local Paso de Acceso.

Puede cumplir la función de ser un espacio intermedio antes de las posibles restricciones al uso para los usuarios de distintos niveles educativos o usuarios no educativos o bien puede ser un espacio de uso exclusivo de un nivel y estar integrado a las áreas de recreación. La dimensiones mínimas serán las correspondientes a patios de recreo en caso de ser un uso complementario de aquellos o las que surjan de acuerdo al cálculo del medio de salida..

i. Terraza no accesible a alumnos

Deberá cuidarse el acceso para impedir el paso de alumnos. Su acceso será exclusivo del personal de mantenimiento.

Seguridad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En caso de ser transitable (con solado) deberá ser accesible por escalera secundaria, contar con baranda de protección perimetral de 1m de altura y deberá cumplir con una altura para interposición de vistas hacia linderos de 1,8m. No requiere acceso por medios mecánicos. Se computará como espacio sin uso de personas.

j. Espacios con cubiertas desmontables y estructuras livianas

En caso de uso temporario deberá tener autorización de uso emitida por el organismo competente. Se analizarán como locales de concurrencia masiva cuando la superficie de uso supere los 300 m², calculándose un factor teórico de 1m² por persona, excepto que se autorice otro factor de ocupación acorde al uso.

k. Espacios exteriores o semicubiertos pedagógicos no catalogados

Otros espacios para usos educativos no contemplados en este listado. Serán definidas sus características en forma particular por la Autoridad de Aplicación.

3.8.5.2.35 Locales de uso obligatorio en establecimientos de nivel inicial,

Incluye institutos de enseñanza para menores de 6 años y escuelas de enseñanza especial para menores de 6 años

En todo establecimiento para menores de 6 años existirá al menos un edificio donde se reúnan todos los locales obligatorios y todas las salas de juego o aulas de nivel inicial. Se admite que el establecimiento se componga 1) de una única sede que contenga todos los locales obligatorios, 2) de más de una sede donde exista una sede principal y edificios que contengan locales optativos complementarios de la actividad principal, pero no de funcionamiento obligatorio denominados “Anexos- locales optativos de establecimiento educativo”. Sólo podrá autorizarse el funcionamiento provisorio de una Sede Complementaria de un establecimiento si se encuentra en funcionamiento la/s otra/s Sede/s Complementaria/s correspondiente/s.

En caso de los “Anexos” sólo podrán funcionar si encuentra en funcionamiento la sede principal, admitiéndose el uso en horarios alternativos o coincidentes con la actividad principal.

En caso de establecimientos de uso educativo con varios niveles de enseñanza se procurará independizar al máximo posible el uso del nivel inicial del resto de los niveles, ya sea por distribución física, con acceso independiente y sin coincidencia de circulaciones y usos o por horarios de funcionamiento. La Autoridad de Aplicación podrá aprobar el mayor grado de adecuación posible.

Podrá autorizarse el uso educativo como actividad complementaria de la actividad principal no educativa del establecimiento.

En caso de establecimientos en edificios que incluyen otros usos no educativos, sólo podrá admitirse el funcionamiento en caso de usos autorizados por la Autoridad de Aplicación, debiendo estar el ingreso al establecimiento de nivel inicial claramente diferenciado del resto del edificio y no resulten afectadas las condiciones de seguridad. La Autoridad de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Aplicación deberá definir las condiciones de uso teniendo en cuenta el mayor grado de independencia y seguridad para los niños. En todos los casos se asegurará que los locales de uso exclusivo para niños del nivel inicial no sea compartido con otros usuarios, admitiéndose para esto el uso de franjas horarias.

En caso de vivienda multifamiliar o edificio de oficinas: sólo se admite si el acceso al establecimiento es en PB o en 1ºPiso y el hall de acceso de propiedad común en la planta de 1º Piso es de uso exclusivo del establecimiento educativo.

Podrán autorizarse establecimientos de nivel inicial para niños de hasta dos años en áreas en donde el CU no autorice el uso educativo, pero sí autorice el uso principal y que éste sea un servicio de uso exclusivo para empleados o usuarios del uso principal y sea compatible o afín con el uso pedagógico del establecimiento.

Para determinar los locales obligatorios y demás usos se tomará en cuenta la edad escolar, siendo ésta la edad del niño hasta el 30 de junio del año en curso.

Las consideraciones aplicadas para locales y espacios de uso de docentes y adultos en el resto de los niveles serán de aplicación similar en el nivel inicial.

El acceso general al establecimiento y los locales de uso de los niños deberá ser cubierto de acuerdo a lo indicado en el Art 6.1. a) de este Código.

3.8.5.2.36 Salas de Juegos (Aulas nivel inicial)

Es un local obligatorio en establecimientos con niños mayores de 2 años.

Habitabilidad

Se toman como válidas todas las consideraciones respecto a iluminación, ventilación, capacidad, dimensiones, protecciones, climatización, aislaciones y materiales para aulas de nivel primario y secundario, excepto en los ítems:

La altura mínima promedio tendrá 2,6 m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2m. En caso de sectores de la sala con alturas menores de 2,4 m la superficie afectada no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de niños. No se exigirá la verificación de capacidad de acuerdo al volumen del local.

3.8.5.2.37 Salas de Instituto de menores de 6 años (Salas de instituto de nivel inicial)

Es un local obligatorio en establecimientos con niños menores de 6 años.

Se considera Sala de Instituto y no Sala de Juegos en los casos en que la permanencia del niño no supere las dos horas diarias.

Habitabilidad

Se toman como válidas todas las consideraciones respecto a iluminación, ventilación, capacidad, dimensiones, protecciones, climatización, aislaciones y materiales para aulas de nivel primario y secundario, excepto en los ítems:

La altura mínima promedio tendrá 2,6m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

altura máxima de 3,2m. En caso de sectores de la sala con alturas menores de 2,4m la superficie afectada no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de niños. No se exigirá la verificación de capacidad de acuerdo al volumen del local.

Seguridad

Deberá existir supervisión de la Autoridad de Aplicación. Deberán contar con seguro médico y servicio de emergencia para niños y cada curso deberá estar a cargo de un docente con título oficial. El personal en contacto con los niños deberá tener libreta sanitaria.

3.8.5.2.38 Sala-Actividades Especiales

Se incluye en este grupo a las aulas de música, expresión corporal, teatro, danza, actividades plásticas, actividades prácticas, dibujo.

No se exigirá incluir la denominación de la actividad excepto en los casos que lo determine la Autoridad de Aplicación.

Los requerimientos serán similares a los de la sala de juegos.

Su uso es rotativo, por lo tanto no debe computarse la superficie de este local para el cálculo de capacidad total del establecimiento. A efectos del cálculo de medios de salida, el factor de ocupación se determinará de acuerdo a la actividad a realizar por la Autoridad de Aplicación.

3.8.5.2.39 Sala-Taller

Habitabilidad

Es un local dedicado a actividades prácticas con necesidades especiales en cuanto a las condiciones de ventilación, iluminación, prevención de accidentes, y otras actividades, que la diferencian de la sala de juegos. Se incluye en este grupo por ejemplo los talleres para cocina en nivel inicial. Las características estarán definidas por la Autoridad de Aplicación y dependerán de la actividad a desarrollar, edad de los niños, cantidad de usuarios, etc. Podrá incluir sectores de uso diferenciado para uso exclusivo de los docentes, tales como instalaciones, utensilios y equipos.

Su uso es rotativo, por lo tanto no debe computarse la superficie de este local para el cálculo de capacidad total del establecimiento. A efectos del cálculo de medios de salida, la capacidad se determinará de acuerdo a la actividad a realizar por la Autoridad de Aplicación.

Seguridad

Deberá prestarse especial importancia a las condiciones de seguridad, teniéndose en cuenta el cuidado en el uso de las instalaciones, utensilios y equipos, acopio de materiales, anchos libres de evacuación, carteles indicando medidas de prevención.

Deberá contar con un botiquín de uso exclusivo y en lugar visible.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

De ser necesario deberá contar con medios de extinción y prevención específicos.

3.8.5.2.40 Sala de Cunas- Lactantes

Es un local obligatorio en establecimientos con niños menores de 1 año (cumplen 1 año después del 30 de junio del año en curso).

Habitabilidad

Se toman como válidas todas las consideraciones respecto a iluminación, ventilación, dimensiones, y protecciones para aulas de nivel primario y secundario, excepto en los ítems:

La altura mínima promedio tendrá 2,6 m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2 m. En caso de sectores de la sala con alturas menores de 2,4m la superficie afectada no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de niños. No se exigirá la verificación de capacidad de acuerdo al volumen del local.

La capacidad máxima de la sala de Cunas- Lactantes será de 2,25 m² por niño, entendiendo que esta superficie es la mínima requerida para permitir la ubicación del mobiliario “cuna” donde duermen los lactantes y al mismo tiempo asegurar el buen funcionamiento de la sala. Se fija un máximo de 12 niños por local Sala de Cunas, admitiéndose un número mayor siempre y cuando existan divisiones internas dentro del local con una altura máxima de 1,5m conformadas por tabiques que contengan materiales que permitan un acondicionamiento acústico y que cada sector así conformado tenga individualmente iluminación directa a espacio urbano.

Se considera obligatorio el equipamiento “cuna” o uno que lo reemplace que permita al niño extenderse y desplazarse completamente en posición horizontal y se encuentre elevado sobre el nivel del suelo. Deberá existir la posibilidad de ubicar a todos los niños presentes en su correspondiente cuna pudiendo hasta el 50% de las cunas encontrarse fuera del recinto y disponibles para el uso en caso de ser necesario.

I. Área de Cambiado

Es un sector obligatorio en salas de Cunas- Lactantes, Salas de Deambuladores y Salas de 2 años.

Se exige un sector dentro de la sala o adyacente a la misma desde donde se pueda higienizar y cambiar a un niño sin perder el contacto visual con el resto de la sala. Se acepta que durante el cambiado se encuentre el docente de espaldas al resto de la sala siempre que esté en el interior de la misma y sin cambiar de posición pueda retomar el contacto visual con el resto de los niños.

Debe incluir un cambiador o superficie de apoyo horizontal para el niño y una pileta con agua fría y caliente.

Podrá exceptuarse de este requisito a las salas de dos años, siempre que exista un docente auxiliar con suplente además del docente a cargo de la sala y exista un espacio con los requisitos del área de cambiado a no más de 15m de distancia de la sala.

El docente auxiliar podrá ser exclusivo de la sala o con más de una sala a cargo, siempre que en conjunto la cantidad de niños a cargo del/ la auxiliar no supere 14 niños en salas de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

cunas- lactantes y deambuladores o 20 niños en sala de dos y tres años. En caso de tener a cargo salas de distintas edades, se tomará el criterio para el caso más exigente.

Además, se dispondrá en el interior de las salas con área de cambiado un recipiente independiente y con tapa para desechos provenientes del cambiado y aseo de los niños.

En las salas de tres, cuatro y cinco años no se recomienda cambiador en el interior de la sala, aunque sí debe contar un espacio para este uso incluido en el área de salubridad para la sala de tres años.

II. Sala de Deambuladores

Es un local obligatorio en establecimientos con niños de 1 año (cumplen 1 año antes del 30 de junio del año en curso).

Habitabilidad

Se toman como válidas todas las consideraciones respecto a iluminación, ventilación, capacidad, dimensiones, protecciones, climatización, aislaciones y materiales para aulas de nivel primario y secundario, excepto en los ítems:

La altura mínima promedio tendrá 2,6 m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2 m. En caso de sectores de la sala con alturas menores de 2,4m la superficie afectada no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de niños. No se exigirá la verificación de capacidad de acuerdo al volumen del local.

Se fija un máximo de 19 niños por local Sala de Deambuladores, admitiéndose un número mayor siempre y cuando existan divisiones internas dentro del local con una altura máxima de 1,5m conformadas por tabiques que contengan materiales que permitan un acondicionamiento acústico y que cada sector así conformado tenga individualmente iluminación directa a espacio urbano.

3.8.5.2.41 Dirección (Oficina de Ingreso)

Es un local obligatorio en establecimientos de nivel inicial excepto en institutos de enseñanza para niños de 5 a 8 años. Este local es para uso de la dirección pedagógica del establecimiento o del nivel de enseñanza inicial. En establecimientos con más de un nivel de enseñanza podrá admitirse un único local.

Las características son las definidas para “Dirección” en Locales de Uso Permanente.

En los casos en que exista el nivel primario junto con el nivel inicial podrá admitirse que este local sea el correspondiente a la dirección de nivel primario.

En institutos de enseñanza para menores de 5 a 8 años será local obligatorio en caso de contar con más de 4 salas o más de 100 alumnos.

3.8.5.2.42 Sector de Espera (Sala de Espera)

Es un espacio obligatorio cubierto o semicubierto para espera y recepción de los padres de los niños que concurren al establecimiento. Podrá estar integrado a la circulación general siempre que la distribución del equipamiento mobiliario no obstruya los medios de salida. Deberá tener facilidad para dos personas sentadas, un ancho mínimo de 2,5m y una

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

superficie mínima de 7,5 m² que podrá estar integrada a la de la circulación. Los requerimientos serán los correspondientes a local de cuarta clase de acuerdo al Código de la Edificación excepto respecto a la altura mínima que será de 2,4m.

En caso de conformar local deberá iluminar y ventilar a espacio urbano o dotarse de ventilación mecánica.

3.8.5.2.43 Lactario (local obligatorio si hay menores de 1 año)

Se considera un local obligatorio para establecimientos con menores de 1 año.

Puede estar incorporado a la sala de espera siempre que éste conforme un local y no esté integrada a la circulación. Las dimensiones mínimas serán 1,5m de ancho y 3m² de superficie. La altura mínima será de 2,4 m. Deberá iluminar y ventilar a espacio urbano o dotarse de ventilación mecánica.

3.8.5.2.44 Sanitario de nivel inicial

Características generales

Es obligatorio contar con un servicio de salubridad accesible bajo parte cubierta o semicubierta, diferenciado y de uso exclusivo para niños en establecimientos con menores de 6 años y hasta 2 años.

No es obligatorio, aunque sí recomendable, la separación por sexo.

Podrá autorizarse el uso compartido del servicio de salubridad con primer grado del nivel primario para niños de salas de 4 y 5 años, siempre que cuenten con la cantidad de inodoros “mini” correspondientes y se encuentren separados por sexo o conformando locales para uso individual.

Accesibilidad

Puede estar integrado a la sala o conformar un local independiente.

Habitabilidad

Dimensiones: La altura mínima del local será de 2,4 m.

Los pasos de circulación internos serán como mínimo de 90 cm, permitiéndose reducción del ancho libre de paso de hasta 70 cm.

Se admite en edificios existentes la instalación de los inodoros sin separaciones individuales, con una distancia mínima de 50 cm.

En edificios nuevos o sectores ampliados, en caso de instalarse 2 o más inodoros en un mismo local, los inodoros de menores de 5 años deberán estar en recintos individuales conformados por tabiques divisorios de altura máxima de 90 cm con o sin puerta de cierre, sin cerrojo y de un ancho libre mínimo de 55 cm.

En caso de conformar un único local individual con un solo inodoro y un lavabo las dimensiones mínimas serán de 90 cm de ancho y 1,2m² de superficie. En caso de tener más uso colectivo las dimensiones mínimas serán 1,5m de ancho y 3 m² de superficie.

Iluminación y ventilación

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

En todos los caso las características de iluminación y ventilación serán:

Iluminación: se admite iluminación artificial, siempre que se asegure un mínimo de 60 lux y exista iluminación de emergencia.

Ventilación: puede ventilar a espacio urbano con un mínimo de 0,5 m² o por dos conductos verticales: uno de entrada de aire y otro de salida, de 0,03m² de sección, con rejilla de igual sección. Se admiten tramos horizontales siempre que no superen los 1,5m. Se admite ventilación por medios mecánicos.

La Autoridad de Aplicación podrá aceptar variantes, incluyendo ventilación a patios que por sus dimensiones no lleguen a conformar espacio urbano o patio.

Equipamiento

Los artefactos y equipamiento deberán estar adaptados a la antropometría de los niños. Para la niños de 5 años se admite el uso de inodoros de tamaño normal para adultos.

Deberá contar con:

- 1 inodoro cada 20 niños en sala de 2 años.
- 1 inodoro cada 10 niños en salas de 3 a 5 años.
- 1 lavabo cada 5 niños mayores de 2 años con agua fría y caliente y pico mezclador o transferencia mezcladora. Se admite como variante a este requerimiento un piletón con grifos que podrá estar integrado a la sala.

La temperatura del agua caliente no podrá superar los 40 °C.

Se recomienda que el comando de la mezcladora se encuentre fuera del alcance de los niños.

Los inodoros deberán ser de material lavable e impermeable, de superficie pulida y brillante, del tipo "mini" diferenciado del inodoro normal o estándar de adulto. Deberán estar provistos de asientos rebatibles de material imputrescible.

Se deberá evitar toda saliente de la pared que pueda producir daños por impacto de los niños.

Deberá incluir un sector de cambiado con cambiador y piletón con agua fría y caliente para los niños de las salas de dos y tres años, excepto en los casos donde el área de cambiado ya esté incluida en un espacio dentro de la sala o en un recinto independiente adecuado a este uso.

Se recomienda la instalación de llaves de cierre de paso de agua individual para cada artefacto.

Todos los locales de salubridad deberán estar provistos de rejilla de desagüe de piso y, excepto en locales de uso individual, canilla de servicio.

En caso de existir espejos serán de vidrios de seguridad y se ubicarán por encima de 1m de altura y se colocarán pegados sobre la mampostería o sobre un material suficientemente resistente.

Adicionalmente en patios, circulaciones o salas cada establecimiento deberá tener:

1 bebedero cada 50 niños mayores de 3 años con altura de boca a 75 cm o inferior.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

En caso de estar los artefactos sanitarios integrados a la sala, o si el local sanitario sólo tiene acceso desde el interior de la sala, los artefactos sólo podrán computarse para determinar la capacidad de niños de la sala a la que sirven.

Servicio de Salubridad Especial en Nivel Inicial

Es obligatorio un servicio de salubridad especial para niños en restablecimientos con más de 300 niños en nivel inicial.

Accesibilidad

El acceso al local se ubicará en un espacio de circulación, o integrado al aula en un sector diferenciado con interposición de vistas. Cumplirá el Art 6.9.7 “Servicio de Salubridad Especial para menores de 10 años” de este mismo Código.

3.8.5.2.45 Patio de Juegos (incluye patios, jardines y terrazas)

Es el local equivalente a Patios de Recreo del resto de los niveles educativos.

Si bien no se consideran como locales sino como espacios de uso no conformados entre cerramientos, los patios de juego son espacios obligatorios con excepción de los jardines maternos (para niños menores de 3 años) e institutos de enseñanza para menores de 6 años (con permanencia de menos de 2 horas diarias).

Habitabilidad

Superficie de patios: Los patios de recreo responderán a la necesidad requerida para espacios de recreación, tanto por su superficie como por la organización espacial del establecimiento.

Deberá cumplir además un mínimo equivalente al 50% de las salas de juego de niños mayores de 2 años como Patio o Patios de Juego Descubiertos y un 25% de la superficie de las salas de niños mayores de 2 años como Patios de Juego Cubiertos o Semicubiertos. El patio de juegos es un espacio de uso exclusivo del nivel inicial aunque puede estar integrado en un espacio de patio de recreo general para otros niveles educativos.

Iluminación y ventilación

Los patios cubiertos deberán tener iluminación y ventilación natural equivalente a locales de 1ª clase, admitiéndose en casos donde por la conformación de la parcela no es posible cumplir con este requisito, instalación de ventilación mecánica.

Seguridad

Todas las protecciones al vacío deberán tener protecciones como mínimo a 1,5 m de altura. Todos los vidrios deberán ser de seguridad o estar protegidos contra impactos en su totalidad por debajo de los 6 m de altura desde el nivel desde donde pueda arrojarse un objeto. Las protecciones deberán realizarse con elementos fijos, independientes al vidriado y deberán impedir el paso de un objeto esférico de 7,5 cm de diámetro.

Esta adecuación es obligatoria tanto para los edificios existentes como para los nuevos.

No podrá existir más de un nivel (planta) de altura ni más de 4m de desnivel entre las salas

y el patio de juegos correspondiente.

En caso de que el paso para el uso del patio de juegos de nivel inicial cruce un sector usado por un nivel educativo distinto al del grupo de uso, se definirá un sector independiente para evitar el uso compartido. Se admitirán alternativas en el caso de edificios existentes a consideración de la Autoridad de Aplicación.

3.8.5.2.46 Sector de Juegos Infantiles

Características del equipamiento

Los juegos infantiles deben estar homologados de acuerdo a su uso por Norma IRAM o el organismo que corresponda, excepto en el caso de los juegos armados artesanalmente en el sitio, los cuales deberán contar con certificación de profesional de acuerdo a lo indicado en la Norma correspondiente.

Seguridad

En el caso de ser estructuras metálicas las mismas deberán contar con protecciones, especialmente en sus anclajes, agarres, vértices y partes que se encuentren expuestas contra posibles golpes o choques de los menores. Ver Art (14.3.1) de este Código-Protecciones.

Piletas de baja profundidad o de lona. Sector de juegos de agua.

Cocina para niños de nivel inicial

Es un local obligatorio en establecimientos donde la permanencia del niño sea continua, mayor a cinco horas diarias y el niño sea mayor a 1 año.

La cantidad de comensales la puede proponer el establecimiento con acuerdo de la Autoridad de Aplicación. Si no está definida se calculará como 1,35 m² por persona del local comedor.

Habitabilidad

Dimensiones mínimas de cocina: 20% de la superficie del local comedor, en caso de que exista un local denominado como tal.

Deberá cumplir con las siguientes características:

El revestimiento de las paredes interiores de la cocina será impermeable hasta una altura no menor que 2,00 m medidos desde el piso.

Todas las puertas y ventanas de la cocina en contacto con un ambiente exterior contarán con protección de malla fina y cierrapuertas.

Sobre los artefactos destinados a la cocción de alimentos, deberá instalarse una campana, conectada al ambiente exterior, para la evacuación de humo, vapor, gases y olores, mantenida en condiciones adecuadas de limpieza de manera tal que no acumule grasa en su

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

interior. Se estima una frecuencia de limpieza mensual, la cual puede variar de acuerdo a las características de uso. La Autoridad de Aplicación podrá autorizar el reemplazo de la campana por un sistema de ventilación que cumpla igual finalidad, previo registro del proyecto del nuevo sistema.

Contará con pileta de material impermeable y liso o de acero resistente a la corrosión, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

En aquellos establecimientos donde no se elaboren alimentos y sólo se distribuyan viandas, no se exigirá anafe, artefacto cocina, ni campana debiendo contar con heladeras en cantidad suficiente para mantener todas las viandas con frío.

Deberá además cumplir las siguientes condiciones:

Hasta 15 colaciones o sólo guardado de viandas

Lado mínimo 1,5 m

Superficie mínima 3m²

Iluminación: 1/15 o 1/12 , ventilación mín:0,5 m² o 1/3 admite claraboya

Más de 15 hasta 40 colaciones

Lado mínimo 2,5 m

Superficie mínima 7,5m²

Iluminación: 1/15 o 1/12 , ventilación mínima: 0,5m² o 1/3 admite claraboya

Más de 40 y hasta 65 colaciones

Lado mínimo 3m

Superficie mínima 10 m²

Iluminación: 1/15 o 1/12, ventilación mínima: 0,5m² o 1/3 admite claraboya

Más de 65 colaciones

Lado mínimo 3 m

Superficie mínima 10 m² + 1 m² cada 6 colaciones hasta 100 colaciones, pasado este límite la Autoridad de Aplicación determinará la superficie de acuerdo a la características del establecimiento, cantidad de colaciones y cantidad de personal a trabajar en el local.

3.8.5.2.47 Sector preparación alimentos para lactantes

En establecimientos para niños de 45 días a tres años debe existir un sector para preparación de mamaderas con el equipamiento correspondiente y en el mismo nivel de piso de la sala a la que sirven. Para atender este requerimiento deberá disponerse siempre de un docente auxiliar de sala.

Podrá eximirse del docente auxiliar si este espacio se encuentra integrado a la sala en un sector diferenciado del sector que se utiliza para cambiado de los niños.

3.8.5.2.48 Comedor nivel inicial

Es un local no obligatorio. En caso de ser un local cumplirá dimensiones de acuerdo a locales de primera categoría (lado mínimo 2,5m, superficie: 7,5 m², iluminación: 1/15 o 1/12, ventilación: 1/3).

Se considera de uso rotativo con una capacidad teórica de 1,35 m²/ niño.

3.8.5.2.49 Establecimientos de educación especial

Además de atender a lo indicado en el Artículo “Locales Obligatorios para cada Modalidad Educativa” se compatibilizarán los usos de acuerdo a los requerimientos para cada modalidad de acuerdo a Salud Pública

3.8.5.3 Usos Asimilables

Los Usos que a continuación se enumeran podrán encuadrarse en las exigencias básicas desarrolladas precedentemente. A saber:

- Guardería Infantil
- Jardín de Infantes
- Escuela Infantil
- Escuela, colegio con internado
- Establecimiento de educación primaria
- Establecimiento de educación media
- Establecimiento universitario y superior no universitario
- Instituto de enseñanzas-academias
- Instituto técnicos, academias, enseñanza especializada
- Instituto de investigación sin laboratorio
- Instituto de investigación con laboratorio
- Campus Universitario

3.8.6 Alojamiento

3.8.6.1 Alcance. Clasificación y categorización.

Los Usos se clasifican en Servicios de alojamiento turístico y no turístico.

Son servicios no turísticos y por lo tanto no sujetos al control de la autoridad de aplicación en materia de turismo los siguientes:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- a. Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes, uso asimilable parador
- b. Residencia para adultos
- c. Casa de familia.
- d. Casa de pensión y pensión estudiantil
- e. Albergue transitorio

Son servicios turísticos y por lo tanto sujetos a la autoridad de aplicación en materia de alojamientos turísticos, los siguientes:

- a. Hotel
- b. Apart-Hotel
- c. Hostal
- d. Hostel, albergue, posada.
- e. Hospedaje

Para todas las actividades resultan de aplicación las "Características constructivas comunes a los establecimientos que prestan servicios de alojamiento turístico o no turísticos y las correspondientes al uso específico, si las hubiere.

En el materia de requisitos constructivos para establecimientos destinados a ser alojamientos turísticos, se aplica la legislación especial de orden nacional y local actualmente vigente, sus normas complementarias y reglamentaciones y las que la sustituyan en el futuro y supletoriamente las normas de este Código..

3.8.6.2 Servicios de alojamiento no turísticos

3.8.6.2.1 Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes

Clasificación

Tendrán las siguientes modalidades de funcionamiento:

- a. Convivencial para Niños, Niñas y Adolescentes: establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento de carácter transitorio de niños, niñas y adolescentes con autonomía psicofísica acorde a su edad.
- b. Parador para Niños, Niñas y Adolescentes: Establecimiento con idénticas características que las definidas en el Inc. a), con estadía dentro de una o varias franjas horarias, con asistencia de carácter transitorio, de acuerdo a lo establecido por la Ley 445.
- c. Convivencial para Adolescentes embarazadas y/o Madres y sus Hijos: establecimiento destinado al alojamiento transitorio de adolescentes embarazadas y adolescentes madres y sus hijos/as, con autonomía psicofísica, que se encuentren en situación de vulnerabilidad o desvinculadas de su núcleo familiar, o circunstancialmente no pueda cubrir sus necesidades básicas en forma autónoma.
- d. Convivencial de atención especializada (tratamiento de situaciones o patologías complejas): establecimiento destinado al alojamiento transitorio de niñas, niños y adolescentes que requieran mayor contención y seguimiento profesional en el espacio institucional convivencial que contemple un tratamiento específico, pero

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

que no requiera internación en un establecimiento de salud.

Habitabilidad

a. Generalidades de los locales

En materia de Locales se deberá ajustar a las prescripciones del Artículo referido a "Locales"

b. Condiciones particulares de los locales.

En la construcción de Hogares de Niñas, Niños y Adolescentes existen locales de carácter obligatorio y locales de carácter optativo conforme al siguiente detalle:

c. Locales de carácter obligatorio:

- Dirección o administración del establecimiento.
- Sala de estar o de entretenimientos (también podrá utilizarse como comedor).
- Habitación (dormitorio, no exigible en modalidad de actividad diurna).
- Cocina.
- Servicios de salubridad para residentes.
- Servicios de salubridad para el personal.

I. Sala de estar o de entretenimientos. Habitabilidad: Características dimensionales.

Superficie mínima (m ²)	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor de ocupación (m ² /persona)	2.00

Puertas: La luz libre de paso deberá tener como mínimo uno veinte (1,20) m. de ancho en todos los locales clasificados en el Código de la Edificación como de 1º y 3º categoría. La altura libre de paso no debe ser menor de dos (2,00) m.

Accesibilidad

En los patios, corredores o pasillos, escaleras, servicios sanitarios, medios de acceso y egreso, no deberán existir objetos que impidan su fácil circulación y uso.

En base al factor de ocupación se deberán cumplir las prescripciones establecidas en el artículo relativo a "Medios de salida".

Se exigirá plan de evacuación aprobado por la autoridad competente y certificación de realización de simulacro de evacuación semestral de emergencias o catástrofes emitido por la autoridad competente.

Seguridad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En los bordes libres de las plantas altas deben colocarse protecciones o cerramientos que aseguren la imposibilidad de caída de personas al vacío.

Los antepechos en ventanas deberán tener una altura mínima de cero noventa (0,90) m.

Las protecciones que se deben colocar por razones de seguridad no deberán interrumpir la visión desde el interior y deben ser desmontables. En edificios de más de una planta, los vanos que den a espacio urbano o patios exteriores, deben contener vallas protectoras que impidan la caída de personas.

El establecimiento deberá poseer instalación de gas aprobada y cumplir con la Disposición que la autoridad competente indique. A su vez, contarán con detector de humo en dormitorios y sala de estar y/o comedor.

Los espacios al vacío en plantas altas deberán contar con protección de cerramiento no inferior a 1,80m de altura.

En lugar accesible tendrán ubicado un botiquín de primeros auxilios, con cerramiento de seguridad.

Iluminación y ventilación:

Debe ajustarse a lo establecido en el Artículo referido a “Iluminación y Ventilación natural de locales” del presente Código.

Los sistemas de ventilación deberán permitir las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire.

3.8.6.2.2 Habitación (dormitorio).

Características dimensionales:

Superficie mínima (m ²)	9.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60
Cubaje mínimo (m ³ /persona):	15.00

Habitabilidad: la capacidad máxima por habitación es de cinco (5) camas.

En caso de que la habitación tenga una altura superior a tres (3,00) m., para establecer su cubaje se considera esta dimensión como altura máxima.

Iluminación y ventilación: Deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo relativo a “Iluminación y ventilación natural de locales” del presente Código,

Funcionalidad: Las características técnicas en relación a pisos, ciellorrasos, paramentos, ventanas y puertas son las que rigen para “Sala de estar o de entretenimientos” para esta actividad.

3.8.6.2.3 Comedor.

El local comedor podrá ser utilizado indistintamente como Sala de Estar o

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Entretenimientos.

Habitabilidad

Características dimensionales.

Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor de ocupación (m ² /persona)	2.20

Funcionalidad: Las características técnicas en relación a pisos, cielorrasos, paramentos, ventanas y puertas son las que rigen para “Sala de estar o de entretenimientos” para esta actividad.

Iluminación y ventilación: Deberá ajustarse a lo establecido en el Artículo relativo a “Iluminación y ventilación natural de locales” del presente Código .

3.8.6.2.4 Cocina.

Habitabilidad: Cuando trabajan en el local cocina hasta dos (2) personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de segunda clase y las siguientes:

Superficie mínima (m ²)	9.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60

Cuando trabajan en el local cocina mas de tres (3) personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase y las siguientes:

Superficie mínima (m ²)	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60

Características técnicas:

Pisos: Los desagües deben estar conectados a la red cloacal, según las prescripciones en materia de instalaciones sanitarias de este Código.

Iluminación y ventilación: Cuando trabajan en el local cocina hasta dos (2) personas se deberán cumplir las exigencias mínimas exigidas para los locales de segunda clase. Cuando trabajen en el local “cocina” más de tres (3) personas, se cumplirán las exigencias mínimas para los locales de tercera clase.

Ventilación: Se podrá, y teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, exigir ventilación complementaria asegurando la inyección de aire exterior.

Salubridad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Se prohíbe la existencia de servicios sanitarios destinados a los residentes en comunicación directa con los dormitorios o con dependencias del personal del establecimiento.

3.8.6.2.5 Servicios para las personas alojadas

Los servicios de salubridad se deben instalar de acuerdo a la cantidad de personas que pueden alojarse, según la capacidad de ocupación determinada por el cubaje de las habitaciones y en la proporción mínima que se detalla. Los bidets, las duchas, bañeras y lavabos deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Los servicios de salubridad especiales previstos en el Artículo relativo a "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código, se deben instalar según la cantidad de artefactos que se indican a continuación pudiendo estar dispuestos en locales sanitarios independientes o integrando locales donde los artefactos se instalan en compartimientos, con las dimensiones y especificaciones indicadas en el artículo de referencia.

- a. Inodoros.** Si corresponde colocar un sólo inodoro se debe cumplir con lo establecido en el Artículo relativo a "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código. La cantidad de artefactos comunes y especiales debe calcularse de acuerdo a la cantidad de personas según la siguiente tabla:

Tabla: Cantidad de inodoros comunes y especiales.

Cantidad de personas	Artefactos comunes	Artefactos especiales
de 5 a 10 personas	uno (1)	uno (1)
de 11 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 25 personas	dos (2)	dos (2)

- b. Bidets:** Se deberá instalar un (1) bidet cada tres (3) inodoros disponiendo de un mínimo de uno.

Cada inodoro que se instale según lo indicado en "Servicio mínimo de salubridad convencional en todo predio donde se permanezca o trabaje", se complementará con un bidet que debe cumplir con las siguientes condiciones:

Cuando se deba colocar un bidet, complementando los requisitos de los servicios especiales de salubridad, es necesaria una superficie mínima de aproximación de cero ochenta (0,80) m de ancho a un lado del artefacto, cero treinta (0,30) del otro lado del artefacto , ambas de uno cincuenta (1,50) m de largo y frente al artefacto el ancho del mismo por cero noventa (0,90) m de largo, colocado sobre una plataforma que no sobresalga del artefacto, de modo que la taza del artefacto resulte instalada a cero cincuenta y uno (0,51) m ± cero coma cero uno (0,01) m del nivel del solado. Este artefacto con su superficie de aproximación, características y accesorios se puede ubicar:

- En un retrete con inodoro. en un retrete con inodoro y lavabo.
- En baño con inodoro y ducha. en un baño con inodoro, lavabo y ducha
- En un baño con inodoro, bañera y lavabo.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- En todos los casos la superficie de aproximación del artefacto se puede superponer a las correspondientes a los demás artefactos.

Servicios de salubridad especial: El bidet se podrá sustituir por un duchador manual, con llave de paso y grifería mezcladora, colocado al alcance de la persona, sentada en el inodoro, a una altura entre cero ochenta (0,80) m ± cero diez (0,10) m.

- **Zonas de duchado:** Cuando se deba colocar una sola zona de duchado, la ducha y su desagüe de piso deben constar de:
 1. Una zona de duchado de cero noventa (0,90) m. x cero noventa (0,90) m. con asiento rebatible a una altura de cero cincuenta y uno (0,51) m. ± cero coma cero uno (0,01) m. del nivel del solado.
 2. Una zona seca de cero ochenta (0,80) m. x uno veinte (1,20) m. que debe estar al mismo nivel.
 3. La ducha y su desagüe, (zona húmeda y zona seca), se pueden instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescripto en el Artículo referido a “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código. En este caso se puede superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos de la siguiente forma:

Tabla: Relación entre las zonas de duchado común y zonas de duchado especial.

Cantidad de personas	Duchas comunes	Zonas de duchado especial
Hasta 10 personas	-----	1 (una)
De 11 a 15 personas	1 (una)	1 (una)
De 16 a 25 personas	2 (dos)	1 (una)

c. Bañeras.

En el establecimiento debe instalarse por lo menos una (1) bañera con superficie de aproximación, que deje libre uno de sus lados y una cabecera, permitiendo el traslado y aproximación de una persona en camilla o silla de ruedas.

Tabla: Relación entre bañeras comunes y bañeras con superficie de aproximación.

Cantidad de personas	Bañeras comunes	Bañeras con superficie de aproximación
Hasta 25 personas	-----	(1) una

- d. **Lavabos:** Si corresponde colocar un sólo lavabo se debe cumplir con lo establecido en el Artículo referido a “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código. Si la cantidad de lavabos aumenta, el número de los mismos que deben cumplir con estas prescripciones se

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

indican en la tercera columna de la tabla siguiente:

Tabla: Relación entre los lavabos comunes y los lavabos especiales.

Cantidad de personas	Lavabos comunes	Lavabos - Art inc.b)
de 5 a 10 personas	uno (1)	uno (1)
de 11 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 25 personas	dos (2)	dos (2)

- Los inodoros, duchas y lavabos deberán ser instalados en compartimientos independientes entre sí.
- Estos compartimientos tendrán un lado mínimo de cero setenta y cinco (0,75) m y un área mínima de cero ochenta y uno (0.81) m² por artefacto y en los demás aspectos se deben ajustar a las disposiciones establecidas en los Artículos de "Locales", el de "Medios de salida" y el relativo a "Del proyecto de las instalaciones complementarias" del presente Código en lo que sea de aplicación.
- Las duchas, lavabos y bidets deberán tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.
- Las puertas deberán estar provistas de cerraduras que permitan su apertura desde el exterior con llave maestra.
- Los materiales y los revestimientos deberán ser apropiados para facilitar una correcta limpieza y desinfección.
- Se deberá asegurar la privacidad de los alojados.

3.8.6.2.6 Servicios sanitarios para el personal

Deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo relativo a "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales". Los inodoros, duchas y lavabos pueden ser instalados en compartimientos independientes entre sí.

Estos compartimientos deben tener un lado mínimo de cero setenta y cinco (0,75) m y un área mínima de cero ochenta y uno (0,81) m² por artefacto y en los demás aspectos se deben ajustar a las disposiciones de los Artículos relativo a "Locales", el de "Medios de salida" y el referido a "Del proyecto de las instalaciones complementarias", que sean de aplicación. Las duchas, lavabos, y bidets deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Se prohíbe la existencia de servicios de salubridad del personal conjuntamente con el de los alojados, así como también la comunicación directa con las habitaciones de los mismos.

d. Locales de carácter optativo

- Depósito de comestibles.
- Depósito de artículos y enseres de limpieza.
- Depósitos de ropa sucia y ropa limpia..
- Otros locales.

Tienen carácter optativo los siguientes locales.

- I. **Depósito de comestibles y bebidas.** Estos locales deben cumplir con las disposiciones requeridas para los locales de cuarta clase.
- II. **Depósito de enseres de limpieza y/o mercaderías (excluido comestibles y bebidas).** Este local debe estar independizado de la Cocina y del Depósito de comestibles.

e. Otros locales.

Todo otro local que componga el hogar Niñas, Niños y Adolescentes, no expresamente especificado, deberá responder - de acuerdo a su destino - a lo requerido en el Código de la Edificación y en este Título para locales similares.

Habitabilidad

3.8.6.2.7 Servicios para las personas alojadas

3.8.6.2.8 Servicios sanitarios para el personal

3.8.6.2.9 Locales de carácter optativo

3.8.6.3 Residencia de Estudiantes

Son de aplicación las disposiciones establecidas para Alojamientos y Servicios de y el artículo relativo a “Establecimientos de Hotelería y Alojamiento”

3.8.6.4 Residencia o establecimiento geriátrico

Las condiciones generales de edificación son las que determina con carácter general este Código y las prescriptas en particular por el presente Capítulo.

3.8.6.4.1 Accesibilidad

El acceso entre la vía pública o la línea oficial hasta la zona de recepción o unidades de uso o lugares de uso común, se debe hacer por circulaciones y espacios sin interposición de desniveles.

- I. En caso de existir desniveles deberán ser salvados por el artículo relativo a “Escaleras” o escalones que deben cumplir lo prescripto en el Código de la Edificación para la materia.
- II. Rampas fijas que complementen o sustituyan a los escalones según el Artículo relativo a “Rampas”.
- III. Plataformas elevadoras o deslizantes sobre una escalera, que complementen una escalera o escalones.
- IV. Ascensores cuando la ubicación de las unidades de uso o servicios

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

"especiales" no se limite a un piso bajo, debe cumplir con prescripto por las normas relativas sobre Medios de Elevación.

- V. La misma exigencia de accesibilidad rige para las áreas descubiertas o semicubiertas destinadas a la expansión, recreación o estacionamiento vehicular que se vinculan con la unidad de uso.
- VI. Si la unidad de uso o parte de ella, no en sus servicios generales, se proyecta en más de un nivel diferente al piso bajo, debe disponer de un ascensor mecánico para el uso del público y de los residentes que permita alojar una camilla. Este ascensor debe cumplir con lo prescripto en este Código sobre el particular.
- VII. Se exceptúan de cumplir con Rampas, Plataformas elevadoras y Ascensores los locales destinados a servicios generales que no resultan ser de uso de los alojados, tales como cocina, lavadero, guardarropa del personal o depósito complementario.
- VIII. Las circulaciones deben cumplir con lo establecido en este Código. Todas las circulaciones deben llevar pasamanos a ambos lados, colocados separados de los paramentos, en forma continua, en color que los destaque de la pared y de sección circular o anatómica.
 - a. **Prescripciones sobre Escaleras y medios de salida:** Deberán ajustarse a lo dispuesto en los Artículos relativos a "Locales", y a "Medios de salida" del presente Código. Las dimensiones de los medios de salida deberán proporcionarse en base al coeficiente de ocupación.

3.8.6.4.2 Seguridad:

Deberán colocarse vallas de seguridad desmontables en las escaleras, a excepción de las correspondientes a salidas de emergencia.

Locales de carácter obligatorio

Condiciones particulares de los locales: En la construcción de Residencias o Establecimientos Geriátricos deberá contarse con locales de carácter obligatorio, condicionados al número de residentes y locales de carácter optativo conforme al siguiente detalle:

a. Obligatorios:

1. Sala de estar o entretenimientos, la que puede ser utilizada como comedor.
2. Habitación destinada al alojamiento.
3. Servicios sanitarios.
4. Local destinado a oficinas de administración.
5. Cocina.
6. Patio o jardín con acceso directo sin interposición de desniveles desde los lugares de estar o circulaciones.
7. Local para enfermería y/o consultorio médico que tenga espacio para depósito de medicamentos.

b. Obligatorios condicionados al número de residentes o de personal afectado a la actividad.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

1. Ropería.
2. Guardarropa para el personal.
3. Comedor.

c. Locales optativos.

1. Lavadero.
2. Depósito de comestibles.
3. Otros locales no clasificados precedentemente.

a. Locales obligatorios.

1. Sala de estar o de entretenimientos.

3.8.6.4.3 Habitabilidad

1. Características dimensionales:

Superficie mínima (m ²)	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor de ocupación (m ² /persona)	2.00

El lado mínimo expresado deberá permitir el acceso al mobiliario de las personas que se movilizan en silla de ruedas y/o que utilicen ayudas técnicas para la marcha.

La superficie resultante puede satisfacerse con uno o más locales, de superficie no menor a diez (10) m², accesibles a personas en silla de ruedas.

Ventanas: La altura mínima de los antepechos serán cero noventa (0,90) m.

Vallas: En edificios de más de una planta, los vanos que den a espacio urbano o patios exteriores, deberán tener vallas protectoras o cerramientos que impidan la caída de personas.

Puertas: La luz libre de paso debe tener como mínimo uno veinte (1,20) m. de ancho para los locales clasificados como de 1^o y 3^o Categoría en el presente Código.

La altura libre de paso no deberá ser menor de dos (2,00) m.

Para los locales restantes se debe cumplir con lo dispuesto en "Puertas" del presente Código.

3.8.6.4.4 Iluminación y ventilación

Deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo relativo a "Iluminación y Ventilación natural de locales" del presente Código. Los sistemas de ventilación deberán permitir las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire.

3.8.6.4.5 Seguridad

Las protecciones que se deberán colocar por razones de seguridad no deberán interrumpir la visión desde el interior y ser desmontables.

La altura mínima de los antepechos en ventanas serán cero noventa (0,90) m.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

En edificios de más de una planta, los vanos que den a espacio urbano o patios exteriores, deberán tener vallas protectoras o cerramientos que impidan la caída de personas.

3.8.6.5 Habitaciones destinadas para alojamiento.

3.8.6.5.1 Habitaciones convencionales.

Habitabilidad

Características dimensionales:

Superficie mínima (m ²)	9.00
Lado mínimo (m)	2.50
Altura mínima (m)	2.60
Cubaje mínimo (m ³ /persona)	15.00

La capacidad máxima por habitación es de cinco (5) camas.
En caso que la habitación tenga una altura superior a tres (3,00) m. para establecer su cubaje, se considera esta dimensión como altura máxima.

Iluminación y ventilación:

Deberá ajustarse a lo establecido en el Artículo relativo a “Iluminación y ventilación natural de locales” del presente Código.

3.8.6.5.2 Habitaciones especiales

Habitabilidad

Características dimensionales: Además de los requerimientos estipulados en el inciso anterior deben cumplir con:

Lado mínimo: dos cincuenta (2,50) m. para permitir en un lado de la cama el acceso lateral a la persona que se moviliza en silla de ruedas y/o que se transporta en camilla; la separación mínima entre camas es de uno veinte (1.20) m.

La habitación especial deberá cumplir con un cubaje mínimo de dieciocho (18.00) m³ por cama, y hasta cinco (5) camas por habitación.

Las habitaciones especiales deberán cumplir con la siguiente proporción según el número de camas instaladas en el establecimiento:

Cantidad de Camas	Cantidad de Habitaciones
Hasta 6 camas	1 habitación
De 6 a 20 camas	2 habitaciones

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

De 20 a 30 camas	3 habitaciones
------------------	----------------

Más de 30 camas se aumenta en 1 la habitación cada 10 o fracción mayor a 5.

La habitación especial debe contar con un baño anexo por cada habitación, de acuerdo al servicio de salubridad para alojados.

Salubridad.

Los establecimientos deberán contar con los siguientes servicios de salubridad para alojados y para el personal.

Para alojados: En un establecimiento geriátrico los servicios de salubridad se deben instalar de acuerdo a la cantidad de personas que pueden alojarse, según la capacidad de ocupación determinada por el cubaje de las habitaciones y en la proporción mínima que se detalla. Los bidets, las duchas en zona de duchado, bañeras y lavabos deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora. Los servicios de salubridad especiales previstos en el Artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código.

Artefactos:

a. Inodoros: Si corresponde colocar un solo inodoro se debe cumplir con lo establecido en el Artículo referido a “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código. La cantidad de artefactos comunes y especiales deberá calcularse de acuerdo a la cantidad de personas según la siguiente tabla:

Tabla: Cantidad de inodoros comunes y especiales.

Cantidad de personas	Artefactos comunes	Artefactos especiales
hasta 6 personas	-----	uno (1)
de 7 a 12 personas	uno (1)	uno (1)
de 13 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 30 personas	dos (2)	dos (2)
más de 30 personas	se aumenta uno (1) cada diez (10) o fracción superior a cinco (5)	Cada dos (2) artefactos comunes que se aumenten uno (1) es especial

b. Bidet:

1. Se deberá instalar un (1) bidet cada tres (3) inodoros disponiendo un mínimo de uno. Cada inodoro debe ser instalado según lo prescripto y deberá

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- complementarse con un bidet según lo establecido en el Código de la Edificación.
2. Cuando corresponde la colocación de un bidet complementando los requisitos de los servicios especiales de salubridad, este necesita una superficie mínima de aproximación de cero ochenta (0,80) m de ancho a un lado del artefacto y cero treinta (0,30) del otro lado del artefacto, ambas de uno cincuenta (1,50) m de largo; frente al artefacto el ancho del mismo por cero noventa (0,90) m de largo, colocado sobre una plataforma que no sobresalga del artefacto, de modo que la taza del artefacto resulte instalada a cero cincuenta y uno (0,51) m \pm cero coma cero uno (0,01) m del nivel del solado. Este artefacto con su respectiva superficie de aproximación, características y accesorios de los ejemplos de los anexos, se puede ubicar:
- i. En un retrete con inodoro.
 - ii. En un retrete con inodoro y lavabo.
 - iii. En baño con inodoro y ducha.
 - iv. En un baño con inodoro, lavabo y ducha
 - v. En un baño con inodoro, bañera y lavabo.

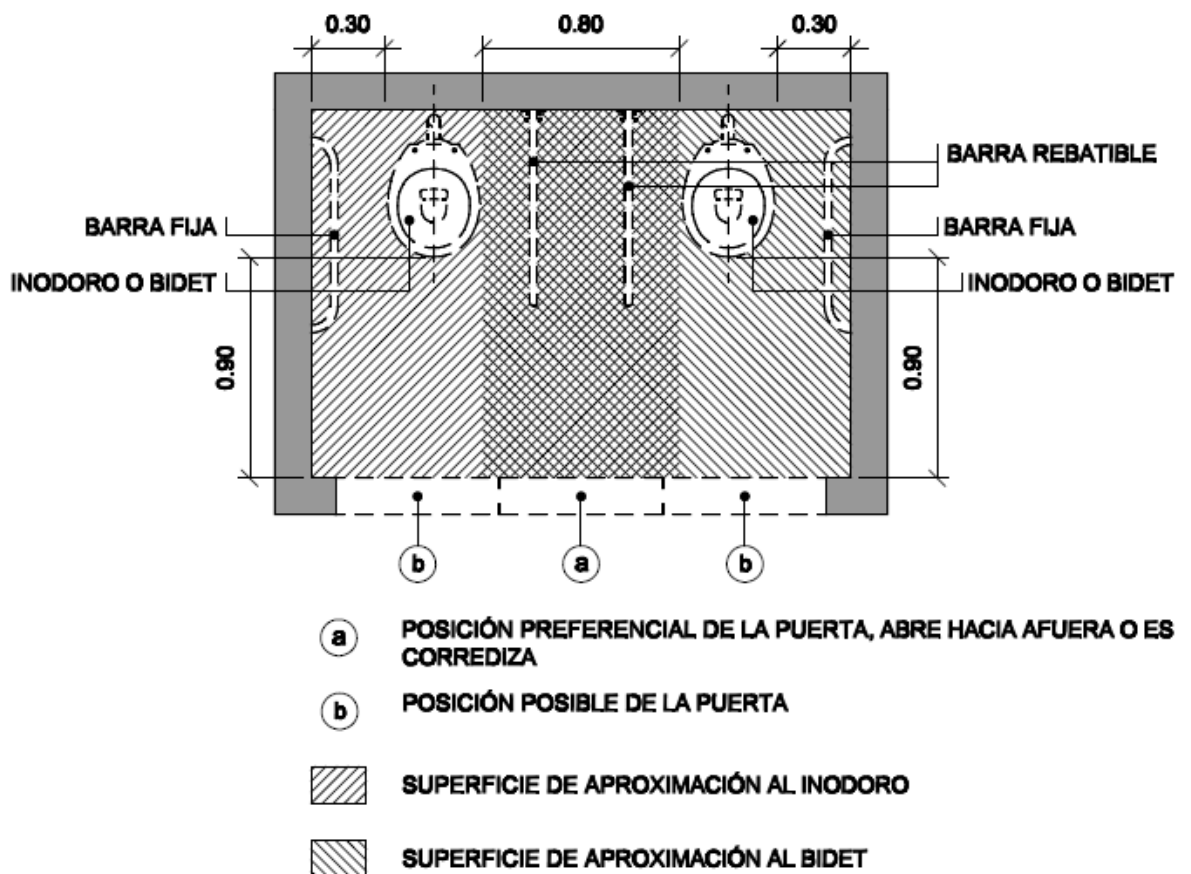


Figura 20

I. Un retrete con inodoro

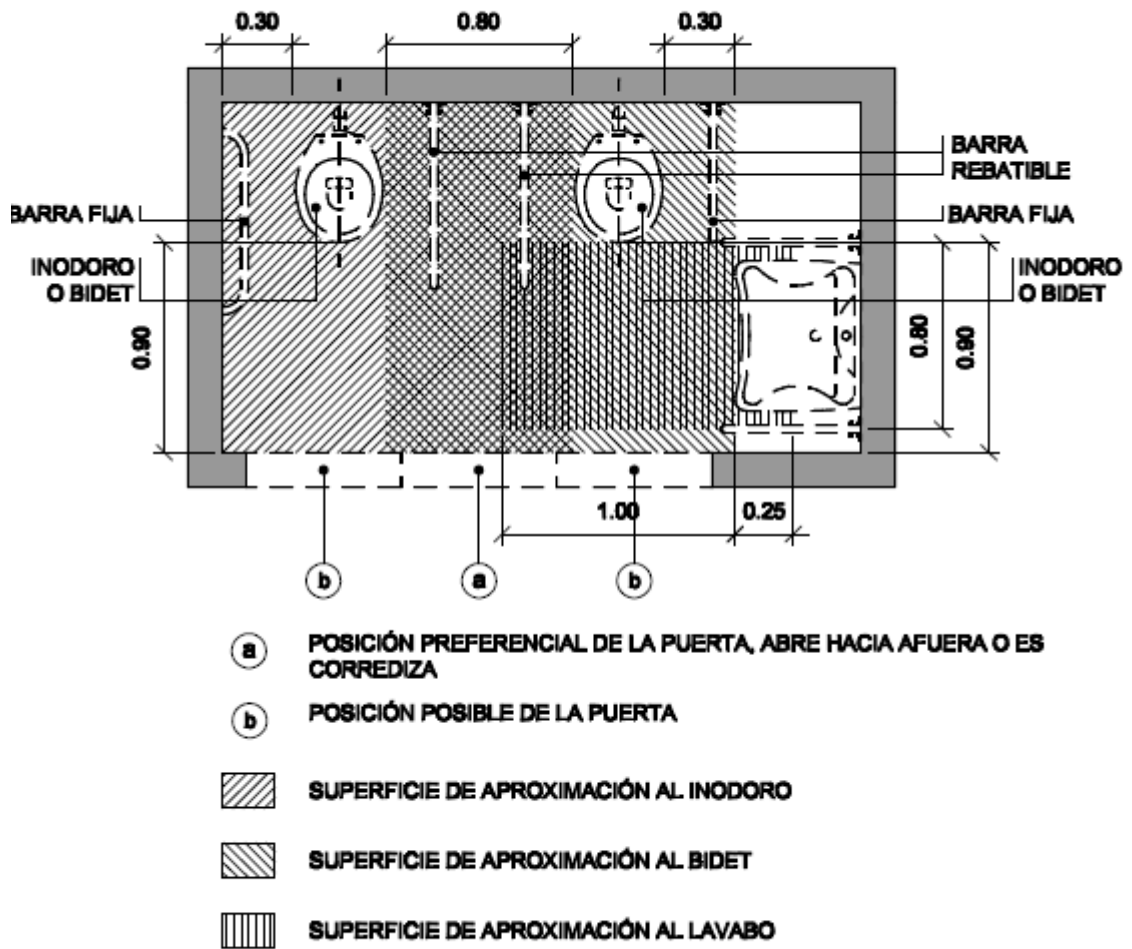


Figura 21

En un retrete con inodoro y lavabo

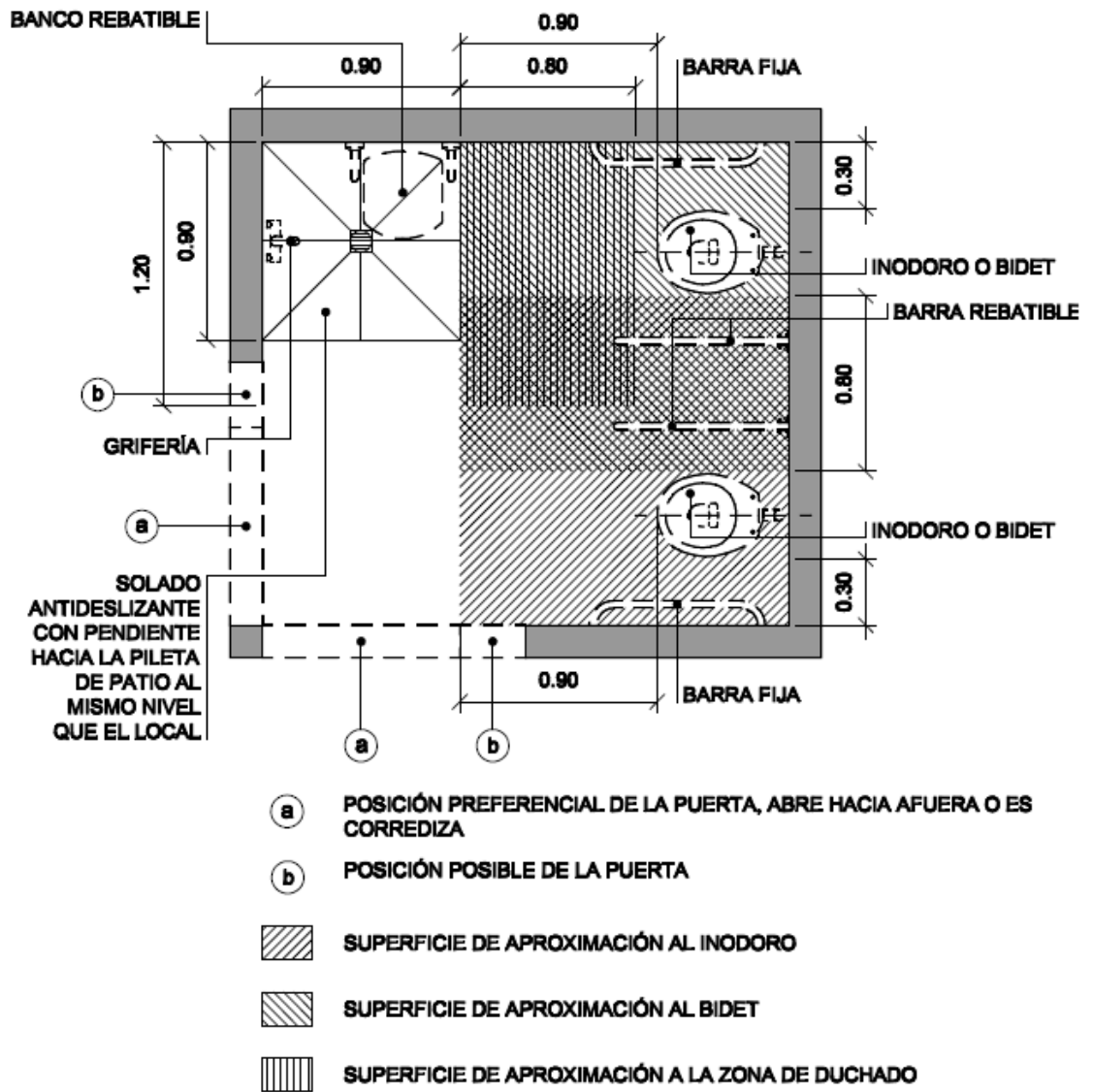


Figura 22

En baño con inodoro y ducha

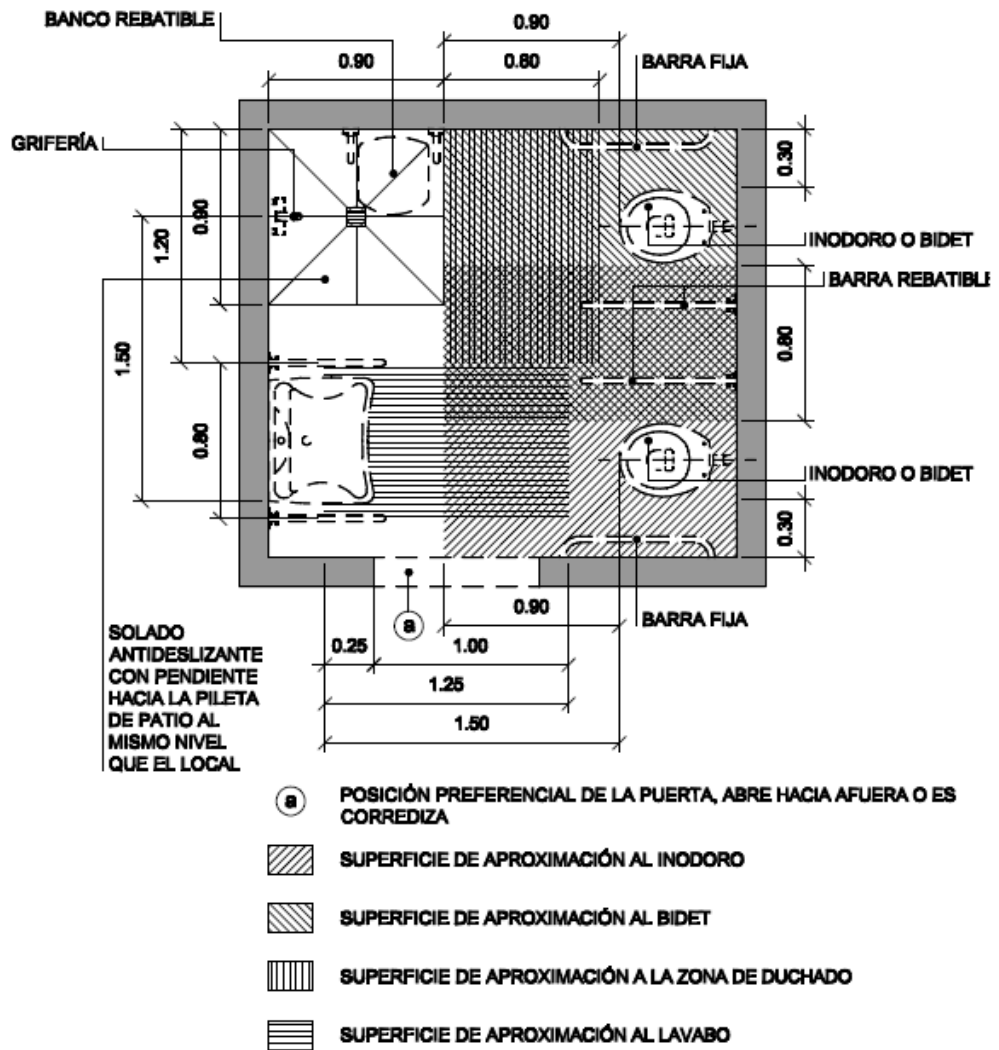


Figura 23

En un baño con inodoro, bañera y lavabo

En todos los casos la superficie de aproximación de cada artefacto se puede superponer a las correspondientes a los demás artefactos.

Para los servicios de salubridad especial, el bidet se puede sustituir por un duchador manual, con llave de paso y grifería mezcladora, colocado al alcance de la persona sentada en el inodoro, a una altura entre 0,80 m ± 0,10m.

Zonas de duchado:

Cuando se deberá colocar una sola zona de duchado, la ducha y su desagüe de piso deben constar de:

1. Una zona de duchado de cero noventa (0,90) m. x cero noventa (0,90) m.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- con asiento rebatible a una altura de 0,51 m. \pm 0,01 m. del nivel del solado.
2. Una zona seca de cero ochenta (0,80) m. x uno veinte (1,20) que debe estar al mismo nivel.

La ducha y su desagüe, zona húmeda y zona seca, se podrán instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescripto en el Artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código. En este caso se puede superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos de la siguiente forma:

- i. En un gabinete independiente con zona de duchado y zona seca de uno cincuenta (1,50) m x uno cincuenta (1,50) m.
- ii. En un retrete con inodoro.
- iii. En un baño con inodoro, bidet y lavabo.
- iv. En un baño con bañera, inodoro, bidet y lavabo.

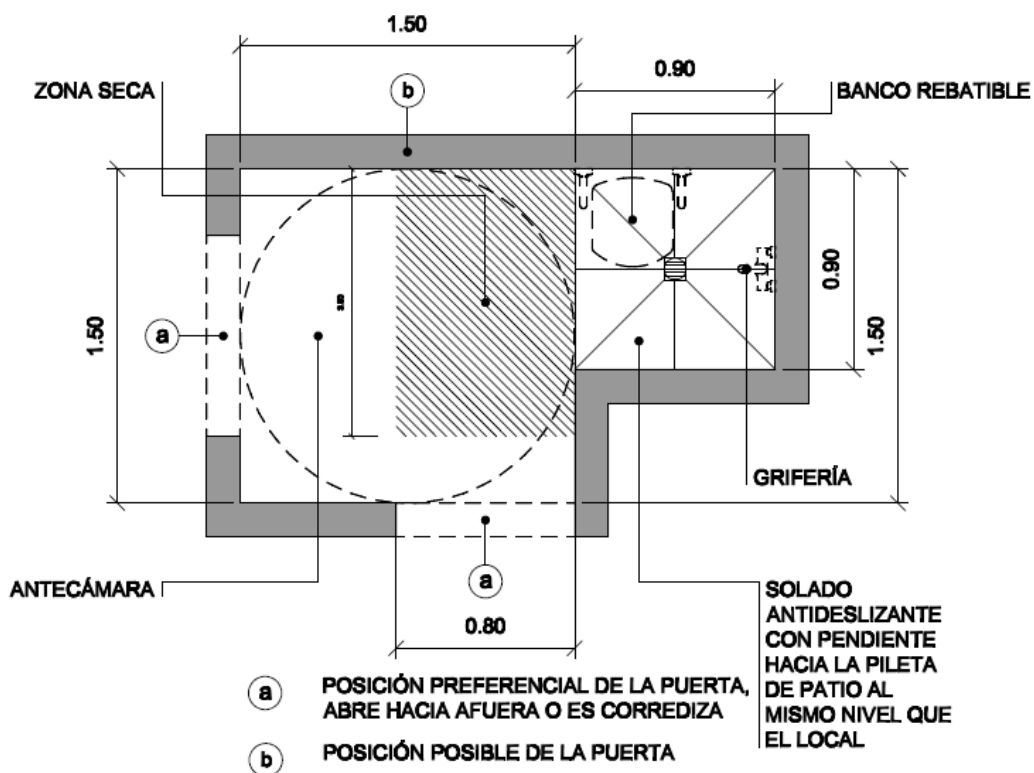


Figura 24

Cuando el número de zonas de duchado aumente se deben cumplir las prescripciones que se indican en la tercera columna de la tabla siguiente:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Tabla: Relación entre las zonas de duchado común y zonas de duchado especial.

Cantidad de personas	Duchas comunes	Zonas de duchado especial
Hasta 10 personas	1 (una)
De 11 a 15 personas	1 (una)	1 (una)
De 16 a 30 personas	2(dos)	1 (una)
más de 30 personas	1 (una) adicional cada fracción superior 15 personas	Cada dos artefactos comunes que se aumenten uno es especial

Bañeras.

En el establecimiento debe instalarse por lo menos una (1) bañera con superficie de aproximación, que deje libre uno de sus lados y una cabecera, permitiendo el traslado y aproximación de una persona en camilla o silla de ruedas.

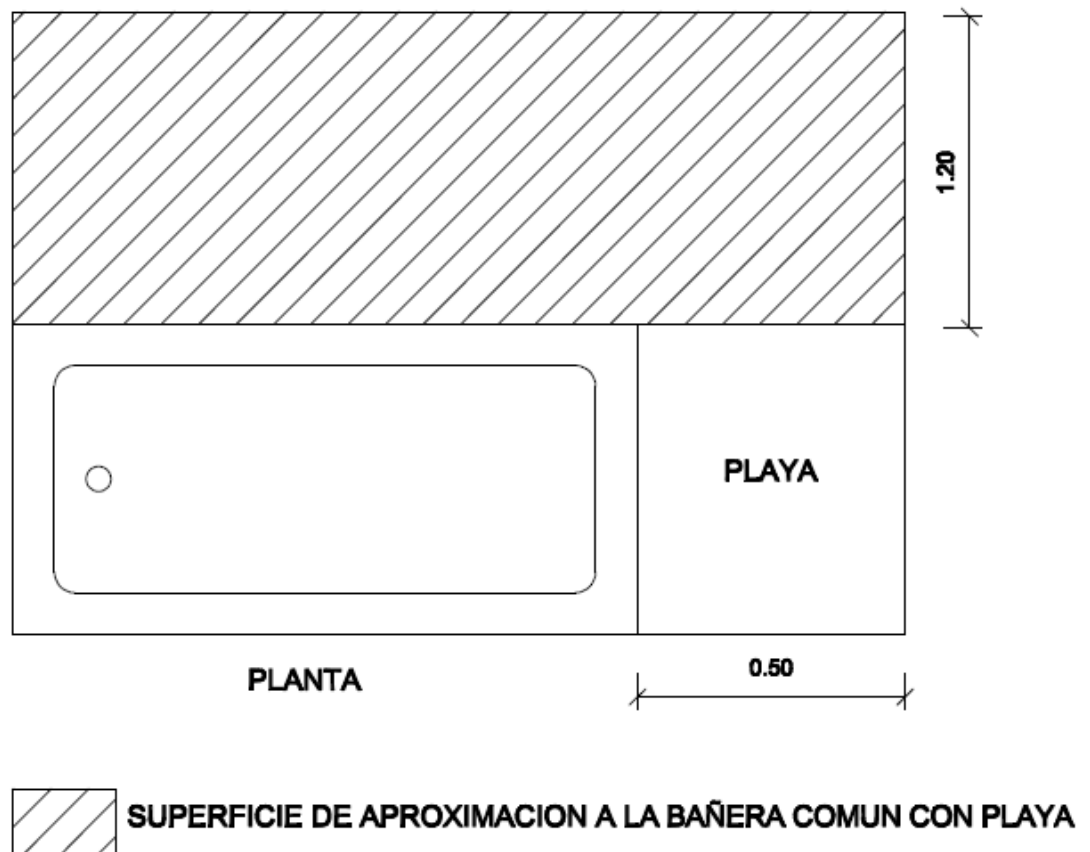


Figura 25

Tabla: Relación entre bañeras comunes y bañeras con superficie de aproximación.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Cantidad de personas	Bañeras comunes	Bañeras con superficie de aproximación
Hasta 20 personas	-----	(1) una
más de 20 personas	Se aumenta una cada veinte (20) o fracción superior a diez (10) personas	(1) una

Lavabos: Si corresponde colocar un sólo lavabo deberá cumplirse con lo establecido en el Artículo relativa al "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código.

Si el número de lavabos aumenta, la cantidad de estos artefactos que deberán cumplir con estas prescripciones se indican en la tercera columna de la tabla siguiente:

Tabla: Relación entre los lavabos comunes y los lavabos especiales.

Cantidad de personas	Lavabos comunes	Lavabos
Hasta 6 personas	-----	uno (1)
de 7 a 12 personas	uno (1)	uno (1)
de 13 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 30 personas	dos (2)	dos (2)
de 31 a 40 personas	tres (3)	dos (2)
más de 40 personas	Se aumenta un lavabo cada diez (10) o fracción superior a cinco (5) personas.	Cada dos (2) artefactos comunes que se aumenten, uno (1) es especial.

Servicios de Salubridad para el personal: Deberá ajustarse a lo establecido en el Artículo relativo a "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales". Los inodoros, duchas y lavabos pueden ser instalados en compartimientos independientes entre sí.

Habitabilidad: Estos compartimientos deben tener un lado mínimo de cero setenta y cinco (0,75) m y un área mínima de cero ochenta (0,81) m² por artefacto y en los demás aspectos se deben ajustar a las disposiciones de los Artículos relativo "Locales", a "Medios de salida" y a "Del proyecto de las instalaciones complementarias". Las duchas, lavabos, y bidets deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Cocina

Dimensiones, iluminación y ventilación: Cuando trabajan hasta dos (2) personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de segunda clase y las siguientes:

Superficie mínima: nueve (9) m².

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- a. Lado mínimo: dos cincuenta (2,50) m.
- b. Altura mínima: dos sesenta (2,60) m.

Cuando trabajen tres (3) o más personas se deberán cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase y las siguientes:

- a. Superficie mínima: dieciséis (16) m².
- b. Lado mínimo: tres (3) m.
- c. Altura mínima: dos cincuenta (2,60) m.

Ventilación: Se podrá, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, exigir ventilación complementaria.

3.8.6.5.3 Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad.

Ropería

El establecimiento que albergue a más de treinta (30) personas debe contar con dos (2) locales independientes, destinados uno para la ropa limpia y otro para la ya utilizada por el servicio de alojados.

Se deben ajustar a lo determinado por el Código de la Edificación para los locales de cuarta clase

Los pisos deberán ser de material impermeable y de fácil lavado. El establecimiento que albergue menos de treinta (30) personas debe contar con dos (2) armarios que aseguren la guarda de la totalidad de las prendas.

Se deben ajustar a lo determinado por el Código de la Edificación para los locales de cuarta clase. Sus paredes deben estar revestidas con material impermeable hasta 2 m de altura.

Comedor

La existencia de comedor es obligatoria en el establecimiento que albergue a más de veinte (20) alojados. Podrá ser utilizado indistintamente como sala de estar o entretenimientos.

Si el número de personas es inferior a veinte (20), podrán servirse las comidas en el interior de las habitaciones.

Habitabilidad

Características dimensionales.

Superficie mínima (m ²)	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor ocupación: (m ² /persona):	2.00

Ventanas: además de cumplir los requisitos de iluminación y ventilación, los antepechos deben estar comprendidos entre cero cuarenta (0,40) m. y cero noventa (0,90) m.

Iluminación y ventilación

Deberá ajustarse a lo establecido en el Artículo relativo a "Iluminación y ventilación de locales de primera clase", del presente Código.

Deberán permitir las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire. Las protecciones que se deban colocar por razones de seguridad no deben interrumpir la visión desde el interior.

Accesibilidad

Debe preverse el acceso a las mesas de las personas que se movilizan en silla de ruedas o utilizan ayudas técnicas para la marcha.

La superficie resultante puede satisfacerse con uno o más locales de superficie no menor a diez (10) m² cada uno, accesible para personas en silla de ruedas.

Puertas: deberán cumplir con lo establecido en el artículo referido a "Puertas" del presente Código y llevar manijas doble balancín tipo "sanatorio" y herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas. El color de las hojas se debe destacar netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.

Guardarropa para el personal

Si número de trabajadores es mayor de cinco (5) personas, el guardarropa debe conformar local o locales independientes con armarios individuales.

Deberán cumplirse las prescripciones establecidas para los locales de segunda clase.

Lavadero

Cuando en el establecimiento se alojan más de treinta (30) personas se debe contar con un local destinado a lavadero.

1. **Dimensiones mínimas:** lado uno cincuenta (1,50) m. y área tres (3,00) m².
2. **Pisos:** deberán ser impermeables, antideslizantes y fácilmente lavables, con desagüe cloacal.
3. **Paredes:** deberán ser revestidas con material impermeable hasta dos diez (2,10) m. por encima de esa altura podrá ser revocado a la cal, pintado o blanqueado.
4. **Cielorrasos:** deberán ser fácilmente lavables, evitando juntas o uniones
5. Este local deberá estar equipado con secarropa mecánico.
6. **Altura y condiciones de Iluminación:** conforme a lo establecido para los locales de segunda clase.

3.8.6.5.4 Locales de carácter optativo:

a. Depósito de comestibles

Los depósitos de comestibles deberán cumplir las disposiciones requeridas para los

locales de cuarta clase.

Todo local no expresamente especificado debe responder de acuerdo a su destino, a lo establecido en las disposiciones generales del Código de la Edificación.

b. Sala de Estar o Entretenimientos

3.8.6.5.5 Habitaciones convencionales.

3.8.6.5.6 Habitaciones especiales

3.8.6.5.7 Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad.

3.8.6.6 Establecimiento de residencia para adultos mayores

3.8.6.6.1 Habitabilidad

- Superficie mínima: 16,00 m²
- Lado mínimo: 3,00 m, siempre que permita acceso al mobiliario de las personas que se movilizan en silla de ruedas o utilicen ayudas técnicas para la marcha.
- Factor ocupacional: 2,00 m² por persona. La superficie resultante podrá satisfacerse con uno o más locales de superficie no menor a 10 m², accesibles a personas en silla de ruedas.
- Altura mínima: 2,60 m.
- Pisos: resistentes al uso, lavables y con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. No se admiten los revestimientos de solado de alfombras mayores de 2 cm de espesor o sueltas.
- Cerramientos verticales y horizontales: ofrecerán superficies de fácil limpieza y sus revestimientos no generarán desprendimientos.

3.8.6.6.2 Iluminación y ventilación

Se ajustarán a lo establecido en el Artículo sobre "Iluminación y ventilación de locales de primera clase"

Los sistemas de ventilación permitirán las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire. Las protecciones que se deban colocar por razones de seguridad no interrumpirán la visión desde el interior.

3.8.6.6.3 Accesibilidad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Deberán cumplir condiciones de accesibilidad las Habitaciones Especiales, Sala de Estar o Entretenimiento y Comedor. quedarán excluidos los servicios generales como cocina, local para dirección y administración, ropería o guardarropa del personal.

Los pasillos de toda la unidad de uso no pueden tener un ancho menor que cero noventa (0,90) m en todo su desarrollo, a excepción de las zonas destinadas a servicios generales. Las escaleras deberán cumplir con lo establecido en el Artículo referido a “Escaleras principales”, cumplir el ancho establecido en el inciso d) Ancho libre, ítem (4) vivienda unifamiliar y contar además con silla deslizante sobre escalera.

Si se tratara de adecuación en Edificios existentes y siempre que no superen los tres niveles contados a partir de la cota +/- 0.00 m. y además que tramite habilitación para residencia o establecimiento para adultos mayores (geriátrico) deberá cumplir, en la planta baja, con lo prescripto en los Artículos relativos a “Escalones en pasajes y puertas”, “Rampas”, y “Puertas”. El patio o jardín deberá estar en dicho nivel, juntamente con las unidades de uso establecidas en el presente Capítulo en los títulos

I. Casa de Familia

Los requisitos son los generales contemplados para Proyecto de Obra y las normas reglamentarias vigentes.

II. Casa de pensión y pensión estudiantil

III. Albergue Transitorio

Un local de albergue transitorio cumplirá con las disposiciones generales contemplados para Proyecto de Obra y las normas reglamentarias vigentes.

Cada habitación contará con un baño anexo de uso privativo.

3.8.6.6.4 Habitabilidad

1. A partir de la línea municipal, podrá existir un espacio de espera de acceso, cerrado por muros laterales y por un portón de frente, el que accionará automáticamente permitiendo el ingreso y egreso vehicular.
2. En predios de ancho que así lo posibilitem, el espacio de acceso podrá no tener el elemento de cierre, pero sí muros que impidan las visuales desde la vía pública. El plano alusivo gráfica las alternativas 1 y 2.
3. Se aceptarán para su análisis otras propuestas que, si bien difieren de las enunciadas, logren el fin perseguido.
4. Se verificará que la fachada cumpla con las condicionantes definidas para el uso en cuanto a aislamiento visual y acústico, deberán presentar para la concesión del permiso ante la Autoridad de Aplicación, el diseño de la fachada, en escala 1:50,
5. **Planta del estacionamiento**, si lo hubiere, se proyectará en igual escala de graficación. En dicho plano se indicarán los elementos que la componen, sus materiales, textura y color, sin omitir detalle alguno.

3.8.6.6.5 Servicio de cafetería

Cuando exista servicio de cafetería, el local destinado a este fin deberá ajustarse a lo establecido en el presente Código de áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes.

3.8.6.6.6 Acceso y egreso de vehículos

En el sector destinado a estacionamiento deberá existir una zona de acceso de vehículos que contará con pantallas verticales que impidan la visualización del interior de la playa de estacionamiento desde la vía pública. A saber:

3.8.6.7 Servicios de Alojamiento Turístico

3.8.6.7.1 Establecimiento de Hotelería

Un establecimiento de Hotelería cumplirá con las siguientes prescripciones de Uso

Habitabilidad

Las habitaciones convencionales en servicios de hotelería deberán reunir las disposiciones generales para los locales de primera clase.

1. El solado será de material que permita su fácil limpieza, no presente resaltos y sea antideslizante.
2. Los cielorrasos deberán ser revocados y alisados, enlucidos en yeso, pintados y/o blanqueados.
3. Los paramentos serán revocados, enlucidos, alisados y pintados. Podrán utilizarse otros revestimientos siempre que no generen desprendimientos y/o pinturas siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa y lavable.
4. El coeficiente de ocupación será determinado a razón de 15,00 m³ por persona, no pudiendo exceder de 6 (seis) personas por habitación.
5. Cuando una habitación posea una altura superior que 3,00 m, se considerará esta dimensión como la máxima para determinar su cubaje.

- b. **Habitaciones y baños especiales en servicio de hotelería:** En todos los establecimientos de Hotelería se exigirá la dotación de habitaciones especiales con baño anexo especial de uso exclusivo, cuyas dimensiones y características se ejemplifican en el Anexo 7.1.2. - c), (Fig. 35, A y B) (Actualizar referencia). Las habitaciones especiales cumplirán con las características constructivas:

1. El solado será de material que permita su fácil limpieza, no presente resaltos y sea antideslizante. No se admiten los revestimientos de solado de alfombras de espesor superior a 2 cm o sueltas.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

2. Ropería: Un establecimiento que posea más de 14 habitaciones reglamentarias deberá contar con dos locales independientes, destinados el uno a la guarda de ropa limpia, y el otro a la ropa utilizada para el servicio de huéspedes.
3. Guardarropas: Para uso del personal de servicios, se dispondrá de locales provistos de armarios individuales. Se exceptúa del cumplimiento de esta disposición cuando el personal habite en el establecimiento
4. Cumplirán lo prescripto en el Artículo relativo a "Puertas" y llevarán manijas doble balancín tipo sanatorio y herrajes suplementarios para el accionamiento de la hoja desde la silla de ruedas y no se colocarán cierra puertas. El color de las hojas se destacará netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de la habitación. La cantidad de habitaciones y baños anexos de esta tipología se determinará de acuerdo con la siguiente tabla

Cantidad de habitaciones y baños anexos especiales	
Cantidad de habitaciones convencionales	Cantidad de habitaciones especiales
De 1 a 49 habitaciones	1 habitación con baño anexo de uso exclusivo
De 50 a 99 habitaciones	2 habitación con baño anexo de uso exclusivo
De 100 a 149 habitaciones	3 habitación, cada una con baño anexo de uso exclusivo
De 150 a 199 habitaciones	4 habitación, cada una con baño anexo de uso exclusivo
> 200 habitaciones	5 habitación, cada una con baño anexo de uso exclusivo
Por cada 50 habitaciones convencionales más, se deberá agregar una habitación especial con su baño exclusivo	

Cuando la cantidad de habitaciones destinadas a huéspedes sea inferior a 15 se exime del requisito del local de Ropería, a cambio que se destinen al fin perseguido como mínimo 2 armarios.

En los hoteles residenciales sólo se tomará en cuenta el número de habitaciones y no la cantidad de unidades de vivienda para cumplir con la exigencia del local de ropería.

Salubridad

Se determinará de acuerdo con la cantidad de personas que puedan alojarse según la capacidad de ocupación en la proporción siguiente:

1. Inodoros:

- hasta 20 personas 2 (dos) desde 21 hasta 40 personas
- 3 (tres) más de 40 y por cada 20 adicionales o fracción superior a cinco 1 (uno)

2. Duchas:

- hasta 10 personas 1 (uno) desde 11 hasta 30 personas
- 2 (dos) más de 30 y
- por cada 20 adicionales o fracción superior a cinco 1 (uno)

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3. Lavabos:

- hasta 10 personas 2 (dos) desde 11 hasta 30 personas
- 3 (tres) más de 30 y
- por cada 20 adicionales o fracción superior a cinco 1 (uno)

4. Orinales:

- hasta 10 personas 1 (uno) desde 11 hasta 20 personas
- 2 (dos) desde 21 hasta 40 personas
- 3 (tres) más de 40 y
- por cada 20 adicionales o fracción superior a cinco 1 (uno) V. Bidés: por cada inodoro 1 (uno)

Los inodoros, las duchas y los orinales se instalarán en compartimientos independientes entre sí. Dichos compartimientos tendrán una superficie mínima de 0,81 m² y un lado no menor que 0,75 m ajustándose en todo lo demás a lo establecido en los capítulos "**De los locales**", "**De los medios de salida**" y "**Del proyecto de las instalaciones complementarias**", en lo que sea de aplicación.

Los lavabos ubicados dentro de estos compartimientos no serán computados como reglamentarios.

Las dimensiones de los compartimientos en los cuales se instalen lavabos, serán las mismas que las establecidas para los que contengan inodoros, duchas y orinales.

Los orinales y lavabos podrán agruparse en baterías en locales independientes para cada tipo de artefactos.

La superficie de dichos locales tendrá como mínimo la suma de la requerida para los artefactos en él instalados, previéndose para cada artefacto un espacio no menor de 0,70 m para orinales y 0,90 m para lavabos.

En el compartimiento ocupado por un inodoro podrá instalarse un bidé, sin que sea necesario aumentar las dimensiones requeridas para el compartimiento.

Las duchas, lavabos y bidés deberán tener servicios de agua fría y caliente.

Cuando un establecimiento ocupe varias plantas se aplicará a cada planta las proporciones de servicios de salubridad establecidas en este inciso.

Para la determinación de la cantidad de servicios de salubridad, deberá computarse la cantidad de personas que ocupen habitaciones, que no cuenten para su uso exclusivo, con ducha, inodoro, lavabo y bidé.

Servicio de salubridad para el personal

El servicio de salubridad para el personal se determinará de acuerdo con lo establecido en el Artículo relativo a "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales".

Servicio de salubridad especial en la zona de recepción.

Cuando el establecimiento hotelero posea 50 (cincuenta) o más habitaciones convencionales, en las zonas de información y recepción deberán disponer de servicio

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

especial de salubridad. Este servicio será optativo si en las zonas de información y recepción coexistieren, en directa vinculación, otros usos que requirieran la dotación de este servicio, siempre que dispongan de las condiciones de accesibilidad anteriormente establecidas.

Las instalaciones se podrán disponer según las siguientes opciones y condiciones:

1. En un local independiente para ambos sexos con inodoro y lavabo según lo prescrito en el Artículo relativo a "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje"
2. En servicios integrados: Los servicios de salubridad especial para el público correspondientes a la zona de recepción dispondrán para ambos sexos de:
 - 1 inodoro que se ubicará un retrete que cumpla con lo prescrito en el artículo referido a "Servicio mínimo especial de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje"
 - 1 lavabo que cuando se instale en una antecámara, cumplirá con lo prescrito en el Artículo referido a "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje".
3. Ambas opciones cumplirán además con lo prescrito en los restantes incisos del Artículo "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", excepto el inciso c).
4. Estos artefactos no se incluirán en el cómputo de la cantidad determinada para el establecimiento, establecida en el inciso c) de este artículo.

Iluminación y ventilación

A los efectos de la determinación de las condiciones de iluminación, ventilación y altura, estos locales serán considerados como de cuarta clase. Sus paramentos hasta una altura no menor que 2m medidos desde el solado será impermeable.

El solado será impermeable.

Accesibilidad

El acceso a los servicios de hotelería desde la vía pública o desde la LO hasta las zonas de servicios especiales, para establecimientos de más de 20 (veinte) habitaciones, y en relación a habitaciones, servicios de salubridad y lugares de uso común, estos últimos considerados como mínimo en un 20% (veinte por ciento) de su superficie total, se hará directamente por circulaciones y espacios sin interposición de desniveles. En el caso de existir desniveles estos serán salvados:

- a. Por escaleras o escalones que cumplirán lo prescrito en el Artículo referido a "Escaleras principales -Sus características-".
- b. Por rampas fijas que complementan o sustituyen a los escalones según lo prescrito en el Artículo referido a "Rampas".
- c. Por plataformas elevadoras o deslizantes sobre la escalera, que complementan una escalera o escalones.
- d. Por ascensores cuando la ubicación de los servicios especiales no se limite a un piso bajo. Cuando la unidad de uso que corresponda a la zona accesible para los huéspedes con discapacidad motora, se proyecte en varios desniveles, se dispondrá de un ascensor mecánico que cumplirá con lo prescrito en el Artículo referido a "Instalaciones de ascensores y montacargas", reconociendo para este fin como mínimo los tipos 0 y 1.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Las escaleras, pasajes y medios de salida se ajustarán a lo determinado en "Medios de salida"

Las puertas de acceso a las habitaciones o departamentos, los servicios de salubridad y baños privados para huéspedes de un hotel cumplirán con el Artículo referido a "Puertas".

Seguridad

En un establecimiento de Hotelería, se cumplimentará lo prescripto en las consideraciones sobre Prevenciones contra Incendio del presente Código.

3.8.6.7.2 Hotel

Un Hotel cumplirá con las disposiciones contenidas en "Características particulares de un establecimiento de hotelería". Cuando exista servicio de comidas y/o bebidas, se cumplimentarán las disposiciones contenidas en "Comercios donde se sirven y expenden comidas".

Habitabilidad

La cocina en estos establecimientos podrá tener una superficie mínima de 9 m² y un lado mínimo de 2,50 m, cuando en ella trabajen no más de 2 personas.

A los efectos de la altura, iluminación y ventilación se considerará como un local de primera clase.

Cuando en ella trabajen más de 2 personas, el local será considerado de tercera clase, además el área mínima establecida para este tipo de local deberá incrementarse en 3 m² por cada persona que exceda de 6.

3.8.6.7.3 Hotel residencial

Un "Hotel Residencial" cumplirá con las características contenidas en "Características particulares de un establecimiento de Hotelería", y además con las siguientes:

Habitabilidad

Las cocinas o espacios para cocinar se ajustarán a lo establecido en "Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes" y "Acceso a cocinas, baños y retretes".

Servicio de salubridad para el personal

Los servicios de salubridad para el personal, se establecerán de acuerdo con lo que determina el Inciso c) de "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales".

3.8.6.7.4 Apart-hotel

Cada departamento debe estar compuesto como mínimo de un ambiente que por sus medidas se considere divisible en dormitorio y estar, debidamente amoblado y equipado, con un sector para la higiene, elaboración y conservación de alimentos.

- I. Hostal**
- II. Alberque o "Hostel" o posada**
- III. Hospedaje residencial**
- IV. Casa de Pensión**

Una "Casa de Pensión" cumplirá con las disposiciones contenidas en "Características particulares de un Hotel".

Se considerará como un local de primera clase.

Habitabilidad

La cocina en estos establecimientos podrá tener una superficie mínima de 9 m² y un lado mínimo de 2,50 m cuando en ella trabajen no más que 2 personas.

Cuando en ella trabajen más de 2 personas, el local será considerado de tercera clase, además el área mínima establecida para locales de tercera clase deberá incrementarse en 3 m² por cada persona que exceda de 6.

3.8.6.7.5 Locales de carácter optativo

Son locales de carácter optativo.

Cocina.

Habitabilidad

1. Las disposiciones aquí establecidas rigen para Cocinas en Hoteles y Casa de Pensión y pensiones estudiantiles.
2. Cuando un Hotel brinde servicio de comidas y/o bebidas, debe cumplir las disposiciones establecidas sobre Comercios donde se sirven y expenden comidas.
3. Si en la cocina trabajan no más de dos (2) personas, la misma
4. debe tener una superficie mínima de nueve (9) m
5. y un lado mínimo de 2,50 m.
6. De dos cincuenta (2,50) m.
7. Altura e iluminación: para locales de Primera Clase.

Salubridad:

1. Cuando en la cocina trabajen más de dos (2) personas, el local debe ser considerado de tercera clase a los efectos de las características dimensionales, de iluminación y ventilación; además el área mínima establecida para este tipo de local debe incrementarse en 3m por cada persona que exceda de 6.
2. Artefactos destinados a la cocción de alimentos: sobre ellos debe instalarse una campana dotada de dispositivos de extracción forzada, conectada al ambiente exterior, que asegure la evacuación de humos, vapores, gases y olores.
3. En dicha instalación debe preverse el tratamiento del aire mediante el filtrado

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

correspondiente, con eliminadores de grasa en las instalaciones de extracción. Se asegurara el Para mejor desempeño del sistema debe asegurarse el ingreso de aire exterior así como .el mantenimiento y de limpieza de la instalación.

Iluminación y ventilación

A los efectos de la determinación de las condiciones de iluminación, ventilación y altura, estos locales serán considerados como de cuarta clase. Sus paramentos hasta una altura no menor que 2m medidos desde el solado será impermeable.

El solado será impermeable.

3.8.6.7.6 Usos Asimilables

Los Usos que a continuación se enumeran podrán encuadrarse en las exigencias básicas desarrolladas precedentemente. A saber:

- Hotel 1 estrella
- Hotel 2 estrellas
- Hotel 3 estrellas
- Hotel 4 estrellas
- Hotel 5 estrellas
- Hotel residencial
- Hotel Familiar (con o sin servicio de comida)
- Apart-rent o appart hotel
- Apart hotel (Appart-residencial) 1 estrella
- Apart hotel (Appart-residencial) 2 estrellas
- Apart hotel (Appart-residencial) 3 estrellas
- Hostal
- Albergue transitorio
- Hospedaje categoría C, D y E

3.8.7 Establecimientos de Sanidad

3.8.7.1 Régimen de adecuación en seguridad edilicia

El Poder Ejecutivo desarrollará programas tendientes a optimizar las condiciones generales de seguridad y a la toma de conciencia por parte de las autoridades y trabajadores de los establecimientos sanitarios para garantizar comportamientos adecuados en materia de seguridad edilicia.

- a. La promoción de medidas, que posibiliten la adecuación de los edificios hospitalarios, para el mejoramiento y actualización de infraestructura, e instalaciones.

La sistematización de mecanismos de control de las condiciones edilicias, de carácter periódico que certifiquen la calidad del servicio sanitario en materia de seguridad.

- b. Establecer, en forma conjunta con los establecimientos asistenciales, el cronograma de adecuación.
- c. Promoción de condiciones para la concreción de habilitaciones parciales de sectores de los establecimientos
- d. A tal fin, la Autoridad de Aplicación implementa un mecanismo "ad hoc" de habilitaciones parciales que tendrán carácter definitivo para los sectores visados aún cuando no se haya alcanzado a la totalidad del establecimiento asistencial.
- e. Los sectores propuestos para tales habilitaciones deberán representar por lo menos el 10% de la superficie cubierta total del establecimiento asistencial para casos de instituciones de hasta 20.000 m² y del 5% para los casos que superen los 20.000 m².

3.8.7.2 Accesibilidad

Se entiende por accesibilidad a la posibilidad de acceso a todos los locales de un establecimiento por parte de personas sin interposición de desniveles que no sean salvados por rampas o medios mecánicos. Se incluirá además la correspondiente provisión de servicios de salubridad especial.

3.8.7.2.1 Accesibilidad reducida (Visitabilidad)

Es una condición de un establecimiento de acuerdo a la cual todas las posibles variantes de uso de los locales que existen en ese establecimiento son accesibles a personas con discapacidad. Es un grado restringido de accesibilidad, ya que es posible que existan sectores no accesibles dentro del establecimiento.

Podrá admitirse que no exista accesibilidad a un determinado espacio o local si existe la alternativa de uso accesible con esa misma función (por ejemplo: patio de recreo o comedor en dos niveles distintos de un establecimiento).

3.8.7.2.2 Accesibilidad por medios mecánicos

Artificio para permitir salvar desniveles. Deberá asegurarse el acceso por medios mecánicos a todos los usos quedando exceptuados sólo las áreas correspondientes a locales de instalaciones y mantenimiento.

3.8.7.2.3 Establecimiento inaccesible para personas con discapacidad motriz

Establecimiento que por sus características particulares de conformación o situación no es posible adecuar para cumplir con los requerimientos mínimos de visitabilidad.

3.8.7.2.4 Criterios para la adecuación edilicia a accesibilidad

Al respecto y en función de las características de cada establecimiento, se establece el siguiente criterio:

a. Establecimientos en edificios nuevos (obras nuevas)

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En edificios nuevos deberá cumplirse con los criterios de accesibilidad del presente CE. La Autoridad de Aplicación.

b. Establecimientos existentes. Exigencias de accesibilidad. Edificios inaccesibles

Los establecimientos de Sanidad deberán cumplir la condición de visitabilidad para todos los niveles, sin importar su fecha de construcción. Sólo podrán exceptuarse aquellos edificios que por sus características particulares puedan ser considerados “inaccesibles para personas con discapacidad motriz”.

Se considerará posible la realización de obras de adecuación para cumplir con accesibilidad o accesibilidad reducida en aquellos casos en que el acceso se realice a través de superficie propia o de uso exclusivo, y/o su ampliación o modificación no afecte a sectores no pertenecientes al establecimiento.

Se admitirá para el cumplimiento de accesibilidad reducida la ejecución de rampas permanentes del tipo “asistidas” para salvar desniveles.

Cuando no sea posible la interposición de superficies de aproximación se admitirá el barrido de apertura de puertas sobre las rampas.

c. Establecimientos en edificios existentes de gestión estatal. Exigencias particulares de accesibilidad.

En caso de edificios que por su valor patrimonial se encuentren afectados a Protección Histórica podrán admitirse equipamientos móviles u otros dispositivos que puedan surgir en el futuro para salvar desniveles.

3.8.7.3 Clasificación de establecimientos de salud

La Clasificación de Establecimientos de Salud será conforme las “Normas de Organización y Funcionamiento de Internación de Servicios de Salud”

Los tipos de establecimientos son los siguientes, cuyas definiciones se encuentran desarrolladas en el Glosario:

- a. Establecimiento de Salud sin Internación (ESSI)**
- b. Establecimiento de Salud de Diagnóstico sin Internación (ESDSI)**
- c. Establecimiento de Salud de Tratamiento sin Internación (ESTSI)**
- d. Establecimiento de Salud con Internación (ESCI)**
- e. Establecimiento de Salud Especializado en Pediatría con Internación (ESEPCI)**
- f. Establecimiento de Salud Especializado en Salud Mental con Internación (EESMCI)**
- g. Establecimiento de Salud Especializado en Maternidad con internación (ESEMCI)**
- h. Establecimiento de Salud Especializado con Internación (ESECI)**
- i. Establecimiento de Salud Especializado en Tercera Edad Con Internación (ESETECI)**

j. Establecimiento de Salud de Atención Complementaria (ESAC)

3.8.7.3.1 Formas de organización y funcionamiento

1. NIVEL I:

Constituye esencialmente la puerta de entrada a la red de servicios o sistema en la mayor parte de los casos. Realiza acciones de promoción y protección de la salud, así como el diagnóstico temprano del daño, atención de la demanda espontánea de morbilidad percibida, búsqueda de demanda oculta, control, de salud de la población e internación de pacientes de bajo riesgo con mecanismos explicitados de referencia y contra referencia.

2. NIVEL II:

Puede constituir la puerta de ingreso al sistema. Realiza las mismas acciones que en el bajo riesgo, a los que se agrega un mayor nivel de resolución para aquellos procesos mórbidos y/o procedimientos diagnósticos y terapéuticos que exceden la resolución del bajo riesgo.

3. NIVEL III:

Excepcionalmente constituye la puerta de entrada al sistema. Puede realizar acciones de bajo y mediano riesgo pero debe estar en condiciones de resolver total o parcialmente aquellos procesos mórbidos y/o procedimientos diagnósticos y/o terapéuticos que requieran el mayor nivel de resolución vigente en la actualidad tanto sea por el recurso humano capacitado como así también en el recurso tecnológico disponible.

3.8.7.4 Locales y Usos

Habitabilidad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Clasificación de Locales y espacios de circulación	Subclasificación de Locales y áreas de circulación con características comunes	Prescripciones de Habitabilidad. Lados mínimos y altura	Características generales de los materiales constructivos	Salubridad	Particularidades.
Consultorios	Indiferenciado Pediátrico Hemodiálisis Kinesiología	Ancho total: 1,20m (luz libre) Altura: 2,05m (luz libre)	Paredes: Las paredes serán superficies de acabado liso, lavable y no poros Pisos: Los pisos serán resistentes al uso (tránsito frecuente), lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. Zócalos: Los zócalos serán sanitarios, de las mismas características que el solado Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso. Vanos/Puerta: Podrán ser de dos hojas, mientras se asegure que una de ellas sea de ancho mínimo 0,90 m.	Lavabo: Deberá contar con un lavabo para higiene del personal dentro del consultorio. Sup. mínima: 7,50 m ² Lado mínimo: 2,50 m ² Altura mínima: 3,00 m en piso bajo 0,70 m en piso alto. Pediátrico: deberá contar con lavabo dentro del consultorio	Dada las características de distribución funcional que se pueda llegar a requerir según las necesidades particulares de atención, podrá asimilarse a un local de cuarta clase siempre y cuando se asegure la renovación de aire que requiere un local de primera y se asegure iluminación natural indirecta parcial.
		Sup. mínima: 9,00 m ²	Paredes: Las paredes serán superficies de acabado liso,	El Consultorio de Tocoginecología deberá contar con acceso directo	Dada las características de distribución funcional que se pueda

Consultorios	Tocoginecología	Lado mínimo: 2,80 m ² Altura mínima: 3,00 m en piso bajo 2,70 m en piso alto	lavable y no poroso. Pisos: Los pisos serán resistentes al uso (tránsito frecuente), lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes Zócalos: Los zócalos serán sanitarios, de las mismas características que el solado Cielorrasos: tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso. Vanos: Puerta: Podrán ser de dos hojas, mientras se asegure que una de ellas sea de ancho mínimo 0,90 m. Ancho total: 1,20m (luz libre) Altura: 2,05m (luz libre)	a Sanitario con uso exclusivo para paciente que incluya lavabo e inodoro. Superficie mínima: 2,00m ² Lado mínimo: 1,20 m ² Altura mínima: 2,40 m	llegar a requerir según las necesidades particulares de atención, podrá asimilarse a un local de cuarta clase siempre y cuando se asegure la renovación de aire que requiere un local de primera y se asegure iluminación natural indirecta parcial.
Residencia o establecimiento geriátrico		Queda prohibido el uso de todo material de revestimiento, para tabicados, cielos rasos, rellenos, cuya combustión genere gases que pueden producir daño a los ocupantes. Las puertas deberán llevar manijas doble balancín tipo "sanatorio" o similares y herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas.	Funcionalidad: Características técnicas. Pisos: deberán ser resistentes al uso, lavables y con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. No se admiten los revestimientos de solado de alfombras y alfombras sueltas. Cerramientos verticales y horizontales: deben ofrecer superficies de fácil limpieza y sus revestimientos no deben generar desprendimientos.		1. Sala de estar o de entretenimientos.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

		El color de las hojas se deberá destacar respecto de las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.	Cielorrasos: deberán ser revocados enlucidos en yeso y alisados o constituidos por placas de roca de yeso prensada, terminación pintura. Paramentos: deberán ser revocados, enlucidos en yeso, alisados y blanqueados o pintados. Se permiten placa de roca de yeso prensada, bloques de yeso o similares, siempre que la superficie de acabado sea lisa y su terminación pintura. Podrán utilizarse otros revestimientos sólo si el material adhesivo contiene sustancias fungicidas y la superficie de acabado es lisa o lavable.		
Sectores de Circulación	De Atención Ambulatoria Tocoginecología	Lado mínimo: 1,80 m. Altura mínima: 2,40 m.	Paredes: Las paredes serán superficies de acabado liso, lavable y no poroso. Deberán llevar protección guarda camillas. Pisos: Los pisos serán resistentes al uso, lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. Zócalos: Los zócalos serán sanitarios, de las mismas características que el solado Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de		
	Internación Cuidados Intensivos		acabado liso, lavable y no poroso. Vanos/Puerta: En accesos a Unidades de atención como consultorios y habitaciones, podrán ser de dos hojas, mientras se asegure que una de ellas sea de ancho mínimo 0,90 m. Ancho total: 1,20m (luz libre) Altura: 2,05m (luz libre)		
	Cuidados Intermedios Pediátricos Internación Pediatría Ambulatoria de Pediatría				
Sala	De Rayos	Sup. mínima: 16,00 m ² Lado mínimo: 3,50 m Altura mínima: 3,00 m	Paredes: Las paredes serán superficies de acabado liso, lavable y no poroso. Pisos: Los pisos serán resistentes al uso (tránsito frecuente), lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. Zócalos: Los zócalos serán sanitarios, de las mismas características que el solado. Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso. Vanos. Puerta: Podrán ser de dos hojas, mientras se asegure que una de ellas sea de ancho mínimo 0,90 m. Ancho total: 1,20 m (luz libre) Altura: 2,05 m (luz libre)		Se deberá contemplar el blindaje para la protección contra radiaciones del personal y terceros de acuerdo al cálculo aprobado por Autoridad Competente referido al tipo de sala, geometría equipo, ubicación y locales adyacentes, teniendo en cuenta: Adecuado blindaje en lámina de plomo (o aislación equivalente) en paredes y puertas para evitar radiaciones ionizantes. Adecuado blindaje en lámina de plomo (o aislación equivalente) en pisos y techos, cuando la sala se encuentre en entresijos. La sala de exámenes no podrá estar ubicada cerca de zonas de permanencia de personal como oficinas, sala de espera y espacios similares sin la adecuada aislación correspondiente.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Sala	De Ecografía	Sup. mínima: 9,00 m ² Lado mínimo: 3,00 m. Altura mínima: 3,00 m en piso bajo. 2,70 m en piso alto.	<p>Paredes: Las paredes serán superficies de acabado liso, lavable y no poroso.</p> <p>Pisos: Los pisos serán resistentes al uso, lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes.</p> <p>Zócalos: Los zócalos serán sanitarios, de las mismas características que el solado</p> <p>Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso.</p> <p>Vanos/Puerta: Podrán ser de dos hojas, mientras se asegure que una de ellas sea de ancho mínimo 0,90 m.</p> <p>Ancho total: 1,20 m (luz libre) Altura: 2,05 m (luz libre)</p>		Requiere de algún tipo de sistema de oscurecimiento de la luz exterior.
Sala	De Resonador Magnético	Sup. mínima: 20,00 m ² Lado mínimo: 4,00 m. Altura mínima: 3,00 m.	<p>Características constructivas para la Sala de Resonancia Magnética:</p> <p>Paredes: Las paredes serán superficies de acabado liso, lavable y no poroso.</p> <p>Pisos: Los pisos serán resistentes al uso, lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes.</p> <p>Zócalos: Los zócalos serán sanitarios, de las mismas</p>		<p>Se deberá contemplar el blindaje para la protección contra radiofrecuencia con un recubrimiento del tipo jaula de Faraday de acuerdo al cálculo aprobado por Autoridad Competente referido al tipo de sala, geometría, equipo, ubicación.</p> <p>-Adecuado blindaje en láminas de cobre en paredes, techo y puertas (caja de Faraday) para la contención de los campos magnéticos.</p> <p>-Adecuado blindaje en láminas de cobre en pisos, cuando la sala se</p>
			<p>características que el solado</p> <p>Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso.</p> <p>Vanos Puertas: Podrán ser de dos hojas, mientras se asegure que una de ellas sea de ancho mínimo 0,90 m.</p> <p>Ancho total: 1,20 m (luz libre) Altura: 2,05 m (luz libre)</p>		encuentre en entrepisos.
Quirófano		Superficie mínima: 20 m ² Lado mínimo: 4,50 m. Altura mínima: 3,00 m.	<p>Paredes: Las paredes serán superficies de acabado liso, lavable y no poroso. Deberán llevar en los encuentros de paredes entre sí un chafán a 45 ° y en los encuentros con cielorraso a través de ángulos redondeados. No se permiten ángulos vivos entrantes</p> <p>Pisos: Los pisos serán de tipo conductivos, resistentes al uso (tránsito frecuente), lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes con la menor cantidad de juntas posibles que aseguren la continuidad y asepsia del solado.</p> <p>Zócalos: Los zócalos serán sanitarios, y tendrán las mismas características que los pisos</p> <p>Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, continuo, lavable y</p>		Áreas destinadas para la realización de Tratamientos Quirúrgicos Programados o de Urgencia con el máximo de seguridad para el Paciente y Personal, cumpliéndose condiciones de Aislamiento, Psicofísicos, asepsia y confort necesarios y disponiendo de los Recursos Físicos insumos y personal adecuados.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

			no poroso. Vanos/Puertas: Podrán ser de dos hojas. Ancho: 1,60 m. Altura: 2,05 m.		
Office con material Limpio	Cuidados Intermedios Internación Maternidad En cuidados Intensivos De Internación Pediatría Cuidados Intermedios Pediátricos Cuidados Intensivos Pediátricos	Sup. mínima: 9,00 m ² (cada 12 camas de internación) Sup.(+ de 12 camas) se incrementa: 0,50 m ² /cama Lado mínimo: 2,00 m. Altura mínima: En piso alto: 3,00 m En piso bajo: 2,70 m	Paredes: Las paredes deberán estar revestidas hasta la altura del cielorraso, deben ser superficies uniformes sin resaltos, lisas, lavables, no porosas. Pisos: Los pisos serán resistentes al uso, lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. Zócalos: Los zócalos serán sanitarios, y tendrán las mismas características que los pisos. Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso. Vanos:/Puertas: Ancho: 0,90 m. (luz libre) Altura: 2,05 m. (luz libre)		
Office con material Usado	Cuidados Intermedios Cuidados Intensivos Internación de Pediatría Cuidados Intermedios Pediátricos Cuidados Intensivos Pediátricos Internación Maternidad	Sup. mínima: 6,00 m ² (cada 12 camas de internación) Superficie + de 12 camas se incrementa: 0,25 m ² /cama Lado mínimo: 2,00 m Altura mínima: 3,00 m en piso bajo. 2,70 en piso alto	Paredes: Las paredes deberán estar revestidas hasta la altura del cielorraso, deben ser superficies uniformes sin resaltos, lisas, lavables, no porosas. Pisos: Los pisos serán resistentes al uso, lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. Zócalos: Los zócalos serán sanitarios, y tendrán las mismas características que los pisos. Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso. Vanos/Puertas: Ancho: 0,90 m. (luz libre) Altura: 2,05 m. (luz libre)		
Baño de Habitación de Internación			Paredes: las paredes deberán estar revestidas hasta la altura mínima de 2.40m, deben ser superficies uniformes sin resaltos, lisas, lavables, no porosas. Pisos: los pisos serán resistentes al uso, lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes	Tanto lavabo como ducha estarán provistos de agua fría y caliente. El Sanitario adaptado para discapacitados en Habitación de Internación deberá cumplir con las siguientes dimensiones. Sup.Mínima: 4.60m ² . Lado mínimo: 1.60m	Es el área destinada a la higiene de pacientes. Deberá ajustarse en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación a lo dispuesto en éste código para los locales de segunda clase.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

			<p>Zócalos: los zócalos serán sanitarios y tendrán las mismas características que los pisos.</p> <p>Cielorrasos: los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso.</p> <p>Vanos/puerta: la puerta será de barrido hacia el exterior del recinto y contará con las siguientes dimensiones.</p> <p>Ancho: 0.90m (luz libre)</p> <p>Altura: 2.05m (luz libre)</p>	<p>Altura mínima: 2.40m</p> <p>La cantidad mínima de artefactos en un Sanitario en Habitación de Internación será: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha</p>	
--	--	--	---	--	--

NOTA: Sujetos a Reglamentación:, Traumatología Oftalmología. Box de Extracción, Laboratorio de Análisis Clínicos, Sala de Tomografía, Sala de Revelado. Sala de Informes. Área de Hemodiálisis. Sala de Tratamiento de Aguas. Sala de Diálisis Peritoneal, Sala de Pre parto, de parto y Trabajos, TPR, Pediatría, Neonatales, Cuidados Intensivos, Salud Mental, Maternidad, Tercera Edad, Consultorios Sala Shock Room, Boxes de Observación, Habitación de Observación (ver Área de Internación), Vestuarios Personal, Dormitorios de Guardia Personal, Centro Vacunatorio, Servicio de Traslado Sanitario. Área de Hemoterapia, Área de Farmacia, Área de Esterilización, Área de Alimentación, Área de Lavadero, Área de Morgue.

- Clasificación de áreas

3.8.7.4.1 Área de Atención Ambulatoria

Son las áreas destinadas a la atención personalizada en la “modalidad de consulta ambulatoria” con criterio integral de atención para acciones de promoción y protección de la salud, atención de patologías básicas o especializadas.

3.8.7.4.2 Consultorio Indiferenciado

El Consultorio Indiferenciado deberá ajustarse en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación, a lo dispuesto en este Código para los locales de primera clase.

Dada las características de distribución funcional que se pueda llegar a requerir según las necesidades particulares de atención, podrá asimilarse a un local de cuarta clase siempre y cuando se asegure la renovación de aire que requiere un local de primera y se asegure iluminación natural indirecta parcial.

3.8.7.4.3 Consultorio de Pediatría

El Consultorio de Pediatría deberá ajustarse en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación, a lo dispuesto en este Código para los locales de primera clase.

Dada las características de distribución funcional que se pueda llegar a requerir según las

necesidades particulares de atención, podrá asimilarse a un local de cuarta clase siempre y cuando se asegure la renovación de aire que requiere un local de primera y se asegure iluminación natural indirecta parcial.

3.8.7.4.4 Consultorio de Tocoginecología

El Consultorio de Tocoginecología deberá ajustarse en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación, a lo dispuesto en este Código para los locales de primera clase.

Dada las características de distribución funcional que se pueda llegar a requerir según las necesidades particulares de atención, podrá asimilarse a un local de cuarta clase siempre y cuando se asegure la renovación de aire que requiere un local de primera y se asegure iluminación natural indirecta parcial.

3.8.7.4.5 Área de Diagnóstico por Imágenes

Área destinada a la realización, procesamiento e interpretación de imágenes de los estudios efectuados a través de distintos medios de obtención.

3.8.7.4.6 Sala de Rayos

Local destinado a la realización de imágenes de los estudios efectuados a través de Rayos X.

3.8.7.4.7 Sala de Ecografía

Local destinado a la realización de estudios efectuados por ultrasonido traducidos a imágenes.

3.8.7.4.8 Sala de Resonador Magnético

Local destinado a la realización de los estudios efectuados por valoración de campos magnéticos que son traducidos a imágenes.

3.8.7.4.9 Habitación de Internación

La Habitación de Internación deberá ajustarse en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación, a lo dispuesto en este Código para los locales de primera clase.

3.8.7.4.10 Baño de Habitación de Internación

Es el área destinada a la higiene de pacientes. Deberá ajustarse en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación, a lo dispuesto en este código para los locales de segunda clase.

3.8.7.4.11 Estación de Enfermería

Es el área destinada al registro de cuidados y tratamientos de los pacientes.

3.8.7.4.12 Office de Material Limpio

Es el área destinada al almacenamiento y procesamiento de elementos limpios.

3.8.7.4.13 Office de Material Usado

Es el área destinada al almacenamiento y procesamiento de elementos usados.

3.8.7.4.14 Área de Cirugía

Áreas destinadas para la realización de Tratamientos Quirúrgicos Programados o de Urgencia con el máximo de seguridad para el Paciente y Personal, cumpliéndose condiciones de Aislamiento, Psicofísicos, asepsia y confort necesarios y disponiendo de los Recursos Físicos insumos y personal adecuados.

3.8.7.4.15 Quirófano

Áreas destinadas para la realización de Tratamientos Quirúrgicos Programados o de Urgencias con el máximo de seguridad para el paciente y para el personal

3.8.7.5 Casa De Cuidados Paliativos

3.8.7.5.1 Habitabilidad

Podrán albergar pacientes de ambos sexos debiendo contar con una capacidad mínima requerida para su habilitación de cinco (5) camas y una máxima de veinticinco (25).

3.8.7.5.2 Accesibilidad

El acceso desde la vía pública o la línea municipal (LM) hasta la zona de recepción o unidades de uso o lugares de uso común, deberá realizarse por medio de circulaciones y espacios que cumplan con las prescripciones sobre accesibilidad del Código de la Edificación.

Las exigencias sobre accesibilidad rigen también para las áreas descubiertas o semicubiertas destinadas a la expansión, recreación o estacionamiento vehicular que se vinculen con la unidad de uso.

Sólo se exceptúa de cumplir con esta previsión, a los locales destinados a servicios generales del establecimiento, que no resulten ser de uso de los alojados.

Quedan comprendidos en dicha excepción las cocinas, lavaderos, vestuarios del personal, o depósitos complementarios.

Todas las circulaciones disponibles para el uso de los alojados deben contar con pasamanos dispuestos en el sentido longitudinal de circulación y a ambos lados, separados de los paramentos, en forma continua, en color que los destaque de la pared y de sección circular o anatómica, que garanticen condiciones de seguridad para los usuarios.

3.8.7.5.3 Edificios existentes:

Aquellos edificios existentes, de carácter previo a la promulgación de esta ley, y que por razones de cambio de uso, no puedan modificar las características dimensionales y físicas de las circulaciones verticales y horizontales deberán ajustarse como mínimo a lo siguiente:

Disponer en la Planta Baja del establecimiento:

- a. El patio o jardín.

- b. Las habitaciones especiales.
- c. La Sala de Estar.
- d. El Comedor.
- e. Los servicios sanitarios especiales.

Quedan excluidos los servicios generales como cocina, lavadero, local para dirección y/o administración y/o secretaría, ropería, y guardarropa del personal.

Asimismo deberán cumplir en la planta baja con las prescripciones del Código de edificación para “escalones en pasajes y puertas”, “rampas”, “puertas” y “herrajes suplementarios”.

Los pasillos de toda la unidad de uso no pueden tener un ancho menor que 0,90 m en todo su desarrollo, a excepción de las zonas destinadas a servicios generales.

Las escaleras deben cumplir con lo establecido en el presente CE respetar el ancho establecido para unidad de vivienda, y contar además con silla deslizante sobre escalera en los casos de no contar con rampas o cuando no hubiere ascensor para acceder a los pisos superiores.

Cuando por razones de condición constructiva sea factible modificar las características dimensionales y físicas de las circulaciones en edificios existentes, los locales anteriormente enunciados podrán además, ubicarse en otros niveles, superiores a la planta baja debiendo cumplir con lo prescrito en este Capítulo para “Edificios nuevos”.

3.8.7.5.4 Edificios nuevos:

Si la unidad de uso o parte de ella, no sólo en sus servicios generales, se proyecta en más de un nivel diferente al piso bajo, se debe disponer de un ascensor mecánico para el uso del público y de los residentes que permita alojar una camilla. Este ascensor debe cumplir con lo prescrito en el Código de Edificación.

3.8.7.5.5 Locales de un establecimiento de “Casa de cuidados paliativos”.

Requerimientos mínimos:

- Locales de carácter obligatorio
- Habitación destinada al alojamiento.
- Servicios sanitarios.
- Sala de estar, la que puede ser utilizada como comedor.
- Cocina
- Local/es destinado a la dirección y/o administración y/o secretaría.
- Local para enfermería y/o consultorio.
- Depósito de residuos patogénicos
- Depósito de cadáveres.

Locales de carácter optativo.

- Ropería.
- Comedor.
- Guardarropa para el personal.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- Lavadero.
- Depósito de comestibles.
- Depósito de enseres de limpieza.
- Depósito de fármacos.
- Salón de Usos Múltiples.
- Patio o jardín.

Todo otro local aunque no esté determinado expresamente que sea destinado a los fines específicos del establecimiento, debiendo cumplir las prescripciones de este código en relación a la clasificación de locales, iluminación y ventilación.

Locales de carácter obligatorio

Habitación destinada al alojamiento.

a. Habitaciones convencionales.

1. Superficie mínima: 9 m².
2. Lado mínimo: 2,50 mts.
3. Altura mínima : 2,60 mts.
4. Iluminación y ventilación: deberán ajustarse a lo establecido para locales de primera clase en el Código de la Edificación.
5. Capacidad: la capacidad de ocupación se determinará a razón de 15,00 m³ como mínimo por persona, no podrá exceder de cinco (5) camas por habitación. En caso que la habitación tenga una altura superior a 3,00 m, para establecer su cubaje, se considerará esta dimensión como altura máxima.
6. Ventanas: además de cumplir los requisitos de iluminación y ventilación, los antepechos deben estar comprendidos entre 0,40 mts. y 0,90 mts.
7. Los sistemas de ventilación deben permitir las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire que afecten condiciones de confort.
8. Las protecciones que se deban colocar por razones de seguridad no deberán interrumpir la visión desde el interior y ser desmontable.
9. Los vanos deben contener vallas protectoras que impidan la caída voluntaria o accidental de personas.
10. Puertas: La luz libre de paso deberá tener como mínimo 1,20 m. de ancho. En todos los casos se debe cumplir con lo dispuesto en el Código de Edificación. Deberán llevar en todos los casos manijas doble balancín tipo "sanatorio" y herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas. La altura libre de paso no deberá ser menor de 2,00 m.. El color de las puertas deberá contrastar con el de las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.

b. Habitaciones especiales

Además de los requerimientos estipulados en el inciso anterior deberán cumplir con:

1. Lado mínimo: 3,80 m siempre que permita en un lado de la cama, el acceso lateral de la persona que se moviliza en silla de ruedas o se la transporta en camilla, y como mínimo 1.20 m. entre camas.
2. La habitación especial deberá cumplir con el siguiente cubaje 18.00 m³ por cama, para más de 5 (cinco) camas por habitación.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

3. La habitación especial deberá contar con un baño anexo por cada habitación, que cumpla con el párrafo correspondiente del presente Capítulo.
4. Las habitaciones especiales cumplirán con la siguiente proporción según el número de camas instaladas en el establecimiento:
 - Hasta 5 camas 1 habitación
 - De 5 a 15 camas 2 habitaciones
 - De 15 a 25 camas 3 habitaciones

1. Salubridad

3.8.7.5.6 Servicios sanitarios.

Las duchas, inodoros, bidets, bañeras y lavabos deben contar con agarraderas adosadas a la pared para comodidad y seguridad del usuario.

Para determinar la cantidad de servicios sanitarios a exigir, no se computan los alojados en habitación con cuarto de baño completo para su uso exclusivo (ducha, inodoro, bidet y lavabo).

Si los establecimientos ocupan plantas o departamentos independientes se deben aplicar las proporciones antes determinadas, en base a la cantidad de alojados por planta.

Los locales donde se instalan servicios sanitarios colectivos, deben estar independizados de las habitaciones y dependencias. Deben identificarse los sanitarios para uso femenino y masculino.

Las puertas deben estar provistas de cerraduras que permitan su apertura desde el exterior con llave maestra, y deben tener barrido hacia el exterior del local.

a. Para alojados:

En los establecimientos destinados a “Casa de cuidados paliativos” los servicios de salubridad se deberán instalar de acuerdo a la cantidad de alojados, según la capacidad de ocupación determinada por el cubaje de las habitaciones y en la proporción mínima que se detalla.

Los bidets, las duchas, bañeras y lavabos deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Los servicios de salubridad especiales previstos en el presente CE, se deberán instalar según la cantidad de artefactos que se indica a continuación, pudiendo estar dispuestos en locales sanitarios independientes o integrando locales donde los artefactos se instalan en compartimientos, con las dimensiones y especificaciones indicadas en el artículo de referencia.

I. Inodoros:

Si corresponde colocar un sólo inodoro se debe cumplir con lo establecido en el Código de Edificación. Si la cantidad de inodoros aumenta, aquellos que deberán cumplir con estas prescripciones, se indican en la tercera columna de la siguiente tabla:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Cantidad de personas	Artefactos comunes	Artefactos especiales
hasta 5 personas	-----	uno (1)
de 5 a 10 personas	uno (1)	uno (1)
de 11 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 25 personas	dos (2)	dos (2)

II. Bidets:

Se debe instalar un (1) bidet cada tres (3) inodoros disponiendo con un mínimo de uno. Cada inodoro deberá ser instalado según lo prescripto y debe complementarse con un bidet según lo establecido en el Código de la Edificación.

Para los servicios de salubridad especial, el bidet se puede sustituir por un duchador manual, con llave de paso, grifería mezcladora, colocado al alcance de la persona, sentada en el inodoro, a una altura entre 0,80 m ± 0,10 m.

III. Zonas de duchado:

Si se instala una sola zona de duchado, la ducha y su desagüe de piso deben constar de una zona de duchado de 0,90 m x 0,90 m con asiento rebatible a una altura de 0,51 m ± 0,01 m del nivel del solado y una zona seca de 0,80 m. x 1,20 m que está al mismo nivel.

La ducha y su desagüe, zona húmeda y zona seca, se podrán instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescrito en este CE.

En este caso se podrá superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos de la siguiente forma:

Cantidad de personas	Duchas comunes	Duchas especiales
Hasta 10 personas	uno (1)	-----
de 11 a 15 personas	dos (2)	-----
de 16 a 20 personas	dos (2)	-----
Más de 20 personas	Se aumentará una (1) ducha cada diez (10) personas	Se aumentará una (1) ducha cada dos (2) duchas comunes

IV. Bañeras:

En el establecimiento deberá instalarse por lo menos una (1) bañera con superficie de aproximación, que deje libre uno de sus lados y una cabecera, permitiendo el traslado y aproximación de una persona en camilla o silla de ruedas.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Cantidad de personas	de	Bañeras comunes	Bañeras con superficie de aproximación
Hasta personas	20	-----	una (1)
más de personas	20	Se aumentará una cada veinte (20) o fracción superior a diez (10) personas	una (1)

V. Lavabos:

- Si corresponde colocar un sólo lavabo se deberá cumplir con lo establecido en el presente Código de Edificación.
- Si la cantidad de lavabos aumenta, la cantidad de estos artefactos que deben cumplir con estas prescripciones se indican en la tercera columna de la tabla siguiente:

Tabla: Relación entre los lavabos comunes y los lavabos especiales

Cantidad de personas	Lavabos comunes	Lavabos art. 4.8.2.5 b)
Hasta 5 personas	-----	uno (1)
de 6 a 10 personas	uno (1)	uno (1)
de 11 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 25 personas	dos (2)	dos (2)

b. Para el personal:

Se debe proceder conforme a lo establecido en Código de Edificación, en servicio de salubridad

Las duchas, lavabos, deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

I. Sala de estar.

1. Habitabilidad

La sala de estar deberá tener:

- a. Superficie mínima: 16,00 m²
- b. Lado mínimo: 3,00 m siempre que permita acceso al mobiliario de las personas que se movilizan en silla de ruedas o utilicen ayudas técnicas para la marcha.
- c. Factor ocupacional: 2,00 m² por persona. La superficie resultante puede satisfacerse, con uno o más locales, de superficie no menor a 10 m², accesibles a personas en silla de ruedas.
- d. Altura mínima: 2,60 m.
- e. Iluminación y ventilación: se deben ajustar a lo establecido en para locales de primera clase en el Código de Edificación.
- f. Pisos: deberán ser resistentes al uso, lavables y con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. No se admitirán los revestimientos de solado de alfombras mayores de 2 cm de espesor o sueltas.
- g. Cerramientos verticales y horizontales: deberán ofrecer superficies de fácil limpieza y sus revestimientos no deben generar desprendimientos.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- h. Paredes: deberán ser revocadas, enlucidas en yeso, alisadas y blanqueadas o pintadas. Podrán utilizarse otros revestimientos y/o pinturas, siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa o lavable, de baja combustibilidad y toxicidad.
- i. Quedan prohibidas las divisiones del local o de los locales entre sí, hechas con paneles constituidos por revestimientos, estructura o relleno de materiales plásticos cuya combustión genere gases que puedan producir daño a los ocupantes.
- j. Ventanas: Además de cumplir los requisitos de iluminación y ventilación, los antepechos deberán estar comprendidos entre 0,40 m y 0,90 m Los sistemas de ventilación deberán permitir las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire. Las protecciones que se deban colocar por razones de seguridad no deben interrumpir la visión desde el interior.
- k. Puertas: Deberán cumplir con lo establecido para el rubro en el Código de Edificación, y llevar en todos los casos manijas doble balancín tipo "sanatorio" y herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas. El color de las hojas debe destacarse netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.
- l. La sala de estar puede ser utilizada como comedor.

II. Cocina.

2. Habitabilidad

- a. Dimensiones:

Cuando trabajan en este local hasta 2 personas: se deberán cumplir las exigencias mínimas para los locales de primera clase y las siguientes:

- Superficie mínima: 9 m², Lado mínimo: 2,50 m
- Altura mínima: 2,60 m
- Iluminación y ventilación: natural o mecánica.

Cuando trabajan en este local, tres o más personas se deberán cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase y las siguientes:

- Superficie mínima: 16 m².
- Lado mínimo: 3 mts., Altura mínima: 2,50 mts.,
- Iluminación y ventilación: natural o mecánica.

- b. Paredes:

- c. Piletas: deben ser de material impermeable liso o de acero inoxidable, de medidas no inferiores a 0,60 m de largo, a 0,40 m de ancho y 0,30 m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.
- d. Artefactos destinados a la cocción de alimentos: sobre ellos debe instalarse una campana dotada de dispositivos de extracción forzada, conectada al ambiente exterior, que asegure la evacuación de humos, vapores, gases y olores.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- e. Ventilación: La Autoridad de Aplicación podrá, exigir ventilación complementaria, conforme la naturaleza de la actividad que se realiza.
- f. Equipamiento: El mobiliario y el equipo deberán ser diseñados y construidos de manera que permita su fácil limpieza, evitándose la acumulación de suciedad en uniones o encuentros.
- g. Depósito de alimentos: Las verduras y legumbres frescas deberán ser depositadas en un mueble con aberturas, cubiertas con tela de malla fina, destinado a ese objeto; los productos perecederos deben depositarse en heladeras o cámaras frigoríficas.
- h. Útiles de trabajo y los artículos necesarios para la preparación de las comidas diarias: pueden guardarse en la cocina en forma que garantice la higiene.

III. Local/es destinado a la Dirección y/o Administración y/o Secretaría.

3. Iluminación y ventilación

Un local destinado a la dirección y/o administración y/o secretaría deberá cumplir, como mínimo, con las dimensiones y las condiciones de iluminación y ventilación establecidas para locales de primera clase del presente Código.

Las condiciones de iluminación y ventilación natural podrán ser suplidas por iluminación artificial y ventilación mecánica en las siguientes condiciones:

- 1. Siempre que se cuente en ese local con un sistema de ventilación que permita garantizar una renovación suficiente del volumen de aire del local de acuerdo al apartado específico del presente Código.
- 2. Que la iluminación artificial tenga un mínimo de 500 lux en el plano de trabajo del consultorio.

IV. Local para Enfermería y/o Consultorio.

4. Iluminación y ventilación

Su área lado mínimo y altura, iluminación y ventilación responderán como mínimo para locales de primera clase aplicables a edificios de sanidad del presente Código de Edificación.

Las condiciones de iluminación y ventilación natural podrán ser suplidas por iluminación artificial y ventilación mecánica en las siguientes condiciones:

- a. Siempre que se cuente en ese local con un sistema de ventilación que permita garantizar una renovación suficiente del volumen de aire del local de acuerdo al apartado específico del presente Código.
- b. Que la iluminación artificial tenga un mínimo de 500 lux en el plano de trabajo del consultorio. Su solado será resistente al uso, lavable, antideslizante e impermeable al igual que sus paredes. Los cielorrasos serán lavables, lisos y sin molduras. Poseerá una mesada y pileta de lavado con canilla mezcladora y servicio de agua fría y

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

caliente. Si no se optare por un depósito de fármacos, este local debe contar con un espacio para depósito de medicamentos.

5. Accesibilidad

El local destinado a enfermería y/o consultorio será independiente de los otros y tendrá fácil acceso en el establecimiento según lo prescripto en “trayectoria de los medios de salida” y su ubicación e itinerarios de circulación serán claramente señalizados.

V. Depósito de Residuos Patogénicos.

6. Habitabilidad

El depósito de residuos patogénicos debe cumplir las disposiciones requeridas para los locales de cuarta clase.

Su solado será resistente al uso, lavable, antideslizante e impermeable al igual que sus paredes. Los cielorrasos serán lavables, lisos y sin molduras.

VI. Depósito de cadáveres.

7. Habitabilidad

El depósito de cadáveres debe cumplir las disposiciones requeridas para los locales de cuarta clase.

Su solado será resistente al uso, lavable, antideslizante e impermeable al igual que sus paredes. Los cielorrasos serán lavables, lisos y sin molduras.

3.8.7.5.7 Locales de carácter optativo.

I. Ropería.

1. Habitabilidad

Cuando se opte por este servicio se deberá contar con dos (2) locales independientes, destinados uno para la ropa limpia y otro para la ya utilizada por el servicio de alojados.

Sus paredes deberán estar revestidas con material impermeable hasta 2,10 m de altura.

Sus pisos deberán ser de material impermeable y de fácil lavado.

2. Iluminación y ventilación

Su iluminación, ventilación y altura, se debe ajustar como mínimo a lo determinado por el Código de Edificación para los locales de cuarta clase.

II. Comedor

Su carácter de optativo no lo exime de las siguientes condiciones mínimas para su aptitud:

Deberá tener:

3. Habitabilidad

- a. Superficie mínima: 16,00 m².
- b. Lado mínimo: 3,00 m. siempre que permita acceso a las mesas de las personas que

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- se movilizan en silla de ruedas o utilizan ayudas técnicas para la marcha.
- c. Factor ocupacional: 2,00 m² por persona. La superficie resultante puede satisfacerse con uno o más locales de superficie no menor a 10 m², accesible para personas en silla de ruedas.
 - d. Altura mínima: 2,60 m.

4. Iluminación y ventilación

- e. Iluminación y ventilación: debe ajustarse a lo establecido en "Iluminación y ventilación de locales de primera clase", del Código de Edificación.
- f. Ventanas: además de cumplir los requisitos de iluminación y ventilación, los antepechos deberán estar comprendidos entre 0,40 m y 0,90 m. Los sistemas de ventilación deben permitir las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire. Las protecciones que se deban colocar por razones de seguridad no deben interrumpir la visión desde el interior.
- g. Puertas: deberán cumplir con lo establecido en el Código de Edificación para la materia y llevar manijas doble balancín tipo "sanatorio" y herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas. El color de las hojas se debe destacar netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.

III. Guardarropa para el personal.

5. Habitabilidad

Si el personal está integrado por más de cinco (5) personas, el guardarropas debe conformar un local independiente con armarios individuales, ajustándose a lo establecido para los locales de segunda clase.

IV. Lavadero.

6. Habitabilidad

El lavadero deberá tener:

- a. Altura y condiciones de Iluminación: conforme a lo establecido para los locales de segunda clase.
- b. Dimensiones mínimas: lado 1,60 m y un área 3 m².

V. Depósito de comestibles.

7. Habitabilidad

El depósito de comestibles deberá cumplir las disposiciones requeridas para los locales de cuarta clase.

VI. Depósito de enseres de limpieza.

8. Habitabilidad

El depósito de enseres de limpieza debe cumplir a las disposiciones requeridas para los locales de cuarta clase.

VII. Depósito de fármacos.

9. Habitabilidad

Cuando se cuente con depósito de fármacos, éste debe cumplir a las disposiciones requeridas para los locales de cuarta clase. Su solado será resistente al uso, lavable, antideslizante e impermeable al igual que sus paredes. Los cielorrasos serán lavables, lisos y sin molduras.

VIII. Salón de Usos Múltiples.

10. Habitabilidad

Los requerimientos constructivos de un “Salón de usos múltiples” en este tipo de locales son las especificadas en “Sala de estar.”

IX. Patio o Jardín.

11. Accesibilidad

El mismo deberá contar con accesos directos sin interposición de desniveles desde los lugares de estar o circulaciones.

X. Locales no reglamentados.

12. Habitabilidad

Todo locales no expresamente especificado deberá cumplir de acuerdo a su destino con lo requerido en el Código de la Edificación.

XI. Escaleras y medios de salida.

Deberán ajustarse a las prescripciones de los capítulos “De los locales”, “De los medios de salida” del Código de la Edificación.

3.8.7.6 Usos para Servicios de Prestaciones de Estética

3.8.7.6.1 Características constructivas particulares.

1. Habitabilidad

Los locales de trabajo debe cumplir con lo dispuesto en “Comercios con acceso público y no expresamente clasificados” y además lo siguiente:

a) Deberán estar dotadas de 1 lavabo conectado a la red cloacal, con servicio de agua caliente y fría, con canilla mezcladora y en proporción de 1 lavabo por cada 4 sillas, sillones o gabinetes de trabajo.

b) Cuando en la actividad trabaje únicamente su titular y/o un oficial, el local

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

puede tener las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie: 9,00 m².
- Lado mínimo: 2,50 m. Altura: 2,60 m.

2. Servicios de salubridad.

- Servicios de salubridad para el personal.

Los servicios de salubridad para el personal en peluquería y/o salones de belleza se deben ajustar a lo establecido en el Artículo 4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", incisos c), e) y ítem a), exceptuándose del cumplimiento del ítem b).

- Servicios de salubridad para el público.

Los servicios de salubridad para el público en peluquería y/o salones de belleza, deberán contar con:

- Un inodoro y un lavabo instalados en locales independientes entre sí.
- Cuando la superficie del salón destinado a la atención del público sea
 - de 200,00 m² : un (1) inodoro y un (1) lavabo.
 - por cada 200,00 m² o fracción un (1) inodoro y un (1) lavabo.
 - Exceptúase del requisito de cumplir con el servicio de salubridad para el público, en los casos en que el establecimiento trabaje únicamente el titular y/o un oficial, pudiendo el público concurrente hacer uso de los servicios destinados al personal.

- Servicio de salubridad especial para el público.

Se debe exigir 1 (un) servicio de salubridad especial cuando la superficie del local exceda los 200 m², según el Artículo "Servicio mínimo especial de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje", dentro de las siguientes opciones y condiciones:

- I. En un local independiente para ambos sexos
- II. integrando los servicios de salubridad convencional del establecimiento.
- III. Además se deberá cumplir con el inciso d) del Artículo, "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje".
- IV. En el caso de no ser exigido el servicio de salubridad para el público, el servicio de salubridad para empleados debe cumplir con esta exigencia.

3.8.8 Servicios

3.8.8.1 Automotor y el Transporte

3.8.8.1.1 Garajes

Nueva construcción de garaje

Todo nuevo edificio que se construya cumplirá con los requisitos de guarda establecidos en el

Habitabilidad

a. Características

Altura permitida para los locales: el local destinado a garaje tendrá una altura mínima de 2,10 m (dos metros diez centímetros) excepto en los bordes de las áreas de estacionamiento, donde la altura podrá alcanzar 1.80 m (un metro ochenta) como mínimo, pudiéndose disponer a partir de esa cota una cartela con pendiente de 15° respecto a la horizontal. En los casos en que se superpongan las áreas de estacionamiento a media altura, se deberá respetar lo graficado.

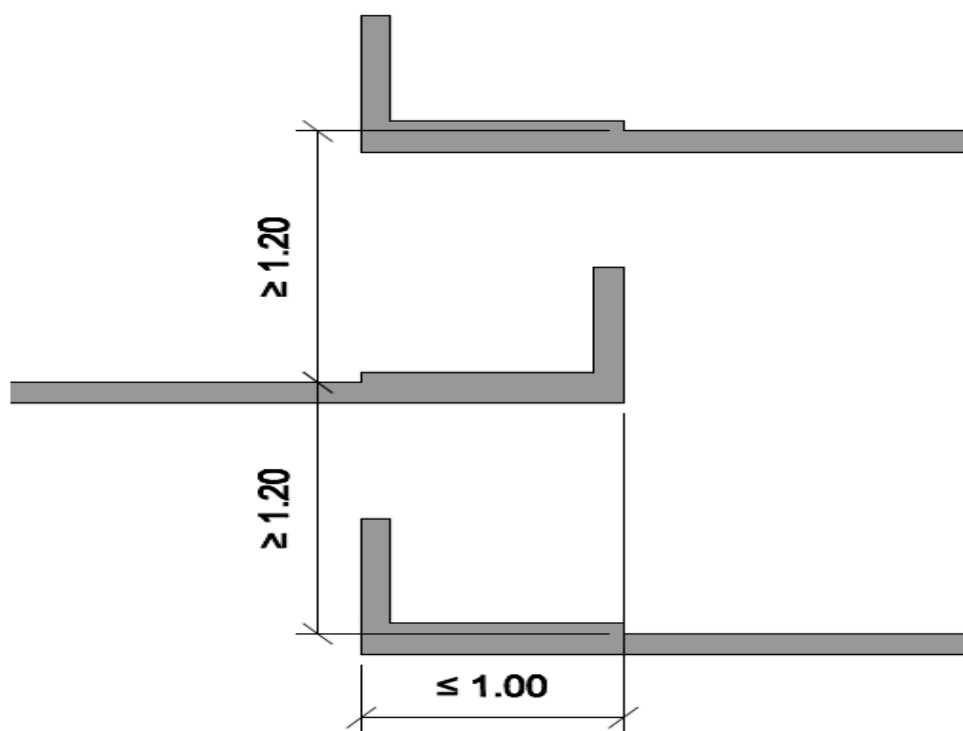


Figura 26

El cerramiento de frente y contrafrente por fuera de la línea oficial y de la línea de frente interno, se podrán construir parapetos cuyas características se indican en el gráfico.

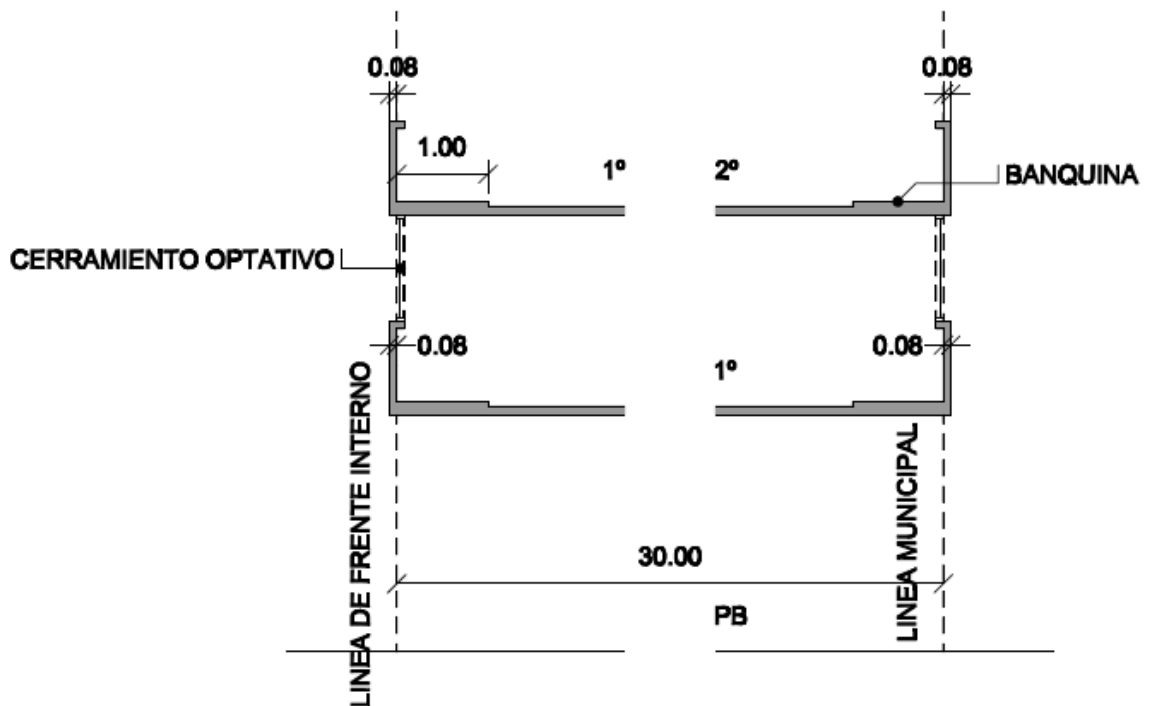


Figura 27

Dichos elementos podrán tener una saliente máxima de 0,08 cm (ocho centímetros).

Salubridad

Un garaje de superficie mayor de 75 m² satisfará lo establecido en los incisos a), b) y c) de "Servicios de Salubridad de Locales o Edificios Públicos, Comerciales e Industriales" para personas que trabajan en él. Cuando el total de empleados exceda de 5 y el garaje tenga más de 500 m² por cada 2.000 m² de superficie de módulos de estacionamiento, habrá como mínimo un inodoro y un lavabo para cada sexo. Los garajes privados tendrán como mínimo un inodoro y un lavabo cuando no sean considerados como uso complementario del principal.

Iluminación y ventilación

El "Lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos no requieren iluminación natural. La iluminación artificial será eléctrica con una tensión máxima contra tierra de 220 V. Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas de corriente, fusibles, se deberán colocar a no menos que 1,50 m del solado.

La ventilación de un garaje deberá ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de los locales de tercera clase. Se impedirá la existencia de los espacios muertos, la

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor que 1 - 1 0000.La ventilación natural puede, como alternativa, ser reemplazada por una mecánica a condición de producir 4 renovaciones horarias. En un garaje ubicado en sótano que posea ventilación mecánica, la Autoridad de Aplicación podrá exigir inyección y extracción simultánea de aire.

Accesibilidad

Medios de salida

Un garaje cumplirá lo establecido en “De los medios de salida”. Cuando se prevea la venta en propiedad horizontal de cocheras colectivas o individuales, ya sea en carácter de unidades complementarias o funcionales, éstas deberán enmarcarse en la parte del solado del garaje destinado a “lugar para estacionamiento”. En los garajes comerciales, los vehículos estacionados serán distribuidos entre cocheras demarcadas en el solado y espacios no demarcados. En los espacios no demarcados la distancia entre los vehículos estacionados, tanto frontal como lateral, no será inferior a 0,50 m.

Será de implementación obligatoria en todo garaje comercial un sector destinado a maniobras cuya superficie mínima, en la plantabaja, será de 60 metros cuadrados y de 70 metros cuadrados para cada una de las restantes plantas.

Las rampas con sus correspondientes accesos no serán consideradas como sector de maniobras. En rampas, accesos a rampas y sector de maniobras no se permite el estacionamiento de vehículos. Las medidas de las cocheras demarcadas en los garajes comerciales deberán respetar un ancho mínimo de 2,50 m y un largo mínimo de 5 m.

En edificios existentes se admitirán cocheras de menor metraje con una tolerancia de hasta un cinco (5) % en razón de fundamentos estructurales o constructivos, como ser ventilaciones o columnas.

Las cocheras serán individualizadas en los planos de subdivisión horizontal o de uso.

El espacio entre dos filas de cocheras demarcadas, con estacionamiento a 90°, no podrá ser inferior a 5 m. En los planos que se presenten para su registro, en todos los casos de garajes comerciales, deberá mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente. A tal efecto se agregará un detalle en escala 1:50 debidamente acotado, donde se indique además de las cocheras, las columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

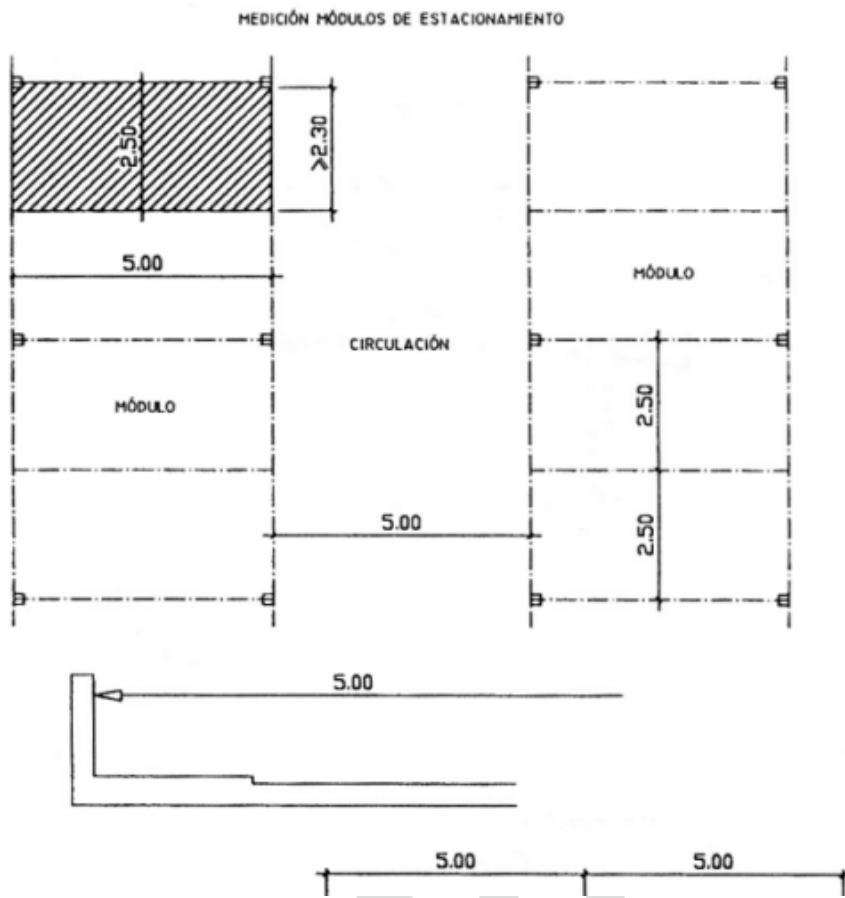


Figura 28

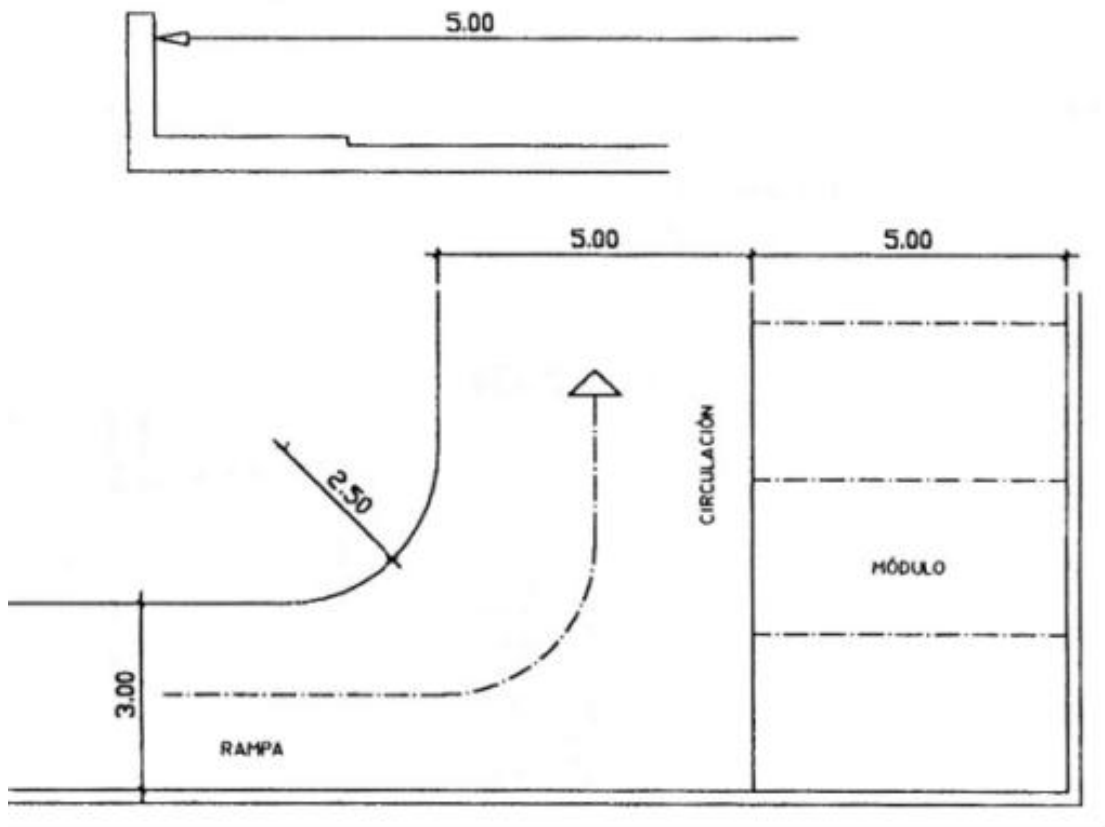


Gráfico 29

Medios de salida en un garaje de pisos:

Todo punto de un piso de un garaje accesible por personas, distará no más de 40,00 m de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

Rampas:

Cuando la diferencia de nivel entre la "cota del predio" y el "lugar de estacionamiento" es mayor de 1,00 m y se accede por un declive superior al 5 % habrá junto a la L.O. un rellano de 4,00 m de longitud mínima, cuya pendiente no excederá el 1,5 %. La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en el sentido de su eje longitudinal. A los lugares de estacionamiento se podrá acceder mediante rampa fija o móvil.

1. Rampa fija:

El ancho mínimo será de 3,00 m convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos. A cada lado habrá una reserva de 0,30 m sobreelevada 0,10 m de la correspondiente calzada.

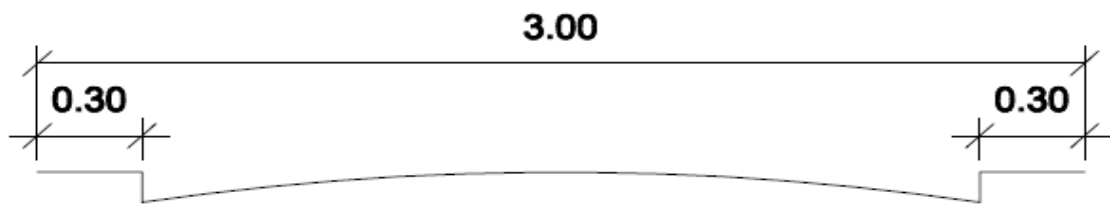


Figura 30

2. Rampa móvil:

El ancho mínimo será de 2,20 m sin reserva sobre elevada. La rampa móvil quedará siempre superpuesta a una rampa fija de igual ancho y ambas serán de la misma longitud. La ejecución e instalación de la rampa móvil se hará de acuerdo con las previsiones de las normas reglamentarias correspondientes que dicte la Autoridad de Aplicación.

3. Ascensor de vehículos

La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

4. Escalera

En un garaje habrá por lo menos una escalera continua con pasamano, que constituya "caja de escalera" conectada con un medio de salida general o público. La escalera tendrá un ancho mínimo libre de 0,70 m, pedana no inferior a 23 cm y alzada máxima 20 cm.

5. Medio de salida complementario:

Un garaje de pisos con "superficie de piso" mayor que 500 m² debe tener un medio complementario de salida ubicado en la zona opuesta a la principal. Esta salida puede consistir en una "escalera de escape" de 0,50 m de ancho y con las características de escalera secundaria. Cuando la "escalera de escape" sea emplazada en el fondo y sea abierta y metálica, no se computa como superficie cubierta. Esta escalera no se exige cuando una de las veredas de la rampa tiene 0,60 m de ancho como mínimo y la "caja de escalera" tenga su ubicación en lugar opuesto a esta rampa.

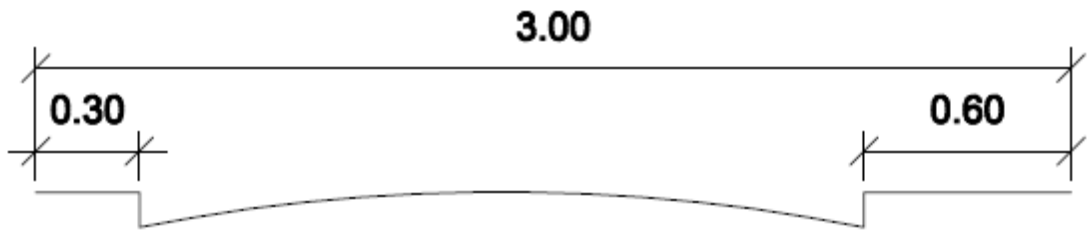


Figura 31

b. Revestimiento de muros; solados:

1. Revestimiento de muros:

El paramento de un muro que separe un garaje de otros usos será revocado y tendrá unrevestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1,20 m sobre el respectivo solado.

2. Solados:

El solado del "lugar de estacionamiento" y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos. Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

c. Fachadas:

Las fachadas de un garaje pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.

d. Módulos de estacionamiento especiales

En garajes de edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado, y garajes comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento especiales" según lo siguiente:

1. Se exigirá un módulo de estacionamiento especial cada 50 módulos o fracción,
2. Cuando corresponda disponer módulos de estacionamiento para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motriz, estos tendrán un ancho mínimo de 3,50 m. En el caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de 6,00 m. En el sector central y con un ancho de 1,00 m, se señalará en el solado el corredor común de acceso.

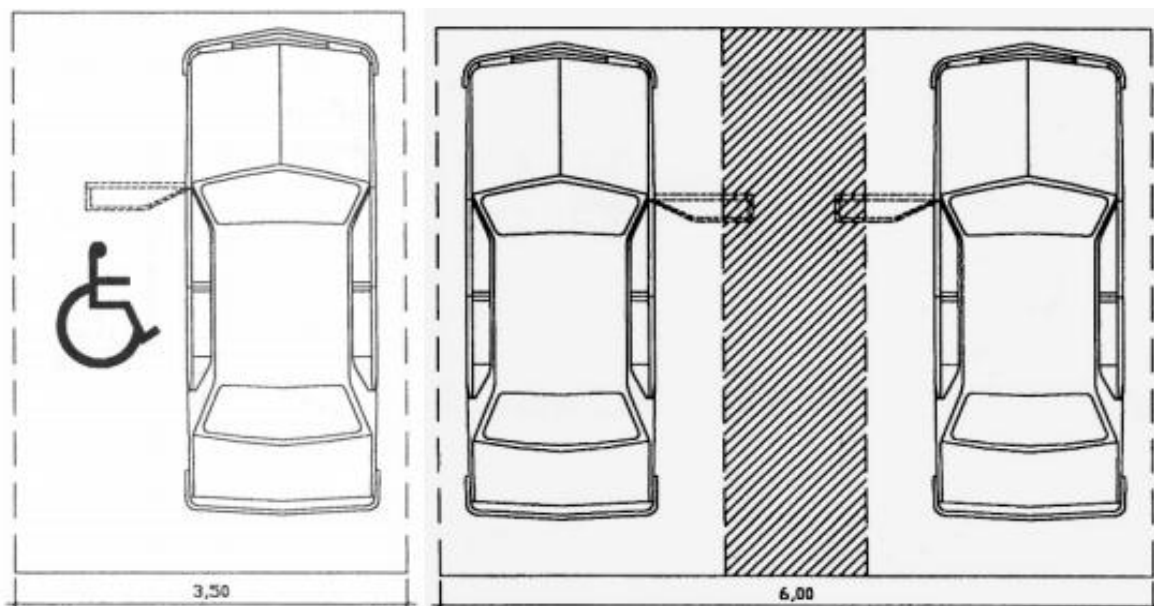


Figura 32

Cuando estos módulos no se dispongan en piso bajo será obligatoria la instalación de un ascensor, según lo dispuesto en el Artículo referido a "Requisitos para la cabina de ascensores", identificado con los tipos 0 y 1, que llegará hasta el nivel donde se proyecten estos módulos, para garajes de edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado y garajes comerciales. 4. La máxima trayectoria rectilínea entre cualquier módulo de estacionamiento especial y la salida a la vía pública o al medio de circulación vertical, no superará los 30,00 m.

3.8.8.1.2 Comunicación interna de un garaje con locales o sectores de edificación destinados a otros usos

Un garaje puede comunicar en forma directa o interna con otros usos interdependientes o independientes. En estos casos las puertas de comunicación tendrán cierre de doble contacto con las características previstas en la Prevención C 1 de "Prevenciones de construcción".

Instalación Anexa a Garaje

Siempre que las áreas establecidas en el Código Urbanístico lo permitan, un garaje podrá tener como anexos las instalaciones mencionadas en "Prescripciones constructivas en estaciones de servicio e instalaciones inherentes".

Seguridad

Prescripciones contra incendio.

Un garaje debe satisfacer lo establecido en el Capítulo "De la protección contra incendio".

3.8.8.1.3 Garaje de guarda mecanizada

Cuando en un garaje la guarda se hace en plataformas mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención de conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para "Garaje", lo siguiente:

- a. La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos;
- b. En cada cuerpo del edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá una "escalera de escape" del tipo mencionado en el ítem (5) del inciso d) de "Características constructivas de un garaje";
- c. La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior;
- d. El sitio donde se maniobra con vehículos, ya sea para la recepción, expedición, servicios de lavado, engrase, carga de carburante y/o depósitos así como el resto del garaje satisfará lo establecido en el Capítulo "De la protección contra incendio".

3.8.8.1.4 Servidumbre.

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano referentes a "Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos", podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Su ubicación debe responder a las unidades sustentables o áreas establecidas en el CU.
- Su superficie o la suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio dominante no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
- El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que 200 m medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con los ejes divisorios de ambos predios.
- La servidumbre deberá establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean del mismo dueño, y mientras subsista el edificio dominante.
- El garaje sirviente deberá estar construido antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
- Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.

3.8.8.1.5 Capacidad de un garage.

Un garage, cualquiera sea su tipo y se desarrolle en un nivel o en varios, podrá contener únicamente la cantidad de vehículos que surja del plano presentado para su aprobación según lo dispuesto por el Artículo sobre “Características constructivas de un Garage” (Medios de Salida).

Las cocheras que comuniquen directamente con la vía pública, tendrán las dimensiones requeridas por cada tipo de vehículo ocupante de las mismas y su longitud será igual a la del vehículo más un 20 % del mismo, con un mínimo de dos metros cincuenta por seis metros (2,50 m x 6,00 m).

3.8.8.1.6 Fachadas de garage

En las áreas que según el Código Urbanístico las fachadas y cualquier otro paramento de muros externos de cuerpos de edificación entre medianeras o de edificación en perímetro libre exijan estar cerrados, podrán contener aberturas fijas para iluminación siempre que a través de ellas no se propaguen gases ni ruidos a la vía pública ni al espacio ni a los locales linderos, ni a los locales habitables que contuviere la misma edificación.

En edificios en que el uso garage sea complementario de otros, el acceso y la parte de edificación respectiva deberá estar compuesto arquitectónicamente en forma integrada con las fachadas en conjunto.

3.8.8.1.7 Revestimiento de muros de garage.

En los en las áreas en las cuales el del Código Urbanístico exija una profundidad mínima de 10,0 m tras las líneas municipales, el acceso y el recinto de un garage deberán mostrar vistos desde la vía pública, todos sus muros exteriores e interiores revestidos hasta una altura mínima de tres metros con azulejos, placas cerámicas u otro material similar y de un solo color, mientras el resto de los muros y cielo rasos deberán estar revocados o revestidos según lo establecen las disposiciones de este Código.

3.8.8.1.8 Aislación de ruidos molestos de garage.

Las paredes divisorias entre parcelas sean o no medianeras deberán ser revestidas con material antiacústico o con tabiques que formen un espacio de aire intermedio aislante del sonido que evite la transmisión de ruidos molestos a los locales de las fincas vecinas.

3.8.8.2 Estacionamiento destinado a bicicletas.

La promoción del uso de la bicicleta es parte de la política que tiene como objetivo incentivar el uso del transporte público y los medios de movilidad sustentables.

Es necesario brindarle al ciclista seguridad, comodidad y una infraestructura adecuada.

Las regulaciones de este capítulo alcanzan a toda superficie destinada al estacionamiento de

bicicletas.

3.8.8.2.1 Clasificación de los estacionamientos para Bicicletas

Los estacionamientos destinados a la guarda de bicicleta se clasifican según el tiempo de guarda en:

- a. Larga Estadía
- b. Corta Estadía

Los alcances de la presente clasificación se encuentran definidos en el Glosario.

3.8.8.2.2 Habitabilidad

Dimensiones mínimas de los espacios de estacionamiento para bicicletas:

Un espacio de estacionamiento para bicicletas debe cumplir con las siguientes prescripciones:

- a. La dimensión mínima para bicicletas en posición horizontal será de:
 1. Longitud mínima de: 1,80 m
 2. Ancho mínimo de: 0,60 m
 3. Altura libre mínima: de 1,9 m
- b. La dimensión mínima para bicicletas si se coloca en posición vertical sobre una pared, estructura o dispositivo mecánico será de:
 1. longitud mínima o altura libre de 1,90 m
 2. ancho mínimo de 0,60 m
 3. distancia mínima desde la pared de 1,2 m
- c. Si se proporciona un espacio de estacionamiento de bicicletas apilado (estructura con asistencia mecánica para levantar la bicicleta), la altura libre mínima para cada espacio de estacionamiento de bicicletas será de 1,2 metros.
- d. Se ponderaran soluciones alternativas que tiendan a la optimización de los espacios de guarda y estacionamiento para las bicicletas. Estas soluciones podrán proponer ajustes dimensionales y proyectuales alternativos en cuanto al sistema de guardado

3.8.8.2.3 Altura libre de un área de estacionamiento para bicicletas

Un área utilizada para proporcionar espacios de estacionamiento para bicicletas deberá tener una altura libre mínima de:

- a. 2,40 m si se trata de un espacio de estacionamiento de bicicletas apiladas; y
- b. 1,90 m en todos los demás casos.

3.8.8.2.4 Requisitos de seguridad de los espacios de estacionamiento de “larga estadía” y “corta estadía”

Los espacios para estacionamiento de bicicletas deberán contar con estructuras para el atado de las bicicletas. Dichas estructuras deberán:

- a. Estar firmemente ancladas al suelo o a la estructura del edificio;
- b. Asegurar la estabilidad y seguridad de la bicicleta; y permitir atar la bicicleta de su cuadro y una rueda con un candado tipo “U”.

3.8.8.2.5 Requisitos de localización de espacios de estacionamiento para bicicletas

Requisitos de localización de espacios de estacionamiento para bicicletas:

- a. Requisitos de localización de espacios de estacionamiento para bicicletas de “**larga estadía**”
 1. Deberán estar ubicados preferentemente en el interior del edificio, siendo conveniente asegurar la protección y seguridad de la bicicleta a factores climáticos.
 2. Deberán estar en el mismo lote del cual su uso es requerido.
 3. Los espacios de estacionamiento para bicicletas de “larga estadía” que se encuentren en las playas de estacionamiento de automóviles, se ubicarán en el primer nivel del mismo, ya sea por encima o por debajo del nivel de la calzada, vinculados en relación a los ascensores u otras entradas del edificio.
 4. En el caso de los edificios de Uso residencial, deberán ser considerados como espacios de uso común entendiendo que no deberán estar ubicados dentro de las unidades de vivienda y/o balcones.
- b. Requisitos de localización de espacios de estacionamiento para bicicletas de “**corta estadía**”
 1. Los espacios de estacionamiento para bicicletas de “corta estadía” deberán estar en el mismo lote del cual su uso es requerido.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

2. Se recomienda de ser materialmente posible incluir protección del clima para los espacios de estacionamiento de “corta estadía”.
3. Se ubicarán preferentemente cerca de todas las entradas peatonales principales a los usos a los cuales son accesorias, y asegurando de no entorpecer áreas de servicio, basura o carga.
4. En aquellos complejos de edificios dentro de un mismo predio, se valoraran soluciones a los espacios requeridos, tanto para de “larga estadía” como de “corta estadía”, en instalaciones más pequeñas ubicadas en relación a entradas principales de ocupantes y visitantes para cada edificio, según sea conveniente, en lugar de una gran instalación centralizada que sirva a los edificios múltiples.

3.8.8.2.6 Accesibilidad de los espacios de estacionamiento de bicicletas

- a. Los espacios de estacionamiento de bicicletas no deberán interferir con la circulaciones, ni restringir anchos mínimos requeridos para estas.
- b. Deberán contar con accesos directos desde las bicicletas, seguros y cómodos.
- c. Los medios seguros incluyen, pero no se limitan a, rampas y pasillos anchos. Las escaleras y escaleras mecánicas no son considerados medios seguros y convenientes de entrada y salida por lo que no se deberán usar.
- d. El uso de ascensores para acceder a los espacios de estacionamiento de bicicletas se minimizará para todos los usos.
- e. Cualquier ascensor necesario para acceder al estacionamiento de bicicletas de “larga estadía” deberá tener las dimensiones necesarias para transportar las bicicletas sin necesidad de realizar maniobras.
- f. El estacionamiento de bicicletas deberá estar ubicado de manera preferencial al igual que el estacionamiento de autos para discapacitados.

3.8.8.2.7 Señalización de los espacios de estacionamiento para bicicletas

Cuando las áreas de estacionamiento para bicicletas de “corta estadía” no se encuentren en un lugar exterior visible para los ciclistas que se aproximen desde caminos o senderos públicos adyacentes, las señales indicarán la ubicación de las instalaciones en el exterior del edificio en cada entrada principal y en otros lugares apropiados.

Cuando resulte necesario, debido al recorrido a efectuar, se proveerá una señal direccional adicional al área de estacionamiento de la bicicleta.

3.8.8.2.8 Número requerido de espacios de estacionamiento para bicicletas según el Uso principal.

En toda edificación residencial de más de dos alturas sobre rasante y al menos con 6 viviendas será obligatoria la reserva de espacios de estacionamiento para bicicletas y se establecerá en función de:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- a. Cantidad de dormitorios por vivienda para espacios de estacionamiento para bicicletas de “larga estadía”.
- b. Cantidad total de unidades funcionales para espacios de estacionamiento para bicicletas de “corta estadía”.

Para los edificios no residenciales, la reserva de espacios de estacionamiento para bicicletas se establecerá según su uso y la clasificación de tipo de estacionamiento según corresponda de larga estadía y corta estadía en función de los m² y el cantidad de empleados respectivamente. Exceptuándose los usos de edificios Industriales y Depósitos que no se requerirá para corta estadía.

En el caso que el edificio ya cuente con garaje o playa de estacionamiento, el número requerido de espacios para el estacionamiento de bicicletas será el mayor entre lo establecido en el texto Art. 2º de la Ley N° 3105, BOCBA N° 3233 del 10/08/2009 y el cuadro anteriormente mencionado.

Los edificios que cuenten con **atención al público** deberán proveer un mínimo de espacios de estacionamiento de “corta estadía” en función de la demanda efectiva.

3.8.8.2.9 Salubridad

Vestuarios

Si un edificio tiene otro que no fuere Residencial, para el cual se requieren espacios para el estacionamiento de bicicletas de “larga estadía”, deberán proporcionarse vestuarios con casilleros y duchas. La cantidad será establecida en función del total de espacios de estacionamiento para bicicletas de “larga estadía”.

3.8.8.3 Estación de Servicio

3.8.8.3.1 Habitabilidad

Una estación de servicio cumplirá lo dispuesto en "Características constructivas de un garaje" o en el artículo sobre interno de maniobras.

- a. **Surtidor o bomba de carburante:** Los surtidores o bombas de carburante deberán estar alejados no menos que 3,00 m de la L.O.
- b. **Lugar para lavado manual y/o engrase de automotores:** El lugar para el lavado manual y/o engrase de automotores deberá tener solado impermeable. Los muros separativos de la unidad de uso tendrán revestimiento impermeable, resistente y liso. Tanto el lugar de lavado como el de engrase deberán estar alejados no menos de 3 m de la L.M., salvo que exista cerca opaca fija con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- c. **Instalación de tubería a presión:** Las instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, de lubricación, engrase y de aire comprimido estarán desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso;
- d. **Carga de acumuladores:** Si la carga de acumuladores se efectúa en local, éste se considera de cuarta clase;
- e. **Almacenamiento de solventes y lubricantes:** El almacenamiento en el predio de solventes y lubricantes que no se efectúe en depósitos subterráneos, queda limitado a lo establecido en el Código Urbanístico en la "Clasificación urbanística de los depósitos";
- f. **Instalaciones anexas:** Una estación de servicio puede tener depósito para cámaras y cubiertas. Además están permitidas las reparaciones de mecánica ligera sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería;
- g. **Comunicación interna de una estación de servicio con otros usos:** Una estación de servicio puede comunicar en forma directa o interna con otros usos satisfaciendo los requisitos establecidos en "Comunicación interna de garaje con otros usos";
- h. **Cerca al frente:** La cerca sobre la L.M. establecida en este Código podrá ser sustituida por un muro o baranda de por lo menos 0,60 m de alto.

3.8.8.3.2 Salubridad

Una estación de servicio cumplirá con lo establecido en el Art. 4.8.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", incisos a) y b), además de lo siguiente:

Un garaje de superficie mayor de 75 m² satisfará lo establecido en los incisos a), b) y c) de "Servicios de Salubridad de Locales o Edificios Públicos, Comerciales e Industriales" para personas que trabajan en él. Cuando el total de empleados exceda de 5 y el garaje tenga más de 500 m² por cada 2.000 m² de superficie de módulos de estacionamiento, habrá como mínimo un inodoro y un lavabo para cada sexo. Los garajes privados tendrán como mínimo un inodoro y un lavabo cuando no sean considerados como uso complementario del principal.

- **Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros:**

Cumplirá con el Artículo referido a "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", inciso c), ítem (1). Queda exceptuado el cumplimiento del ítem (2) de este inciso.

- **Servicios de salubridad para el público**

Cumplirá con lo establecido en el Artículo relativo a "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", inciso d), ítems (1) y (2). Cuando el cómputo de artefactos determine que se deberá instalar un solo servicio de salubridad por sexo, este cumplirá con lo prescrito en el Artículo sobre "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", incisos a), b) y d).

3.8.8.3.3 Seguridad

Prescripciones contra incendio en estación de servicio

Una estación de servicio satisfará lo establecido en el Capítulo "De la protección contra incendio".

3.8.8.4 Playa de Estacionamiento Descubierta

Toda solicitud de permiso de obra correspondiente a una playa de estacionamiento descubierta deberá ser acompañada por un plano de la misma, en el que se indicará claramente a escala 1:100 la ubicación de los accesos y de los distintos módulos de estacionamiento, así como las elevaciones de todos los lados de su perímetro, debidamente acotados, señalando la silueta de los cercos y muros divisorios en toda su extensión y altura.

3.8.8.4.1 Habitabilidad

Una playa de estacionamiento descubierta deberá satisfacer las siguientes condiciones:

- a. **Parcela apta:** El ancho de la parcela apta para ese fin no podrá ser menor de 8 m (ocho metros)
- b. **Solado:** Deberá estar íntegramente pavimentado y provisto de desagües pluviales reglamentarios y canaleta cubierta con rejas en la L.M. coincidiendo con los accesos. Sobre el pavimento deberá estar claramente demarcada la distribución de accesos y módulos de estacionamiento, en concordancia con el plano presentado para gestionar el permiso de obra;
- c. **Muros perimetrales:** Los muros, cercos y muretes perimetrales separativos con otras unidades de uso independiente, sean o no de la misma parcela, deberán aparecer perfectamente planos con todos sus paramentos en toda su extensión y altura libres de marcas, huecos y protuberancias originados en oportunidad de la o las demoliciones de edificaciones, estructuras o instalaciones de cualquier índole que hubieran existido en la parcela. Deberán estar protegidos por defensas adecuadas a la altura de los paragolpes de los vehículos o mediante un cordón de 15 cm de altura distante un metro de los mismos, pudiéndose construir acera o parquizar el sector resultante. Se revestirán hasta una altura mínima de 2,70 m (dos metros con setenta centímetros) en todo el perímetro con ladrillo o plaqueta de ladrillo a la vista con juntas rehundidas y con su color natural, debiendo el resto por encima del revestimiento estar revocado y pintado de blanco hasta una altura mínima de 10 m (diez metros), contándose dichas alturas y todas las que de aquí en adelante se mencionen sin otra advertencia, desde el nivel del solado de la playa;
- d. **Cercos y muretes:** En los tramos de perímetro de la parcela en que no existieran muros divisorios con edificaciones linderas deberán construirse o completarse muros de cerco hasta 3 m de altura. Tras las líneas municipales de edificación y de ochava el solado de la playa delimitará con un murete de 30 cm (treinta centímetros) como mínimo de espesor y de altura fija igual a 1 m (un metro) paralelo a aquélla retirado de las mismas como mínimo 2 m (dos metros) e interrumpido únicamente en el o los accesos vehiculares a la playa, reservándose el espacio hasta la línea municipal a franja verde parquizada;
- e. **Local de control:** Toda playa de estacionamiento descubierta deberá contar con un

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

local para resguardo del personal de control, cuidado de la misma y para atención del público, el que a efectos de sus dimensiones se considerará como de 4ª clase y cumplirá con el servicio mínimo de salubridad establecido en Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales. En parcelas de menos de 12 m de frente, el local deberá estar ubicado sobre la línea municipal y adosado a uno de los muros perimetrales, con altura fija de 2,70 m desde el nivel del solado con frente máximo de 2,00 m medido sobre la línea municipal. La construcción se realizará con mampostería de ladrillo aparente, o revestido con plaquetas de ladrillos, al igual que el murete de cerco con el que integrará una unidad de tratamiento arquitectónico. El techo será de hormigón armado o cerámico con voladizo de 0,80 m en correspondencia con la abertura de atención al público y el borde tendrá 0,20 m de espesor;

- f. **Franjas verdes parquizadas:** La superficie de parcela entre línea municipal y murete de cerco límite del solado de la playa deberá ser tratada con tierra vegetal como área verde en toda su extensión con césped, herbáceas, arbustos y, eventualmente, árboles, optativamente complementada con composiciones pétreas y florales, prohibiéndose toda otra clase de elementos figurativos o abstractos. El mantenimiento de las franjas verdes así como del solado y eventual arbolado de las aceras a cargo del propietario de la parcela o del locatario o usufructuario de la playa, los que serán pasibles de sanciones en caso de incumplimiento o abandono, siendo de aplicación las penas establecidas para el caso de no construcción o falta de reparación o mantenimiento en buen estado de conservación de las aceras reglamentarias de los inmuebles, pudiendo llegarse a la clausura temporaria hasta cumplir con la obligación prevista o la caducidad de la habilitación en caso de reincidencia.

En parcelas esquineras cuando uno de sus lados sea menor de 15 m (quince metros) de ancho, sólo se requerirá la franja verde parquizada en uno solo de los frentes sobre la vía pública a elección del peticionante;

- g. **Cerramientos:** Podrá disponerse de un medio de cierre para evitar entrada de extraños cuando la playa no esté en funciones, en forma de portones en los accesos y cerco sobre el murete de frente, en forma de verjas o alambrado artístico de jardín;
- h. **Pérgolas y enramadas:** Podrán disponerse, desde la línea municipal hacia el interior de la parcela, en forma de emparrillado regular formado por alambres tensos, arcos u otro dispositivo, dejando una altura libre mínima de tres metros (3 m) sobre el solado de la playa, permitiéndose como única cobertura plantas trepadoras;
- i. **Letreros:** El único sitio donde podrán disponerse letreros referentes a las playas será el espacio de muro perimetral situado por encima de las franjas verdes, desde 3 a 5 metros medidos verticalmente desde el solado de la playa y del ancho de la franja verde. Todos los demás paramentos de muros y solados quedan prohibidos a todo tipo de publicidad e inscripciones, salvo los números de módulos de estacionamiento.
- j. Queda prohibido pintar los paramentos de muros con franjas u otro tipo de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- decoración;
- k. En caso de que una playa de estacionamiento sea cubierta deberá ajustarse a la
- l. reglamentación de garajes que norman los artículos referidos a Características en la Construcción de Garaje.
- m. Cuando una playa de estacionamiento esté formada por una o más parcelas y tenga acceso a dos o más calles o avenidas podrá admitirse sobre las líneas municipales menos de diez metros de ancho, siempre que quede libre circulación en no menos de cuatro metros de ancho desde el ingreso al egreso.

Iluminación

- n. **Iluminación artificial:** Deberá contar con artefactos de luz artificial adosados a muros montados sobre postes adecuados o suspendidos, asegurando una iluminación no inferior a 30 (treinta) lux, con una uniformidad entre media y mínima de 1:10 (diez por ciento) para visualizar correctamente todos los vehículos estacionados durante horario nocturno. Deberá haber una luz exterior permanente cuando la playa quede vacía, salvo que ésta cuente con cerramiento adecuado;

Accesibilidad

- a. **Accesos:** Tendrán ancho uniforme mínimo de 3 m (tres metros) y su eje no podrá estar ubicado a menos de 15 m (quince metros) del punto de intersección de las líneas municipales en la esquina. Cuando la capacidad de la playa supere los 50 (cincuenta) módulos de estacionamiento será obligatoria además del acceso una salida de similar característica, independientes entre sí aunque sean contiguas. Estos accesos deberán tener señalización luminosa indicadora de egreso de vehículos;
- b. **Movimiento vehicular:** Tanto el ingreso o el egreso de un vehículo debe hacerse en marcha adelante. Los vehículos estacionados serán distribuidos entre cocheras demarcadas en el solado y espacios no demarcados. En los espacios no demarcados la distancia entre los automóviles estacionados, tanto frontal como lateral, no será inferior a 0,50 m. Será de implementación obligatoria en toda playa de estacionamiento un sector destinado a maniobras cuya superficie mínima será de 60 metros cuadrados. Las cocheras demarcadas en las playas de estacionamiento tendrán un ancho mínimo de 2,50 m y un largo mínimo de 5 m. Los vehículos estacionados serán distribuidos entre cocheras demarcadas en el solado y espacios no demarcados. En los espacios no demarcados la distancia entre los vehículos estacionados, tanto frontal como lateral, no será inferior a 0,50 m. El solicitante deberá garantizar áreas de sujeción para el estacionamiento de bicicletas, ciclomotores y motocicletas, de acuerdo al siguiente detalle:

- Playas hasta 50 cocheras de capacidad, sujeción para la guarda de, como mínimo, ocho (8) bicicletas, ciclomotores y/o motocicletas.
- Playas de más de 50 cocheras de capacidad, se agregarán ocho (8) anclajes por

cada 50 cocheras..

Seguridad

- c. **Condiciones contra Incendio:** Deberá regirse por el establecido en "Prescripciones contra incendio en estación de servicio".

3.8.8.5 Depósito, Exposición y Venta de Automotores

Habitabilidad

El depósito, la exposición y/o venta de automotores según sus instalaciones y características constructivas cumplirá las prescripciones correspondientes a los usos Garaje, Estación de servicio o Playa de estacionamiento descubierta y además lo establecido en Prescripciones contra incendio en estación de servicio.

3.8.8.5.1 Estaciones de Vehículos Automotores para Transporte de Pasajeros y Empresas de Aeronavegación

Habitabilidad

Una estación de vehículos automotores para el transporte de pasajeros y de empresas de aeronavegación deberá cumplir con lo dispuesto en Comercios con acceso del público no expresamente clasificado y además deberá contar obligatoriamente con las siguientes dependencias:

- a. Administración y boletería,
- b. Sala de espera,
- c. Servicios sanitarios para el público,
- d. Playa para maniobras,
- e. Andenes cubiertos para ascenso y descenso de pasajeros,
- f. Depósitos para equipajes y/o encomiendas.
- g. Los medios de salida estarán diferenciados para uso de pasajeros y para los vehículos y se ajustarán a lo establecido en "Medios de salida".

I. Administración y boletería.

Este local se ajustará a lo dispuesto en los incisos a), b), c), d) y e) de "Características constructivas particulares de los comercios con acceso de público, no expresamente clasificados".

II. Sala de espera

Habitabilidad

Las dimensiones mínimas de la sala de espera serán las siguientes:

- Superficie: 50,00 m²

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- Lado mínimo: 4,00 m Altura: 3,50 m

Accesibilidad

El acceso a la sala de espera se hará directamente desde el lugar de ascenso y descenso de los vehículos automotores para transporte de pasajeros y de empresas de aeronavegación, sin la interposición de desniveles. Cuando estos sean imprescindibles por razones constructivas, serán salvados por escalones o escaleras, según el Artículo sobre "Escaleras principales -Sus características-", o por rampas fijas, que cumplirán lo establecido en el Artículo relativo a "Rampas".

En el caso de disponerse escalones o escaleras siempre serán complementados por rampas ejecutadas según el artículo mencionado o por medios de elevación mecánicos.

Servicios de salubridad

Habitabilidad

Contarán como mínimo para uso del público, con el siguiente servicio de salubridad:

- Para hombres: 1 inodoro, 1 orinal y un lavabo.
- Para mujeres: 1 inodoro y un lavabo. Cuando la superficie de la sala de espera y andenes supere los 300,00 m², los servicios sanitarios se aumentarán en la siguiente proporción:
 - Para hombres: Por cada 300,00 m² o fracción superior a 50,00 m² 1 inodoro, 1 orinal y 1 lavabo
 - Para mujeres: Por cada 300,00 m² o fracción 1 inodoro y 1 lavabo

Cuando se deba instalar un solo servicio de salubridad por sexo, este cumplirá con las características establecidas en el Artículo sobre "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", incisos a), b) y d), no exigiéndose en ningún caso aumentar la cantidad de "Servicios de salubridad especiales

III. Playa para maniobras.

Habitabilidad

La playa para maniobras, que podrá ser cubierta, tendrá una superficie mínima de 120,00 m² debiendo el solado ser nivelado y consolidado.

IV. Andenes para pasajeros.

Habitabilidad

Los andenes para ascenso y/o descenso de pasajeros deberán ser cubiertos y estarán sobre elevados 0,20 m como mínimo del nivel de la calzada y su ancho no será inferior a 1,50 m. Cuando el ascenso y/o descenso de pasajeros se efectúe por ambos lados del andén, su

ancho será de 3,00 m como mínimo.

V. Depósitos para equipajes y/o encomiendas.

Habitabilidad

Los depósitos para equipajes y/o encomiendas deberán ajustarse en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación, a lo dispuesto en este Código para los locales de cuarta clase.

3.8.8.6 Talleres para Armado y/o Montaje y/o Carrozado y/o Tapizado y/o Reparación de Vehículos Automotores

Habitabilidad

Un taller de vehículos automotores, en donde se realicen tareas de armado y/o montaje y/o tapizado y/o carrozado y/o reparación de los mismos, cumplirá con lo dispuesto en Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales” .

La superficie mínima del local no será inferior a 150 m² para el desarrollo de la actividad específica, con exclusión de las oficinas administrativas de la actividad, de los servicios sanitarios, los locales de venta y/o cualquier otro local o actividad complementaria o compatible.

La superficie mínima del local no será inferior a 100 m² para el desarrollo de la actividad específica, con exclusión de las oficinas administrativas de la actividad, de los servicios sanitarios, los locales de venta y/o cualquier otro local o actividad complementaria o compatible. Deberá demostrarse en la documentación pertinente que existe en el local lugar para el estacionamiento de los vehículos en reparación.

Accesibilidad

Contarán con entrada directa e independiente desde la vía pública.

3.8.8.6.1 Depósito de automotores

Habitabilidad

Un depósito para la guarda de automotores nuevos o usados para su venta fuera del mismo, y sin acceso de público, deberá cumplir con lo establecido en Depósito, exposición y venta de automotores y podrá comunicarse con el local de exposición y/o venta.

3.8.8.7 Lavadero Mecanizado, Automático o Semiautomático de Automóviles

3.8.8.7.1 Habitabilidad

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Un lavadero mecanizado automático o semiautomático de automóviles cumplirá con lo dispuesto en Características constructivas de un garaje si se tratare de un local totalmente cubierto o en características constructivas de Garaje.

Prescripciones constructivas según corresponda.

Además, cumplirá con lo determinado en Prescripciones características en estación de servicio e instalaciones inherentes, incisos b), c) y e).

Los lavaderos mecanizados de cualquier tipo satisfarán, además, lo siguiente:

- a. Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o vía pública. Los muros medianeros o separativos de unidades de otros usos en proximidad con los sectores donde se proceda al lavado de los vehículos contarán con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a tres (3) m;
- b. Poseerán solamente dos accesos vehiculares de no más de cuatro (4) m de ancho sobre la L. M. y, optativamente, un acceso peatonal;
- c. Las operaciones preliminares de lavado de vehículos o de limpieza de sus interiores o de cualquiera de sus partes, sólo podrán iniciarse a partir de los tres (3) m de la L.M.;
- d. Las instalaciones mecanizadas de lavado se ubicarán a no menos de ocho (8) m del acceso vehicular;
- e. Se dispondrá de una superficie libre interna no inferior a 48 m², en la que pueda estacionar un mínimo de tres (3) vehículos para la realización de las tareas de secado manual o limpieza de interiores, debiendo señalarse en el solado espacios rectangulares con una superficie mínima de 16 m² y con uno de sus lados no menor de 5,70 m;
- f. Deberá contarse, además, con suficiente superficie para la cómoda circulación interna de los rodados en proceso, de modo tal que éstos no necesiten salir a la vía pública para pasar del sector de lavado al de secado;
- g. Las máquinas instaladas no deberán producir ruidos cuyo nivel sonoro resulte molesto a las fincas vecinas;
- h. Será obligatorio por parte de los empresarios, instrumentar un sistema de turnos para la realización de los servicios que brindan a fin de evitar la permanencia de los rodados en la vía pública a la espera de atención, infracción de la que serán responsables tanto los titulares de los establecimientos como los conductores de los automotores.

3.8.8.7.2 Salubridad

El Servicio de Salubridad cumplirá lo establecido en los incisos a), b) y c) de Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.

3.8.8.7.3 Seguridad

Prescripciones Complementarias Contra Incendio

Satisfará lo establecido en de la protección contra incendio y, además, Prescripciones complementarias contra incendio en garaje.

3.8.8.7.4 Accesibilidad

Comunicación interna

Podrá comunicar en forma directa o interna con otros, usos, satisfaciendo los requisitos establecidos en Comunicación interna de garaje con otros usos.

3.8.8.7.5 Instalaciones anexas

Podrá tener las instalaciones anexas señaladas en el inciso f) de Prescripciones características en estación de servicio e instalaciones inherentes.

3.8.8.7.6 Usos compatibles

Podrá funcionar anexo a estación de servicio.

3.8.8.8 Estación Terminal en Líneas de Transporte Público Urbano Automotor

Deberá cumplir con los siguientes requerimientos mínimos:

3.8.8.8.1 Habitabilidad

1. Estacionamiento

- Área cubierta o descubierta: Será dimensionada para contener, como mínimo, el 10% (diez por ciento), tomando el número entero sin fracción, del total de vehículos con que operen las respectivas líneas.
- Prohibición de ocupar la vía pública: Los vehículos fuera de servicio, o esperando turno de salida deberán permanecer dentro del área de estacionamiento, siéndoles terminantemente prohibido ocupar la vía pública.

Parcelas aptas: Una Estación Terminal no podrá instalarse en parcelas con frentes a calles de menos de 12 m de ancho entre cordones de acera. El frente no podrá ser inferior a 17 m.

1. **Muros perimetrales:** Deberán aparecer perfectamente planos y en toda su extensión libre de marcas o huecos originados por demolición de antiguas construcciones que hubieran existido en la parcela. Deberán estar protegidos por defensas adecuadas, a la altura de los paragolpes de los vehículos montados sobre soportes independientes de los muros a los cuales protegen, asegurando total aislación del efecto de impacto y proyección de gases de escape a los inmuebles colindantes. En las líneas divisorias con predios en que existan viviendas deberán disponerse en planta baja muros dobles o pantallas que eviten la transmisión de ruidos o vibraciones. Los muros y cercos perimetrales se revestirán hasta una altura

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

mínima de 2,70 metros en todo el perímetro con ladrillos a la vista o tejas de ladrillos para revestimiento, debiendo el resto de la superficie por encima del revestimiento estar revocado y pintado de color uniforme blanco hasta una altura mínima de 10 metros.

2. **Cercos y muretes:** En los tramos del perímetro de la parcela en que no existieran muros divisorios con edificaciones linderas deberán construirse o completarse muros de cerco hasta 2,70 metros como mínimo. Tras las L.M. y la L.M.E. el solado de la playa se limitará con un murete de altura fija de 1 m y 0,30 m como mínimo de espesor, interrumpidos únicamente en los accesos vehiculares (y peatonales en caso de que el ascenso y descenso de pasajeros se haga dentro de la estación).

II. Local de control: Se considerará como de Cuarta Clase, según este Código.

III. Sala de estar para conductores: Deberá contar con los servicios que este Código establece para Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.

IV. Locales complementarios: Podrán también construirse locales de uso exclusivo para las empresas de transporte con destino a: Oficinas administrativas; vestuarios para conductores, sala de espera y sanitarios públicos, estando prohibido todo otro tipo de local.

V. Garajes y talleres: optativamente podrá agregarse un garaje exclusivo para guarda de vehículos de la empresa, siempre que la estación quede ubicada en un área en el cual, conforme al Cuadro de Usos del Código Urbanístico, dicho uso esté permitido. Las estaciones que tengan en su interior acceso de pasajeros deberán contar con un refugio cubierto cuyas medidas mínimas serán de 2 metros por 4 metros, pudiendo tener costados abiertos o cerrados y deberán quedar sobre una vereda de no menos de 2 metros de ancho y elevada 0,15 metro sobre el solado del área de estacionamiento y desde la cual se podrá acceder directamente a la acera pública.

VI. Letreros: Solamente se permitirán letreros indicativos del funcionamiento de las estaciones estando terminantemente prohibido todo tipo de publicidad exterior. Formando parte integral de la arquitectura de los locales podrá admitirse el letrero de la empresa o empresas a cargo de cada línea, con un máximo de un metro de altura y 3 metros de ancho y la mención de Estación terminal.

3.8.8.2 Accesibilidad

En caso de tener accesos por dos o más calles, el desarrollo sobre cada L.M. podrá ser, como mínimo, de 10 m.

1. **Accesos:** La estación tendrá ingreso y egreso mediante calzadas de ancho libre mínimo de 4 m cada uno, entre cordones. Los ejes de cada acceso estarán ubicados, en caso de avenidas de 26 m o más, a 15 m como mínimo de la intersección de ambas L.M. en la esquina. En caso de calles de 26 m o menos, esa distancia será de 8 m como mínimo.
2. **Movimiento vehicular:** Los vehículos deberán ingresar y egresar marcha adelante indefectiblemente y el camino de acceso a cada módulo de estacionamiento estará directamente vinculado a la vía pública y deberá quedar permanentemente expedito.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3. Áreas de estacionamiento cubiertas: Su diseño deberá respetar las normas de tejido de la según este Código Urbanístico
4. Áreas de estacionamiento descubiertas: Su diseño deberá satisfacer las siguientes condiciones:
3. **Solado:** Deberá estar íntegramente pavimentado, provisto de desagües pluviales reglamentarios y canaletas cubiertas con rejas sobre las L.M. en correspondencia con los accesos.

3.8.8.3 Iluminación

Iluminación artificial: Deberá contar con luz artificial, asegurando una iluminación no inferior a 30 lux a nivel del solado con uniformidad entre media y mínima de 1:10 para visualizar correctamente todos los vehículos estacionados durante horario nocturno, sin molestias para los predios contiguos.

3.8.8.4 Seguridad

Previsión contra incendio: Deberá cumplirse con lo establecido en "Prescripciones complementarias contra incendio en estación de servicio"

3.8.8.9 Estación Intermedia en Líneas De Transporte Público Urbano Automotor

3.8.8.9.1 Habitabilidad

Deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

Estacionamiento: Área cubierta o descubierta: Dimensionada para estacionar como máximo 4 (cuatro) vehículos. Deberá cumplimentar las condiciones requeridas en el artículo relativo a "Estación Terminal En Líneas De Transporte Público Urbano Automotor" inciso I.

- I. **Local de control:** Deberá cumplimentar lo previsto en el artículo sobre, inciso II, debiendo contar con los servicios que este Código establece como Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales.
- II. **Refugio cubierto:** Deberá dar cumplimiento a lo en las normas reglamentarias en esta materia.
- III. **Letreros:** Deberá dar cumplimiento a lo en las normas reglamentarias en esta materia.

3.8.8.10 Usos para Servicios. Velatorios

3.8.8.10.1 Cámara velatoria.

Habitabilidad

Una cámara velatoria, deberá ser considerada como un local de tercera clase a los efectos de sus dimensiones.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Sus características constructivas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. **Solado:** El solado deberá ser de material impermeable, que permita su higienización, y además debe poseer desagüe conectado a la red cloacal.
- b. **Paramentos:** Los paramentos deberán contar con un friso impermeable de una altura no menor que 2,00 m medidos desde el solado.
- c. **Cielorraso:** El cielorraso debe estar enlucido en yeso, o revocado alisado y pintado. Todos los ángulos entrantes entre paramentos, solado y cielorraso, deben ser redondeados.

Iluminación y ventilación

Debe cumplir las condiciones de iluminación y ventilación que para locales de tercera clase se establece en "Iluminación y ventilación natural de locales".

Iluminación artificial y Ventilación Mecánica: siempre que se cumpla con lo dispuesto en "iluminación y ventilación artificial de locales". En ambos casos (aun cuando exista ventilación natural), se exigirá la instalación de un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación de 10 volúmenes de aire por hora, mediante dos equipos, de tal manera que en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato a funcionar el otro, debiéndose colocar una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica.

3.8.8.10.2 Circulación entre los locales en velatorios.

a. Circulación entre locales de la unidad de uso.

Los locales que componen la unidad de uso deberán comunicarse entre sí o a través de circulaciones sin la interposición de desniveles.

En los itinerarios los desniveles en el caso de existir deberán ser salvados por escaleras o escalones que deben cumplir con lo prescrito en "Escaleras principales" o por rampas fijas que deben cumplir con lo prescrito en "Rampas".

En caso de disponerse escaleras o escalones siempre deberán ser complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación.

La unidad de uso o parte de ésta que no se ubique en planta baja deberá disponer de un medio de elevación mecánico de uso exclusivo para el público según en "Instalaciones de ascensores y montacargas", reconociendo para este fin como mínimo los tipos A1 y A2.

b. Ancho de los corredores.

Debe cumplir con lo prescrito en "Ancho de corredores de piso".

I. Sala para el público.

1. Iluminación y ventilación

La sala de estar para el público concurrente al velatorio, debe ser considerada como local de primera clase a los efectos de sus dimensiones, iluminación y ventilación mínimas, y además debe ajustar sus características constructivas a lo establecido en los incisos a), b), c) y d) de "Cámara velatoria".

2. Servicios de salubridad en velatorios.

- Servicios de salubridad para el personal.

Los servicios de salubridad para el personal se deberán ajustar a lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", incisos c), e) y el Artículo 4.9.2.3.1., "servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros", ítem a), exceptuándose del cumplimiento del ítem b). Revisar articulado.

- Servicio de salubridad convencional para el público.

Los servicios de salubridad en los velatorios se deberá instalar en relación con la cantidad probable de personas que puedan permanecer o concurrir, a cuyo efecto se determina la proporción de 1 (una) persona por cada 2,00 m² de superficie de piso de las cámaras para velar y salas para el público y de cuya cantidad resultante se deberá considerar el 50 % (cincuenta por ciento) para cada sexo. Estos servicios se deben habilitar en la siguiente proporción:

I. Para hombres.

Por cada 20 personas o fracción superior a cinco (5): Un (1) inodoro, un (1) lavabo y un (1) orinal.

II. Para mujeres.

Por cada diez (10) personas o fracción superior a cinco (5): Un (1) inodoro y un (1) lavabo.

- Servicio de salubridad especial para el público.

El servicio de salubridad especial en los velatorios se deberá determinar según lo prescrito en "Servicio de salubridad para el público", inciso b).

II. Servicio de cafetería.

3. Habitabilidad

El local para servicio de cafetería deberá estar provisto de pileta con servicio de agua caliente y fría, el que debe ajustarse a lo establecido en los incisos a) y b) de "Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos".

3.8.8.11 Usos Asimilables

Los Usos que a continuación se enumeran podrá ser encuadrables a criterio de la Autoridad de Aplicación en algunas de las exigencias básicas expuestas precedentemente.

SERVICIOS

- Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria, etc.
- Alquiler de películas

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- Agencia de información y noticias
- Casa de cambio-agencia de seguros
- Oficina comercial
- Banco casa central
- Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas
- Báscula pública
- Estudio y laboratorio fotográfico
- Agencia de taxímetros
- Agencia de remises
- Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas
- Mensajería en motocicleta y bicicleta
- Estación de servicio-combustibles líquidos
- Estación de servicio- Gas Natural Comprimido (G.N.C.)
- Garage comercial
- Guardería Náutica
- Playa de estacionamiento
- Empresa de publicidad
- Agencia de trámites ante organismos administrativos
- Peluquería y barbería
- Salón de belleza (1 o más gabinetes)
- Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch sin depósito
- Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch con depósito (excepto productos perecederos)
- Estudio profesional
- Caballerizas studs, guarda de vehículos tracción a sangre
- Oficina consultora
- Centro de procesamiento de datos y tabulaciones
- Lavadero automático de vehículos automotores
- Lavadero automático de vehículos manuales
- Editorial sin depósito ni imprenta
- Galería de arte
- Peluquería y otros servicios para animales domésticos
- Escuela para pequeños animales
- Pensionado de pequeños animales
- Agencia de lotería nacional, prode, etc
- Agencia de loterías provinciales
- Bolsa de valores y de comercio
- Personales directos en general (con indicación del tipo de actividad)
- Agencia comercial de servicios eventuales
- Empresa de servicio de seguridad

COMPLEMENTARIAS Y ADMITIDAS EN ESTACIONE DE SERVICIOS

Venta minorista de repuestos, lubricantes y aditivos envasados, taller de reparación de automóviles (excluido chapa pintura y rectificación de motores)

SERVICIOS PÚBLICOS

- Policía (comisaría)

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Penitenciaría reformatorio
- Oficinas públicas con acceso de público. Ley N° 123: S.R.E.
- Oficinas públicas sin acceso de público. Ley N° 123: S.R.E.

TRANSPORTES

- Expreso de carga liviana (taxi flet) con estacionamiento
- Estación terminal de ómnibus y colectivos de media distancia
- Estación intermedia para transporte público urbano-automotor
- Estación de transporte pre y post aéreo
- Centros de concentración logística (CCL). Ver Ley N° 4.475, B.O. N° 4.079 y Ley N° 4.348
- Terminal de ómnibus de larga distancia
- Estación intermedia de transporte público urbano automotor
- Centro de transferencia
- Plataforma de transferencia (carga)

ESTACION INTERMEDIA DE TRANSPORTE DE LARGA DISTANCIA

- Garage para camiones con servicio al transportista
- Garage para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas
- Terminal de carga para automotor
- Garage para omnibus y colectivos
- Playa y/o depósito de contenedores
- Estación terminal ferrocarril larga distancia
- Helipuerto

3.8.9 Depósitos

3.8.9.1 Depósito de gas licuado de petróleo en garrafas

Se entiende por garrafa para gas licuado de petróleo el recipiente metálico destinado a tal fin, cuya capacidad no es mayor que 15 kilogramos de gas.

En la ciudad de Buenos Aires queda prohibido el envasado de gas licuado de petróleo en garrafas.

El local depósito de garrafas, llenas o vacías usadas, de gas licuado de petróleo, en cantidades mayores de 100 kg. y hasta 1.000 kg., debe emplazarse a una distancia mínima respecto de:

Vías ferroviarias	16,00 m
Industria, comercio, vivienda o Línea Municipal	7,50 m
Usos públicos y lugares de reunión de más de 150 personas	15,00 m

3.8.9.2 Talleres y/o depósitos industriales

En una unidad de vivienda, podrá realizarse actividad de la clase 6, únicamente cuando dicha unidad esté habitada por el interesado y su familia, y siempre que la localización se

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

ajuste a las disposiciones del Código Urbanístico.

En estaciones de vehículos de transporte colectivo de pasajeros a nivel o subterráneos y/o empresas de aeronavegación, son admitidas las actividades de la clase 6, siempre que:

1. Los locales o quioscos se instalen en vestíbulos o andenes de primer nivel;
2. Los materiales empleados en su construcción sean incombustibles;
3. No trabajen más que 2 personas por turno;
4. La potencia de las instalaciones electromecánicas no exceda de 0,5 CV.

La Dirección cuando lo estime conveniente, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, podrá exigir ventilación por medios mecánicos.

Estos locales o quioscos no requieren servicios sanitarios propios, cuando la estación cuente con esas instalaciones de uso público.

Ventilación

En los talleres de pintura con máquina pulverizadora la Dirección determinará, en cada caso, la cantidad de renovaciones horarias.

3.8.9.3 Usos Asimilables

Los Usos que a continuación se enumeran podrá ser encuadrables a criterio de la Autoridad de Aplicación en algunas de las exigencias básicas expuestas precedentemente.

- Depósito de combustibles sólidos, carbón
- Depósito de pescados y mariscos
- Depósito de productos de la caza (eviscerados)
- Depósito de alimentos para aves y ganado
- Preparación y envasamiento de queso rallado
- Depósito de aves, huevos y miel
- Revisadero y envasamiento de huevos
- Fraccionamiento y envasamiento de miel y similares
- Depósito de cueros y pieles (sin tratamientos), cueros frescos
- Fraccionamiento y envasamiento de tierra
- Depósito de rollizos
- Depósito de aceites
- Fraccionamiento y envasamiento de grasas y aceites de origen animal y productos similares
- Fraccionamiento y envasamiento de aceites vegetales
- Fraccionamiento y envasamiento de aceites vegetales comestibles
- Fraccionamiento y envasamiento de azúcar
- Fraccionamiento y envasamiento de esencias comestibles y especias
- Depósito de carnes frescas y congeladas
- Depósito de cervezas y bebidas sin alcohol/fraccionamiento y envasamiento y depósito de bebidas maltas. fraccionamiento y envasamiento en general.
- Depósito de comestibles en general
- Fraccionamiento y envasamiento de cacao, chocolate y sus derivados, de caramelos, pastillas confites, turrone, frutas brillantadas y/o confitadas

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Depósito de embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes
- Fraccionamiento y envasamiento de legumbres y productos disecados
- Fraccionamiento y envasamiento de harinas y sub productos de molienda del trigo, almidón, gluten y féculas.
- Depósito de manteca, crema, leche y productos similares
- Fraccionamiento de manteca, dulce de leche y leche en polvo
- Depósito de quesos
- Fraccionamiento y envasamiento de vinagres
- Fraccionamiento y envasamiento de licores
- Depósito de productos químicos (materia prima para elaboración de concentrados, jarabes y preparados para bebidas sin alcohol)
- Depósito de material de laboratorio y archivo
- Depósito de fibras textiles, fraccionamiento de fibras textiles manual o mecánico
- Fraccionamiento de cintas para máquina de escribir
- Depósito de pinturas y barnices, fraccionamiento y envasamiento de esmaltes, lacas, masilla, tintas, pigmentos, colorantes y similares
- Fraccionamiento y envasamiento de bases y sales
- Depósito de productos químicos diversos, fraccionamiento y envasamiento de productos químicos en general, no clasificados en otra parte
- Depósito de herboristería, fraccionamiento y envasamiento
- Depósito de ladrillos, cementos, cal, arena.
- Depósito de piedras, marmot, etc
- Depósito de artefactos y artículos en general de metales no ferrosos, cobre, bronce, aluminio, plomo, cinc, estaño, níquel.
- Depósito de automotores, vehículos en desuso o usados
- Depósito de contenedores
- Depósito de maquinarias en desuso y repuestos
- Depósito de consignatarios en general
- Depósito de desechos de hierro, acero y otros metales
- Depósito de desechos en general (excluidos los de hierro, aceros y otros metales)
- Molienda de escorias
- Depósito de escorias
- Depósito de lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y otros refrigerantes
- Centros primarios y secundarios: depósito de mercadería en tránsito (automatizado).

3.8.10 Industrial

3.8.10.1 Fabricación, Elaboración e Industrialización de Productos Alimenticios y/o Bebidas en General

Se hallan comprendidos en las disposiciones de este capítulo todos aquellos establecimientos destinados a la fabricación y/o elaboración y/o industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general.

Exceptúase del cumplimiento de las normas contenidas en este Capítulo a las actividades comprendidas en "Comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata".

Habitabilidad

Cumplirán lo dispuesto en "Características particulares de un comercio de productos alimenticios" y además contarán obligatoriamente con las siguientes secciones independientes entre sí:

- a. Cuadra de elaboración.
- b. Envasamiento y/o expedición.
- c. Depósito de materias primas.
- d. Depósito de mercaderías elaboradas.

Cuando la actividad lo requiera contarán, además, según corresponda, con las que a continuación se detallan independientes entre sí y de las anteriores:

- a. Depósito y lavado de envases
- b. Depósito de harina.
- c. Depósito de sal.
- d. Depósito para combustibles.
- e. Cámara de desecación, maduración o estacionamiento
- f. Sala de máquinas.
- g. Cámara frigorífica.
- h. Depósito para residuos o compactador, según corresponda.

3.8.10.1.1 Cuadra de Elaboración

Se ajustará a lo establecido en el inc. b) de "Características de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata" y contarán con bocas o canillas distribuidas en proporción de una (1) por cada 50,00 m² de superficie y colocadas a 0,30 m del solado, con servicio de agua caliente y fría.

3.8.10.1.2 Depósito para Materia Prima

Se ajustarán a lo establecido en "Comercios de Productos Alimenticios" y se independizarán de la cuadra de elaboración y otras dependencias del establecimiento.

3.8.10.1.3 Depósito para mercadería elaborada.

Deberán reunir iguales condiciones que las establecidas para los "Depósitos para materia prima"

3.8.10.1.4 Depósitos y lavado de envases.

Los locales donde se realice el lavado de envases cumplirán las condiciones establecidas en "Características particulares de un comercio de productos alimenticios". En el caso de trabajar no más de dos personas, a los efectos de la iluminación y ventilación, será considerado como local de primera clase y su superficie mínima no será menor que 9,00 m² con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre mínima de 2,40 m.

3.8.10.1.5 Depósito de harina

Cumplirán las mismas exigencias que las establecidas para "Depósito para materia prima"

3.8.10.1.6 Depósito para sal.

El depósito utilizado para guardar sal o materias salitrosas deberá tener muros y cielorrasos con revestimientos impermeables y perfectamente alisados. El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal.

3.8.10.1.7 Depósito de combustibles

Se ajustarán a lo establecido en "Características particulares de un comercio de productos alimenticios".

Cuando se utilicen combustibles sólidos, los depósitos serán construidos en hierro, hormigón o albañilería. Los combustibles líquidos serán contenidos en depósitos que cumplimentarán lo dispuesto en Depósitos de Inflamables.

3.8.10.1.8 Sala de máquinas.

Cumplimentará las disposiciones generales de este Código que correspondan a los locales de tercera clase.

3.8.10.1.9 Cámaras frigoríficas

Se ajustarán a lo establecido en "Características particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos".

3.8.10.1.10 Depósito para Residuos

Un depósito para residuos será construido totalmente en mampostería y estará dotado de puerta metálica. Los paramentos y el cielorraso, serán revestidos con material impermeable alisado. El solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal.

Su ventilación será mediante conducto.

3.8.10.1.11 Fábricas de Conservas de Frutas y Vegetales

Cumplimentará las condiciones generales establecidas en este Capítulo, y contarán con un local independiente de la cuadra de elaboración destinado exclusivamente al lavado de frutas y vegetales, provistos de piletas construidas en material impermeable, dotadas de agua caliente y fría y conectadas a la red cloacal. Este local Se ajustará a lo establecido en "Características particulares de un comercio de productos alimenticios".

3.8.10.1.12 Fabricación de Chacinados y/o Embutidos

Los locales destinados a la fabricación de chacinados cumplirán la totalidad de las disposiciones contenidas Se ajustara a lo establecido en "Características particulares de los establecimientos destinados a la fabricación, elaboración e industrialización de productos

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

alimenticios y/o bebidas en general", y deberán tener secciones independientes entre sí destinadas a:

- a. Cámara de maduración o estufa
- b. Sala de ahumados
- c. Cocción y/o esterilización;
- d. Cámara para salazones.

3.8.10.1.13 Cuadra de Elaboración de Chacinados

Cumplirá con las condiciones generales de "Cuadra de elaboración" y con lo siguiente:

- a. Superficie mínima 30,00 m² con un coeficiente de ocupación de 5,00 m² por persona
- b. Su altura no será inferior que 4,00 m
- c. El número de piletas será de una cada 50,00 m² o fracción superior a 5,00 m². Sus dimensiones mínimas serán: 1,00 m de largo, 0,60 m de ancho y 0,30 m de profundidad, provistas de agua fría y caliente.
- d. Habrá bocas de agua o canillas a una altura de 0,30 m medida desde el solado, distribuidas convenientemente, a razón de una cada 50,00 m, contarán con servicio de agua fría y caliente.
- e. En la cuadra de elaboración podrán instalarse autoclaves destinados a la cocción siempre que no se disminuya con ello la superficie reglamentaria.

3.8.10.1.14 Cámara de Maduración o Estufa.

Se ajustará a lo establecido en "Características particulares de un comercio de productos alimenticios".

Su altura, se considerará como local de cuarta clase.

Los sistemas de ventilación y calefacción deberán ser aprobados de modo que se ajusten a los requerimientos definidos para las Instalaciones Termomecánicas del presente Código.

3.8.10.1.15 Sala de Ahumado.

La sala de ahumado estará totalmente construida con material refractario y puertas abrirán hacia afuera, provistas de cierre hermético y de material ignífugo aprobado.

Su altura se ajustará a lo establecido para los locales de cuarta clase.

El sistema de calefacción se ajustará a los requerimientos definidos para las Instalaciones Termomecánicas del presente Código.

3.8.10.1.16 Cocción y/o Esterilización.

El local destinado a cocción y/o esterilización se ubicará independizado de la cuadra de elaboración, pero reunirá las mismas condiciones que las establecidas para aquélla.

3.8.10.1.17 Depósito y Salazón

Este local reunirá las mismas características establecidas para la "Cuadra de elaboración".

El solado, los paramentos y el cielorraso serán lisos e impermeables. Contará con piletas de cemento alisado, provista de agua caliente y fría, con desagüe a la red cloacal.

3.8.10.1.18 Despostaderos de Reses de Abasto

Alcanzan a los establecimientos donde se proceda al troceado y/o deshuesado de animales de las especies ovina y/o bovina y/o porcina para su posterior industrialización o comercialización al por mayor.

Cumplirá las normas generales de este Código y además las siguientes:

a. Local de despostar:

1. La Superficie se calculara a razón de 5,00 m² por persona que en él trabajen con un mínimo de 30,00 m².
2. El solado del local de desposte será impermeable y antideslizante. En su perímetro habrá una canaleta para recibir las aguas de lavado conectadas y conducir las a la red cloacal.
3. **Altura, paramentos, cielorraso:** La altura del local no será inferior a 4,00 m. Los paramentos serán lisos o impermeables hasta los 3,00 m desde el nivel del solado terminado. Los paramentos y el resto, como asimismo el cielorraso, serán revocados y pintados con productos terminación lavable.
4. Todos los vanos que comuniquen el local con el exterior estarán provistos de malla microperforada fijos y debidamente tensados en bastidores. Las puertas tendrán cierrapuertas automático. y el bastidor se ubicará hacia afuera debiendo cerrarse automáticamente.
5. **Piletas y bocas de agua:** En el local de desposte habrá Las piletas de material de terminación lisa e impermeable; sus dimensiones mínimas serán: 1,00 m de largo, 0,60 m de ancho y 0,30 m de profundidad. Estarán provistas de agua fría y caliente, y con desagüe conectado a la red cloacal. El número de piletas será de una cada 50,00 m² o fracción de 5,00 m². Asimismo, habrá bocas de agua distribuidas convenientemente a razón de una cada 50,00 m².
6. **Cámaras frigoríficas:** Se ajustarán a lo establecido en "Características particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos

3.8.10.2 Cámaras Frigoríficas y Establecimientos Frigoríficos

3.8.10.2.1 Habitabilidad

a. Cámaras Frigoríficas

1. Deberán ser construidas íntegramente en mampostería y tendrán un revestimiento aislante con material aprobado según reglamentación vigente y contarán con antecámaras a fin de no comunicarse directamente con el exterior. Las puertas de las cámaras deberán ser accionadas desde el interior y el exterior de las mismas. las cámaras anexas a comercios minoristas no requieren antecámaras.

2. **Solado, paramentos, cielorrasos:** el solado, los paramentos y el cielorraso serán lisos e impermeables.

b-. Establecimientos frigoríficos: un establecimiento frigorífico, además de las exigencias propias de la "cámara frigorífica", cumplirá con lo establecido en "características particulares de un comercio de productos alimenticios" en lo que sea de aplicación. Contarán por lo menos con un local independiente de las cámaras y antecámaras, destinado a la recepción y/o empaque y/o expedición de las mercaderías que cumplirá con lo establecido en "características particulares de un comercio de productos alimenticios" en sus generalidades e incisos a), b) y c).

1. Iluminación y ventilación:

Las fuentes de luz eléctrica se colocarán de manera que permitan iluminar suficientemente los productos depositados en la cámara con un mínimo de 150 lux por metro cuadrado sobre el suelo. La ventilación se hará mediante dispositivos que permitan la eliminación de posibles pérdidas de gases refrigerantes.

3.8.10.3 Establecimientos Industriales, Talleres y/o Depósitos Industriales

3.8.10.3.1 Habitabilidad:

Los mismos son Considerados Locales de Tercera Clase

1. **Solado:** el solado estará debidamente consolidado y sus características serán las adecuadas a la naturaleza de cada actividad. tendrá desagüe a la red cloacal. Cuando por la índole de la actividad se estime necesario, el desagüe a la red cloacal se hará a través de cámaras de Decantación y/o Depuración.
2. **Paramentos:** los paramentos serán lisos y se pintarán si son terminados con revoque. Se admitirán paramentos de ladrillo a la vista con sus juntas debidamente tomadas, cuando la índole de la actividad lo justifique. Cuando se empleen y/o derramen líquidos o sustancias aceitosas o grasas los paramentos contarán con revestimiento impermeable hasta una altura no menor que 2,00 m medidos sobre el solado terminado..
3. **Chimeneas:** las chimeneas que se instalen en establecimientos industriales, o talleres, cumplimentarán lo dispuesto en "chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos".
4. **Guardarropa:** Fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad, Se dispondrá de un espacio para guardarropa de personal. Si su número es mayor que 5, el guardarropas conformará local con armarios individuales.

3.8.10.3.2 Salubridad

Servicio de salubridad: el servicio de salubridad para el personal que trabaja se determinará teniendo en cuenta el mayor número de personas en un mismo turno. En caso de requerirse la instalación de ducha, ésta será provista de agua caliente y fría.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

La determinación de la cantidad de artefactos, se ajustará a lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad". Se aplicará a tales efectos el criterio de "Coeficiente de Ocupación".

El servicio de salubridad deberá ser independizado de los lugares de trabajo o de permanencia de personas y su acceso será únicamente a través de antecámaras, o en su defecto, se colocarán mamparas que impidan su visión desde el exterior.

Servicio de sanidad: Podrá exigirse fundada en el tipo de actividad desarrollada, y si así se encontrare justificado, un local para el servicio de sanidad. Este local será obligatorio para el caso de que hubiese más de 50 personas que trabajen simultáneamente.

3.8.10.3 Iluminación y ventilación

Son considerados Locales de Tercera Clase en lo referido a sus dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

En cuanto a ventilación, se podrá, según la naturaleza del trabajo que se realice, exigirse ventilación mecánica complementaria.

3.8.10.4 Lugares donde se desarrollen actividades de la Clase 6

3.8.10.4.1 Habitabilidad

Las actividades mencionadas en la sección de Usos "Industrial" y "Depósitos" del Código Urbanístico que pertenezcan a la Clase 6 que se desarrollen en un único local, están eximidas de cumplimentar las exigencias de los locales de tercera clase, en cuanto a dimensiones, a cambio de que el local tenga:

- Una superficie no menor que 12,00 m²
- Un lado mínimo no inferior que 3,00 m y
- Una altura de 2,60 m.

Cuando la actividad se desarrolle en dos o más locales, la superficie mínima de cada una de ellos no podrá ser inferior que 9,00 m² y contará con un lado mínimo no menor de 2,50 m, su altura no será inferior que 2,60 m.

3.8.10.4.2 Iluminación y ventilación

En ambos casos, deberá respetarse lo establecido en "Coeficiente de ocupación" y en "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase".

Para el caso de Las actividades mencionadas en "Clasificación urbanística de industrias" y "Clasificación urbanística de depósitos" del C.U. ,
Se ajustará a la establecida por este Código para los locales de segunda clase.

3.8.10.5 Depósitos Anexos o Complementarios de la Actividad Principal.

Los locales utilizados como depósitos con carácter de anexos o complementarios de la actividad principal, siempre que no constituya por sí rubro principal, cumplimentarán lo dispuesto para los locales de cuarta clase, en cuanto a iluminación, ventilación y altura.

3.8.10.6 Laboratorios para La Preparación de Productos Medicinales y/o Veterinarios

Un establecimiento destinado a la preparación de productos medicinales y/o veterinarios Reunirá las condiciones establecidas en "Establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales", y además contará obligatoriamente con secciones independientes entre sí, destinadas a:

- a. Preparación y/o elaboración
- b. Envasamiento
- c. Depósito para materia prima
- d. Depósito para productos elaborados
- e. Expedición
- f. Depósito y/o incinerador de residuos.

Cuando la actividad lo requiera, contará además, según corresponda, con las que a continuación se detallan, independientes entre sí y de las anteriores;

- g. Cámara frigorífica o heladera.
- h. Alojamiento para animales.
- i. Gabinete para ensayos y/o experimentaciones.
- j. Sala para esterilización.
- k. Depósito para combustibles.

3.8.10.6.1 Habitabilidad

Los locales para preparación y/o elaboración serán construidos totalmente en mampostería.

Los paramentos tendrán revestimiento de azulejos o material de eficacia equivalente hasta una altura mínima de 2,00 m medidos desde el solado y el resto, revocados y pintados con productos lavables, como asimismo los paramentos y cielorraso.

Cuando exista incompatibilidad entre los procesos de preparación y elaboración, se construirán locales diferentes para que dichas operaciones de realicen.

3.8.10.7 Envasado

3.8.10.7.1 Habitabilidad

Los locales para envasado serán construidos totalmente en mampostería.

El solado será impermeable, con desnivel, rejilla y desagüe conectado a la red cloacal. Los paramentos tendrán revestimiento de azulejos o material de eficacia equivalente hasta una

altura mínima de 2,00 m desde el nivel solado terminado y el resto, como asimismo Los paramentos y el cielorraso, serán revocados y pintados con productos lavables.

Depósito para materia prima y para productos elaborados: Un depósito para materia prima o para productos elaborados, reunirá las mismas características constructivas que las establecidas para un local de envasamiento;

Depósito de residuos: será construido totalmente en mampostería y estará dotado de puerta metálica. Los paramentos y el cielorraso, serán revestidos con material impermeable. Su solado será de material impermeable y tendrá desagüe a la red cloacal.

Cámara frigorífica: reunirán las condiciones establecidas en "Características constructivas de las cámaras frigoríficas".

3.8.10.7.2 Ventilación

La ventilación será mediante conducto.

3.8.10.8 Alojamiento para Animales.

3.8.10.8.1 Habitabilidad

Los locales destinados para alojamiento de animales serán construidos totalmente de mampostería.

Se determinará en cada caso la superficie, altura, lado mínimo, ventilación e iluminación, de acuerdo con el tipo y cantidad de animales que se alojen en ellos. Los paramentos y los cielorrasos, serán revestidos con material impermeable y alisado.

Los solados serán de material impermeable y tendrán desagüe a la red cloacal.

En su interior tendrán bocas o canillas con servicio de agua corriente fría y caliente para su higienización. Las celdas estarán revestidas con material impermeable, y su solado con declive y desagüe conectado a la red cloacal.

3.8.10.8.2 Ventilación e iluminación

Se determinará en cada caso la ventilación e iluminación, de acuerdo con el tipo y cantidad de animales que se alojen en ellos.

3.8.10.9 Gabinete para ensayos y/o experimentaciones - Sala para esterilizaciones.

El local para gabinete de ensayos y/o experimentaciones, y la sala para esterilizaciones reunirán las mismas condiciones que las establecidas para los locales de "Preparación y/o elaboración" artículo 3.8.10.6.

3.8.10.9.1 Depósito de Combustibles

Cuando se utilicen combustibles sólidos, los depósitos serán construidos en hierro, hormigón o albañilería. Los combustibles líquidos serán contenidos en depósitos que

cumplimentarán lo dispuesto en Depósitos de Inflamables

3.8.10.10 Talleres de Pintura con Máquina Pulverizadora

3.8.10.10.1 Habitabilidad

Un establecimiento donde se pinte o barnice con máquinas pulverizadoras, Cumplirá con lo dispuesto en "Características particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales"; contará con local o locales destinados exclusivamente a esta actividad, tendrán las siguientes características:

El solado será de material impermeable. Los paramentos serán lisos y tendrán revestimiento impermeable hasta una altura no menor que 2,00 m desde el nivel de solado terminado.

Los paramentos y el cielorraso serán revocados y pintados.

3.8.10.10.2 Ventilación

La ventilación se efectuará por medios mecánicos que aseguren una constante y satisfactoria renovación de aire durante las horas de labor.

3.8.10.10.3 Seguridad

- a. Contará con un sistema debidamente aprobado, para la captación y retención de partículas de pinturas y/o barnices producidas por la actividad, que resulten nocivas para la salud del personal.
- b. Cuando el proceso se efectúe sobre piezas u objetos de tamaño reducido y/o manuable no se exigirá el local especial, pero en ese caso el establecimiento deberá contar con campanas metálicas revestidas interiormente con sustancias grasas y satisfacer lo determinado en el inciso anterior

3.8.10.11 Establecimientos Destinados a Depósito y/o Lavadero y/o Clasificación de Trapos y/o Papeles Sucios y/o Usados

3.8.10.11.1 Habitabilidad

Un local destinado a depósito y/o lavadero y/o clasificación de trapos y/o papeles sucios y/o usados, complementario o no de otra actividad deberá cumplir con lo dispuesto en "Características particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales" y además lo siguiente:

- . El Solado será impermeable, con desagüe a la red cloacal.
- a. Paramentos - Cielorraso: Los paramentos estarán contruidos en mampostería y revestidos con material impermeable como así mismo el cielorraso. también tendrá revestimiento impermeable alisado. La superficie mínima no será inferior a 20,00 m² y el lado mínimo no menor que 4,00 m.
- b. Boca de agua: Deberá contar con un servicio de agua para su higienización, mediante boca y canilla;

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- c. Vanos: Las puertas que dan al exterior tendrán las características exigidas por **la Ley 11.843** y sus disposiciones complementarias, y además, el cierre se producirá automáticamente.

3.8.10.11.2 Ventilación:

Se podrá requerir que la ventilación reglamentaria sea aumentada a los efectos maximizar según el caso la prestación de este requerimiento.

3.8.10.12 Establecimientos para Recepción y/o Lavado y/o Limpieza y/o Planchado de Ropa

3.8.10.12.1 Habitabilidad

Cumplirá con lo dispuesto en "Características particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales" y además con lo siguiente:

- a. **Superficie:** La superficie mínima no será inferior a 20,00 m² y el lado mínimo no menor que 4,00 m
- b. **Chimeneas:** Las chimeneas que se instalen se ajustarán a lo dispuesto en "Chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos".

3.8.10.12.2 Ventilación:

Se podrá requerir que la ventilación reglamentaria sea aumentada a los efectos maximizar, según el caso, la prestación de este requerimiento.

3.8.10.13 Depósito para ropa sucia.

3.8.10.13.1 Habitabilidad

Un establecimiento destinado al lavado y/o limpieza y/o planchado de ropa, contará con un local destinado exclusivamente al depósito de la ropa sucia, se ajustará a lo que determina el presente Código para los locales de cuarta clase.

Cuando el establecimiento se dedique exclusivamente a la recepción de ropa para su posterior lavado y/o limpieza y/o planchado en otro lugar, deberá contar además del "depósito de ropa sucia", con un local independiente destinado solamente a la guarda de la ropa limpia y en el que podrá realizarse la atención del público. Este local se ajustará a lo determinado el presente Código para los locales de tercera clase.

Solado - Paramentos - Cielorraso: El solado será impermeable, con desagüe a la red cloacal. Los paramentos estarán construidos en mampostería y revestidos con material impermeable al igual que el cielorraso alisado.

3.8.10.13.2 Iluminación y ventilación

La iluminación se ajustará a lo que determina el presente Código para los locales de cuarta clase al igual que su altura. La ventilación será cenital o por conducto con remate en la azotea, sin perjuicio de que pueda requerirse que la ventilación reglamentaria sea aumentada a los efectos maximizar según el caso la prestación de este requerimiento.

3.8.10.14 Establecimientos Industriales para La Fabricación de Elementos Utilizados en Servicios Funerarios

3.8.10.14.1 Habitabilidad

Una fábrica de ataúdes, de urnas, de armazones para coronas, herrerías, marmolerías fúnebres y otras actividades industriales afines, Cumplirán con lo dispuesto en "Características particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales.

INDUSTRIAL

- Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos.
- Excavación y movimiento de tierra.
- Reparaciones y mantenimientos edificios y sus partes.
- Empresas de hormigón. Ver 2695.9
- Instaladores de plomería.
- Instaladores de calefactores – acondicionadores de aire.
- Colocadores de revestimientos.
- Empresas de pintura, decoración, yesería.
- Ensayos y análisis técnicos (según Ley N° 2.265).
- Empresas de limpieza de edificios.
- Empresas de desinfección/desratización.
- Empresa de limpieza y desinfección de tanques de agua potable.
- Planta de tratamiento de residuos peligrosos. Según lo dispuesto en el Art. 30 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, se establece la obligatoriedad del Estudio y
- Recolección, reducción y eliminación de desperdicios.
- Generación de energía eléctrica.
- Transporte de energía eléctrica.
- Talleres de reparación y mantenimiento (empresas de provisión de energía eléctrica).
- Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías
- Plantas fraccionamiento gases licuados.
- Suministro de vapor y agua caliente.
- Captación, depuración y distribución de agua de fuentes superficiales.
- Oficinas.
- Depósitos de máquinas y útiles.
- Depósitos de máquinas viales.
- Depósito de materiales de construcción.
- Empresas de demolición.
- Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas.
- Servicios de saneamiento público n.c.p.
- Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco.
- Guardado de pieles. (Cámara frigorífica)

3.9 Aspectos técnicos de los materiales Prestaciones y Suministros.

3.9.1 Del Ensayo y Calidad de Materiales a declarar en el Proyecto de las Obras

Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones, a los fines de que respondan a las exigencias básicas de durabilidad, resistencia, seguridad y no respondan a estándares sustentables de manera tal, que su aplicación en las obras no dañe el medio ambiente ni en forma inmediata ni a lo largo del tiempo.

La Autoridad de Aplicación podrá impedir el empleo de materiales y productos de la industria que juzgue impropios, así como podrá obligar a efectuar la composición de mezcla y hormigones, con determinadas proporciones para asegurar la resistencia y calidad de materiales, mediante Reglamentaciones o Normas aprobadas por el Poder Ejecutivo, con la validación del Órgano Técnico Asesor.

3.9.2 Ensayo de materiales a iniciativa de la Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación puede disponer el ensayo de todo material de construcción e instalación a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determina.

3.9.3 Aspectos Particulares del Proyecto de Estructura

3.9.3.1 Bases con Tensiones Diferentes de Trabajo

La Autoridad de Aplicación exigirá que el cálculo de la cimentación sea presentado con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto cuando, a su juicio, dicha variación sea necesaria para asegurar la estabilidad de la obra.

3.9.3.2 Cimientos de Muros Divisorios

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro divisorio no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración del Órgano Técnico Asesor, la que decidirá sobre su aprobación.

3.9.4 Profundidad y Perfil de Cimientos

3.9.4.1 Profundidad Mínima de Cimientos

3.9.5 Del Proyecto de las Instalaciones de Prestaciones y Suministros.

3.9.6 Proyecto de las Instalaciones Eléctricas

3.9.6.1 Objeto

En el presente Código se establecen las condiciones mínimas que deberán cumplir las instalaciones eléctricas para garantizar la seguridad y la confiabilidad de su funcionamiento.

3.9.6.2 Alcance

Las disposiciones contenidas en este Código se aplican al proyecto, ejecución mantenimiento y verificación de instalaciones eléctricas de iluminación pública o privada de Baja Tensión.

3.9.6.3 Principio de Sustentabilidad en los Proyectos

- a. **Ahorro de energía**
- b. **Limitación de demanda energética.**
- c. **Disposiciones sobre eficiencia energética**

3.9.6.4 Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación

Los proyectos de Obra Nueva de Mayor o en Altura y cuando por reglamentación, la Autoridad de Aplicación así, lo implemente, deberán incorporar un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

La Medición eléctrica en Edificios Públicos, PH, Hoteles, Clubes, Hospitales, Clínicas. Edificios de Oficinas de más de 10.000 m²

El diseño de las instalaciones eléctricas para los casos en que la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, deberá incorporarse un sistema eléctrico que incorpore medidores eléctricos en los tableros para monitorear el consumo eléctrico.

3.9.6.5 Recomendación de la contribución mínima de energía eléctrica.

Cuando la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, se incorporarán, en el Proyecto de las Obras, sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por Soluciones Alternativas que contribuyan a la sostenibilidad.

3.9.6.5.1 Ámbito de aplicación aspectos reglamentarios

3.9.6.6 Alcances de la Normativa Aplicable

Las normas reglamentarias vigentes y las que se dicten en el futuro alcanzarán a:

- a. Las instalaciones eléctricas de luz,
- b. La fuerza motriz
- c. La calefacción que se proyecte e instale en los inmuebles
- d. Para tensiones de servicios comprendidos entre 24 V y 450 V (hasta 225 V contra tierra).

En estas instalaciones será de aplicación lo establecido en "De los sistemas y materiales de construcción o instalación".

Estas disposiciones en materia de Instalaciones Eléctricas no incluirán a centrales de producción del fluido eléctrico, subestaciones que alimentan redes públicas (subterráneas o aéreas) de distribución de energía, instalaciones de tracción eléctrica, laboratorios eléctricos, centrales y subestaciones de teléfonos y telégrafos y de transmisión y recepción radioeléctrica.

3.9.6.7 Alcances de los Circuitos

Estas disposiciones alcanzan a los siguientes circuitos eléctricos:

Todos los circuitos eléctricos de alumbrado, tomacorrientes, o de alimentación de todo tipo de cargas fijas o específicas, provenientes del interior de los inmuebles, alimentados con una tensión nominal entre conductores de fase de hasta 1000 V de corriente alterna y hasta 1500 V en corriente continua; para corriente alterna las frecuencias tomadas en cuenta son 50 Hz, 60 Hz y 400 Hz; no se excluye el empleo de otras frecuencias para aplicaciones especiales;

3.9.6.8 Principio de Seguridad en instalaciones eléctricas

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- a. Todas las partes de la instalación que estén bajo tensión sin estar cubiertas con materiales aislantes y si estuvieran al alcance normal de la mano, deberán estar protegidas contra cualquier contacto casual.
- b. En todos los casos deberá preverse la conexión a tierra de las partes metálicas de la instalación normalmente aisladas del circuito eléctrico, como ser caños, armazones, cajas o revestimientos metálicos, aparatos de maniobra y protección, que por un defecto de aislación pudieran quedar bajo tensión. A ese efecto se conectarán a tierra todas las cajas de tableros de distribución existentes, asegurando una resistencia eléctrica máxima de 10 ohm.
- c. Podrán ser utilizadas como puesta a tierra
 1. Los conductos de agua enterrados en el suelo, serán enteramente de metal y no ligados entre sí por juntas aislantes. En este caso la conexión deberá ser realizada por una abrazadera especial de bronce o cobre estañado que asegure un buen contacto, efectuándose lo más cerca posible de la entrada de los conductos en tierra
 2. Las placas, cintas o tubos metálicos estarán enterrados al efecto en el suelo. El contacto o tierra deberá estar constituido por metal durable de una superficie no menor que 0,5 m² y enterrado en el suelo permanentemente húmedo si es posible.
 3. Las estructuras metálicas de edificios, se proyectarán sin solución de continuidad eléctrica hasta tierra y sus condiciones asegurarán una superficie suficiente de contacto a tierra.
 4. No podrán utilizarse para la puesta a tierra, las líneas a tierra de los pararrayos y de las instalaciones de corriente débil, las cañerías de gas y de calefacción central. Las líneas a tierra de instalaciones telefónicas y de radio comunicaciones, estando asimiladas a una instalación de corriente débil están comprendidas en la prohibición anterior.
 5. Los conductores para la conexión a tierra deberán ser de cobre y estar debidamente protegidos contra deterioros mecánicos y químicos. Su sección se calcula para la intensidad de interrupción de los fusibles principales, admitiéndose una sección igual a la cuarta parte de la indicada en la tabla de "Sección de los conductores en instalaciones eléctricas". La sección mínima admitida es de 4 mm² para instalaciones fijas y de 0,50 mm² para instalaciones portátiles; la máxima exigida es de 35 mm².

3.9.6.9 Particularidades

Las instalaciones eléctricas deberán diseñarse de acuerdo al uso previsto en el Proyecto de Obra o de Instalación propiamente dicho y garantizar así, el cumplimiento de las exigencias básicas y en particular la protección, la seguridad de las personas y los bienes, y el correcto funcionamiento de aquéllas.

3.9.6.10 Normativa complementaria

Los componentes constitutivos de una instalación eléctrica segura deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el Documento de Disposiciones Técnicas y con las normas reglamentarias vigentes.

3.9.6.11 Componentes de una Instalación Eléctrica

–

3.9.6.12 Disposiciones sobre Instalaciones Eléctricas en Inmuebles.

Se define como inmueble a lo especificado en los artículos 225 y N° 226 del Código Civil y Comercial de la Nación (incluye residencias, oficinas, locales, industrias y cualquier otro destino).

Las instalaciones eléctricas se deberán proyectar teniendo en cuenta la protección y seguridad de las personas, el desarrollo sustentable, la preservación del medio ambiente y el correcto funcionamiento de las mismas para el uso previsto.

En todos los casos, deberá disponerse de una instalación de acometida y medición, según el nivel de tensión de suministro.

En caso de suministros agrupados en un mismo edificio, se deberá prever un espacio o local para disponer las instalaciones de acometida y medición de las distintas unidades funcionales que lo componen.

3.9.6.13 Instalaciones de Suministro Público de energía eléctrica asociadas a la edificación.

Las Disposiciones Técnicas establecerán las exigencias básicas reglamentarias relativas a:

- Recorrido Básico de la Instalación Eléctrica
- Medidas de protección y de seguridad personal

- Dimensiones de las Cajas para conexiones
- Instalación de acometida y medición de baja tensión

3.9.6.14 Tipos de Tensión

3.9.6.14.1 Alimentación en Baja Tensión

La alimentación en baja tensión corresponde a las instalaciones eléctricas de hasta 1 kv inclusive.

3.9.6.14.2 Instalaciones Eléctricas de Tensiones Mayores a 1 Kv

La alimentación en Tensiones Mayores a 1 kv corresponde a las instalaciones eléctricas de tensión nominal mayor a 1 kv y hasta 36 kv inclusive en corriente alterna

3.9.6.14.3 Alimentación en Media Tensión:

Cuando los edificios tengan demandas de potencia que superen los 60 kW o dimensiones superiores a 1500 m², se exigirá la necesidad de poner a disposición de las empresas distribuidoras un local o área donde instalar un Centro de Transformación dentro del inmueble privado.

3.9.6.15 Instalación de centro de transformación de media a baja tensión de la empresa distribuidora

Todo local, edificio o agrupación de éstos, cuya demanda estimada exceda los 60 kVA o los 1500 m² se deberá poner a disposición de la distribuidora un local o espacio destinado a la instalación de un centro de transformación de las dimensiones que la empresa distribuidora establezca.

3.9.6.16 Disposición de los principales componentes de la instalación

3.9.6.16.1 Cargas que con exigencias constructivas y alimentaciones eléctricas especiales.

3.9.6.17 Líneas de circuito. Clasificación

Los circuitos se clasifican en:

a. Circuitos para usos generales:

Son circuitos monofásicos que alimentan bocas de salida para alumbrado y bocas de salida para tomacorrientes.

En las bocas de salida de circuitos para alumbrado podrán conectarse artefactos cuya corriente no exceda los 6 A.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En las bocas de salida de circuito para tomacorrientes podrán conectarse cargas unitarias cuya corriente no exceda los 10 A.

Estos circuitos deberán tener protección para una intensidad no mayor, de 16 A y el número máximo de bocas de salida por circuito será de 15 (quince).

2. Para circuitos de iluminación con artefactos de Led:

Se considerará como potencia de los led 20w, (cada 5 led colocados se considerará una boca de consumo).

El circuito estará compuesto por 10 bocas como máximo, a las cuales no podrá anexarse otro tipo de iluminación, ni tomas, es decir que el circuito está comprendido por lámparas led.

Nota: la boca de led se considera 1 boca = 500w Iluminación.

3. Para circuitos de iluminación con lámparas dicroicas:

En caso de circuito de iluminación tipo dicroicas se considerará: 1 dicroica 200 W, por lo tanto 2 dicroicas por boca de consumo.

b. Circuitos para usos especiales

Son circuitos de tomacorrientes monofásicos o trifásicos que alimentan consumos unitarios superiores a los 10 A. Se consideran circuitos especiales aquellos que alimentan instalaciones a la intemperie, como parques, jardines

c. Circuitos de Alumbrado Exterior Intemperie (AEI)

Para la iluminación de parques y jardines podrán utilizarse circuitos de usos especiales denominados de Alumbrado Exterior Intemperie (AEI) que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Serán circuitos monofásicos que alimenten un máximo de 8 bocas de alumbrado con consumos unitarios no mayores que 15 A.
2. Serán canalizados en forma independiente.
3. Las cajas de pase o inspección y las bocas de salida de estos circuitos no deben ser destinadas a otras funciones y deben protegerse con cubiertas con grado IP43X como mínimo.
4. La potencia de los circuitos AEI no se computa a los efectos del cálculo del grado de electrificación, sí en cambio para la potencia total.
5. La demanda de potencia máxima simultánea de un circuito AEI será la sumatoria de las potencias máximas de cada punto de utilización con un factor de simultaneidad de 1, con un mínimo de 3300 VA para el circuito.
6. Los circuitos para usos especiales contarán con protecciones para una corriente no mayor de 25 A.

d. Circuitos de conexión fija.

Son circuitos monofásicos o trifásicos que alimentan directamente a los consumos sin la utilización de tomacorrientes. No deberán tener derivación alguna.

Los circuitos destinados a la alimentación de motores deberán estar protegidas como se indica en el artículo referido a “Elementos de maniobra y protección”

3.9.6.18 Condiciones de proyecto.

Grados de electrificación en inmuebles

A los efectos de determinar el Proyecto de una instalación se establecerá el grado de electrificación de un inmueble teniendo en cuenta el número de circuitos y los puntos de utilización que deberán considerarse como mínimo.

Los grados de electrificación son:

- Electrificación mínima.
- Electrificación media.
- Electrificación elevada.

3.9.6.19 Obligatoriedad de instalar semáforo

Todo garaje ya sea particular o comercial deberá poseer un sistema de alarma automática que indique la salida de vehículos a la vía pública, el mismo estará instalado en la puerta de egreso vehicular en que los efectos luminosos y/o sonoros del sistema puedan ser claros y nítidos.

3.9.6.20 Instalaciones eléctricas de luz de emergencia.

a. Luz de emergencia, cortes de corriente:

En los edificios y/o locales que se indiquen, deberán disponer en todos los medios de acceso (corredores escaleras, y rampas) circulación y estadía pública, coche ascensor, luces de emergencia, cuyo encendido se produzca automáticamente (dentro de los 5 segundos) si quedaran fuera de servicio, por cualquier causa, las que los alumbren normalmente debiendo ser alimentadas, por una fuente o fuentes independizadas de la red de suministro de energía eléctrica, cuya tensión nominal no supere los 48 voltios, asegurando un nivel de iluminación de 1 lux, medido a nivel de piso. En lugares tales como escaleras, sueltos accesos de ascensores cambios bruscos de dirección codos, puertas, etc. el nivel mínimo de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

iluminación será de **30 lux** medidos a 0.80 m del solado. (buscando como objetivo la iluminación ambiental para una rápida evacuación)

Deberán incluirse luces de emergencia en los lugares que a continuación se detallan:

Estaciones de transporte subterráneos- edificios administrativos del estado- auditorios- estudios radiofónicos- estudios de televisión salas de baile- teatros- cines- circos- atracciones permanentes- estadios abiertos o cerrados- hotel- hotel alojamiento- hotel residencial- edificios de sanidad (hospitales- sanatorios- clínicas)- bares restaurantes- comidas rápidas- cultos religiosos- museos- centros de exposiciones y grandes centros comerciales- edificio de propiedad horizontal que tenga zonas comunes, sean multifamiliares, de oficinas u otros usos

En los edificios de sanidad, cuando cuente con locales en los que se practique la cirugía deberá elevarse a un mínimo de 300 lux en el lugar específico que se está llevando la intervención quirúrgica con un tiempo de conmutación de la fuente de alimentación menor de 0,5 segundos (baterías, o UPS).

b. Señalización de medios de salida para casos de incendio

1) La señalización será obligatoria en los locales destinados a los usos de vivienda multifamiliares que se extiende en más de un piso y en aquellos inmuebles de más de dos viviendas con circulaciones comunes y en todos los usos indicados en este artículo en su inciso a)

3.9.6.21 Instalaciones eléctricas en locales donde se desarrollen espectáculos públicos.

Se consideran locales donde se desarrollen espectáculos públicos en aquellos en que hay gran afluencia de público (cines- teatros- auditorios- salas de bailes- salones de fiestas).

3.9.6.22 Instalaciones eléctricas en inmuebles educacionales.

Se consideran inmuebles educacionales a escuelas, colegios, universidades, jardines maternos, academias de enseñanza, talleres educacionales, y todo aquel lugar donde se practique el arte de la enseñanza.

3.9.6.23 Instalaciones eléctricas de estaciones de servicio.

Dado que en las Estaciones de Servicio existen locales en los cuales se transvasan líquidos volátiles, inflamables como la nafta y gases licuados o comprimidos, inflamables a los depósitos de combustibles (principales y auxiliares) de vehículos de autopropulsados o a recipientes aprobados

3.9.7 Instalación de estructuras de acero para antenas o Soportes de antenas

Condiciones para el montaje

Cuando la torre esté emplazada en la azotea de un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal, deberá adjuntarse las autorizaciones oportunamente del Consorcio, certificada ante Escribano Público; en la misma deberá constar la autorización para el libre acceso al sistema en el lugar que determinen las partes.

3.9.7.1 Especificaciones para la protección contra las descargas atmosféricas de edificios con antenas de comunicaciones

3.9.7.1.1 Objeto y alcance

El presente CE establece exigencias básicas para la protección contra las descargas atmosféricas de edificios que tienen, o prevean instalar torres de antenas de comunicaciones sobre las terrazas de dichos edificios.

Se aplicarán dicha exigencias en los edificios donde se colocan antenas de comunicaciones (para telefonía celular, Internet y otros servicios, tales como microondas, V.H.F, U.H.F, TV), En especial deberán aplicarse con mayor rigor, en los casos en que se pretenda aumentar la altura de captación, dado que quedan aún más expuestos a las descargas atmosféricas directas sobre las antenas.

Es necesario que se cumplan medidas de seguridad mínimas para evitar accidentes a las personas y a los equipos e instalaciones.

La protección contra las descargas atmosféricas debe contemplar los siguientes tópicos:

3.9.7.1.2 Nivel de protección

En función de la actividad cerámica de la zona, se debe determinar el nivel de protección sobre la base del cálculo de la eficiencia o rendimiento de sistema de protección.

Protección externa contra rayos, que comprende:

Elementos de captación del rayo

Bajadas o derivadores

Sistema de puesta a tierra

Equipotencialidad

Protección interna, que comprende:

Instalación de protectores de sobretensiones, de origen atmosférico e interno (conmutaciones en la red de distribución eléctrica).

- Nivel de Protección 1. Descargadores de corriente de rayo

- Nivel de protección (Up)
- Condiciones a cumplir
- Zonas de Protección contra rayos.
- Coordinación de las protecciones
- Sistema de conexión eléctrica de los recintos de equipos (shelters)
- Camino y distribución de la corriente de rayo
- Filtros

3.9.8 Instalaciones Eléctricas de Balizamiento y Señalización área

Todas las instalaciones de balizamiento aéreo, están bajo el control del comando de regiones aéreas (Dirección de Transito Aéreo) perteneciente a Aeronáutica.

3.9.8.1 Balizamiento

Comprende el señalamiento diurno e iluminación de construcciones, estructuras e instalaciones que se encuentran en las proximidades de los aeródromos. El conjunto de elementos de iluminación que se instalen ya sea dentro de los aeródromos, aeropuertos y elementos ubicados en sus proximidades. A los fines de proteger de los obstáculos, construcciones estructura e instalaciones y garantizar la seguridad de las operaciones aéreas, deberán cumplir con determinadas condiciones básicas y un criterio unificado de aplicación que se establezcan en el presente CE y que las normas y disposiciones reglamenten en relación a esta materia.

3.9.8.2 Área de influencia

3.9.8.3 Señalamiento diurno

3.9.8.4 Iluminación nocturna

a.

3.9.8.5 Instalación de la energía eléctrica

3.9.8.6 Particularidades.

3.9.8.7 Áreas fuera de los límites Obligatorios.

En las áreas circundantes que se extienden más allá de los radios de señalamiento obligatorio deberá emplearse iluminación en los siguientes casos:

Baja intensidad: para iluminar objetos cuya altura sea entre 45m y hasta 150m, respecto de la elevación del terreno.

Mediana intensidad: combinada con luces de baja intensidad, para iluminar objetos cuya altura respecto de la elevación del terreno sea 150m y hasta 300m.

Alta intensidad: en combinación con luces de media y baja intensidad para iluminar objetos cuya sobre la elevación del terreno sea de 300m o superior.

3.9.8.8 Condiciones de señalamiento

.

3.9.8.9 Ancho de las bandas

.

3.9.8.10 Antenas de comunicaciones y estructuras en general

3.9.8.11 Uso de Balizas

.

3.9.8.12 Instalaciones Eléctricas de Grupos Electrónicos

Grupos electrónicos: Se incluye en esta denominación a cualquier sistema de generación de energía eléctrica constituido por una máquina motriz y un generador o por cualquier otro sistema equivalente o similar, para la generación de energía eléctrica.

Las condiciones de montaje, instalación, maniobra y protección serán seguras para el equipo, sus accesorios, los operadores, las personas y los bienes que puedan encontrarse en el local así como en el edificio y predio al que sirve.

Se los instalará en locales apropiados, con adecuada ventilación, natural o forzada, tanto para el ingreso del aire requerido como para la evacuación de los gases de escape y del aire de enfriamiento. Los locales de instalación de grupos electrónicos no afectarán la seguridad

de las vías de circulación del edificio, tanto normales como de emergencia (evacuación).

Las vías de acceso al grupo contarán con iluminación artificial y de emergencia adecuada.

Las partes calientes y mecánicamente peligrosas se protegerán del contacto accidental mediante pantallas y/o resguardos.

El equipo podrá contar o no con sistemas de insonorización con relación al edificio o predio al que sirve, pero el ruido emitido al ambiente no superará el carácter de molesto de los mismos’

La evacuación de gases de combustión será a los cuatro vientos, y se tomarán los recaudos constructivos necesarios para no afectar al vecindario.

El suministro y almacenamiento de combustible dará cabal cumplimiento a las exigencias establecidas en Instalaciones Térmicas e Inflamables

Se proveerá un sistema seguro de reposición de combustible líquido, evitando el transporte manual de recipientes.

En caso de empleo de combustibles gaseosos, se dará completo cumplimiento a la normativa correspondiente.

Los tanques de combustibles líquidos contarán con bandeja de derrame, de material incombustible y con capacidad igual a la totalidad de los tanques con más un 25 %. Los tanques y la bandeja estarán eléctricamente vinculados entre si y puestos a tierra.

El arranque y conmutación del grupo podrá ser manual o automático, según lo requiera el servicio.

El generador poseerá incorporado, previo a las borneras de conexión de los cables de salida, un interruptor automático con protecciones de sobrecarga y cortocircuito adecuadas a las condiciones funcionamiento y falla del mismo. Los ajustes de este interruptor deberán brindar protección eléctrica a los cables de salida.

La conmutación será simultánea en todos los polos. Bipolar en caso de generadores monofásicos y multipolar en caso de generadores polifásicos. Incluirá fase y neutro para generadores monofásicos y todas las fases para generadores polifásicos, en este último caso, podrá incluir o no al neutro, según las condiciones de conexión.

Todas las masas conductoras accesibles serán puestas a tierra.

Las baterías: Contarán con adecuada ventilación, a fin de eliminar gases explosivos y/o corrosivos. Se las montará en lugares que permitan un fácil y seguro acceso, para control y mantenimiento.

3.9.9 Proyecto de las Instalaciones Térmicas

3.9.9.1 Instalaciones de agua caliente de circuito abierto para uso sanitario y/o climatización de piscinas

La normativa que regula las instalaciones de agua caliente de circuito abierto

Se aplicará a acumuladores de agua caliente (termotanques centrales), calderas murales duales y dispositivos térmicos, con una potencia térmica individual igual o mayor a 20.000 Kcal/h, que transportan y utilizan agua caliente para uso sanitario y para climatización de agua de piscinas.

Queda prohibido hacer funcionar el equipo a una temperatura o presión superior a la determinada por el fabricante del equipo. La temperatura en ningún caso podrá superar los 80°C.

3.9.9.2 Ventilación Mecánica Prescripciones Generales

La ventilación mecánica deberá asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale, de acuerdo a las condiciones particulares de cada caso.

Cuando el sistema que se proyecte sea una novedad técnica, se comprobará su eficiencia mediante cálculos justificativos, memoria descriptiva y demás antecedentes útiles que se juzguen necesarios para su estudio y aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación.

La ventilación mecánica deberá ser complementada con otra natural mediante vanos, claraboyas o conductos que la reemplace (y que deben quedar en condiciones de usarse). Cuando, por causas fortuitas, el mecanismo no funcione normalmente. Esta ventilación natural complementaria no será exigible cuando, a juicio de la Autoridad de Aplicación, se la sustituya por otro sistema satisfactorio. Cuando se utilice vano o claraboya para la ventilación

complementaria, la superficie requerida será el 50 % de la que se establece en "Iluminación y Ventilación de Locales de Tercera Clase". Podrá obtenerse por patio de segunda categoría.

Cuando se utilice conductos, éstos responderán a las condiciones establecidas en "Ventilación de sótanos y depósitos, por conductos".

Las bocas de captación de aire no se podrán colocar cercanas a solados de aceras, de patios ni de terrenos.

La velocidad mínima del aire será de 0,20 m/seg., no obstante podrá ser modificada en cada caso, conforme a la temperatura del fluido hasta establecer el equilibrio necesario que deberá existir entre la velocidad y la temperatura para obtener un ambiente confortable.

En los locales de trabajo, la velocidad del aire se ajustará a los siguientes límites:

- De 0,15 m/seg. a 1,00 m/seg. para trabajos sedentarios;
- De 1,00 m/seg. a 1,75 m/seg. para trabajos semiactivos,

- De 1,75 m/seg. a 5,00 m/seg. para trabajos activos.

3.9.9.3 Instalaciones de agua caliente de circuito abierto para uso sanitario y/o climatización de piscinas

La normativa que regula las instalaciones de agua caliente de circuito abierto

Se aplicará a acumuladores de agua caliente (termotanques centrales), calderas murales duales y dispositivos térmicos, con una potencia térmica individual igual o mayor a 20.000 Kcal/h, que transportan y utilizan agua caliente para uso sanitario y para climatización de agua de piscinas.

Queda prohibido hacer funcionar el equipo a una temperatura o presión superior a la determinada por el fabricante del equipo. La temperatura en ningún caso podrá superar los 80°C.

3.9.9.4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria para climatización de piscinas.

Los proyectos de permiso de Obra Mayor o en Altura, en los que la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, deberá incluirse el cálculo de previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta.

Parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda, se cubrirá mediante la incorporación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura. Esta temperatura será adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que contribuyan a su sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

Cuando un proyecto de Obra incluya la construcción de piscinas climatizadas y cuando la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, se incorporarán en el Proyecto las exigencias mínimas con un aporte solar del 30% de la energía demandada en ACS.

3.9.9.5 Recomendación de Aporte solar en instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Ver artículo 3.7.5.5 del presente Código.

3.9.9.6 Instalaciones térmicas de agua caliente y/o vapor a baja presión de circuito cerrado

3.9.9.7 Accesorios y elementos de seguridad

A saber:

- a. Dispositivos de seguridad por alivio de sobrepresión:
- b. Termómetro
- c. Alimentador de agua
- d. Válvula de intercepción del circuito
- e. Válvula de drenaje
- f. Control de la temperatura (Termostatos)
- g. Presostatos
- h. Salida de gases de combustión
- i. Aberturas en generadores.

3.9.10 De las Instalaciones para Inflamables

Almacenamiento Subterráneo de Combustibles Líquidos

3.9.10.1 Alcance de las normas para el almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos

Ver en a los combustibles a los que se aplica.

3.9.10.2 Tipo de tanque o depósito según la clase de combustible líquido

Para el almacenamiento subterráneo de combustible líquido se deberán usar tanques capaces de resistir las solicitaciones que resulten de su empleo y emplazamiento.

Para nafta, bencina, alcohol, solvente y similares, el tanque será metálico.

Para kerosene, gas-oil, diesel-oil, fuel-oil y similares, el tanque será metálico o de hormigón armado.

3.9.10.3 Características constructivas de los tanques para almacenamiento subterráneo de combustible líquido

Un tanque, cualquiera sea el material en que está construido, puede ser dividido interiormente por tabiques formando compartimentos, pero el conjunto de estos es considerado como una unidad a los efectos del volumen o capacidad del tanque.

Los tanques para almacenamiento subterráneo de combustible líquido, tendrán características constructivas detalladas en el según el tipo de material en el que sean construídos.

3.9.10.4 Ubicación de tanques subterráneos para combustibles líquidos.

a. Prohibiciones y prescripciones:

Queda prohibida la colocación de tanques bajo las aceras y/o pavimento de las calzadas

Cuando para la instalación de los tanques de combustible surja como necesario el corrimiento y/o desplazamiento de instalaciones de conducción y/o transporte de fluidos, o éstas quedaren situadas debajo de aquellos, el titular de la boca de expendio deberá acompañar con la solicitud, la autorización expresa del organismo o empresa propietaria y en su caso realizar a su costa los trabajos que éstas exijan para asegurar el reemplazo y/o mantenimiento de dichas instalaciones

(derogar Ordenanza N° 14.0890)

b. Bocas para la carga y medición:

La boca para la carga de combustible deberá estar instalada en el interior del predio.

Las bocas de carga y/o de medición no se ubicarán dentro de locales cerrados debiendo instalarse en zonas abiertas y ventiladas.

La ubicación de la boca de carga permitirá que el vehículo tanque no rebase la L.O. durante la descarga además de no entorpecer el ingreso o egreso de otros vehículos.

Las bocas de carga y/o de medición se ubicarán en el interior de un área que posea rejilla perimetral conectada a un interceptor-separador de hidrocarburos de diseño y capacidad, capaces de impedir que el combustible fluya hacia la calle y al sistema de desagüe ante un eventual derrame.

El marco y la tapa de la boca de carga serán de acero fundido y estarán a nivel del piso del predio. La tapa poseerá un dispositivo de cierre a rosca o bayoneta de modo que solo pueda ser abierta con un implemento especial.

(Derogar Ordenanza N° 14.089 por la que se Sustituye el texto del inciso "a" de la Sección 8.12.1.7 - Dispositivos para carga, descarga, ventilación, medición de nivel en tanques subterráneos para combustibles - del Código de la Edificación, - Bocas para la carga - por el siguiente: "a)

3.9.10.5 Acceso a tanques subterráneos para combustibles líquidos

El establecerá las especificaciones técnicas respecto de:

- a. Boca de acceso al tanque - Tapa de tanque
- b. Cámara para la boca de acceso
- c. Tapa de la cámara

3.9.10.6 Ubicación. Tanque Subterráneo para Combustible Líquido

Queda prohibida la colocación de tanques bajo las aceras y/o pavimento de las calzadas.

Cuando para la instalación de los tanques de combustible surja como necesario el corrimiento y/o desplazamiento de instalaciones de conducción y/o transporte de fluidos, o dichas instalaciones quedaren situadas debajo de los tanques; el titular de la boca de expendio deberá acompañar con la autorización o consentimiento expreso del la empresa propietaria y en caso de corresponder, realizar a su costa los trabajos necesarios para el reemplazo y el mantenimiento de las instalaciones afectadas.

Un tanque subterráneo para combustible líquido no podrá ubicarse cercano o debajo de un local donde haya motor a explosión, hogar, horno, fragua, hornalla u otro tipo de artefacto a fuego abierto, salvo si se cumplen las normas que siguen:

Debajo de un local habitable siempre que la boca de acceso al tanque esté en un local no habitable;

2. Debajo de cualquier otro local, incluso salas de calderas u hornos, siempre que ninguna parte del tanque diste, horizontalmente, menos que 2,00 m del perímetro exterior de un hogar donde queme el combustible.

Podrá reducirse esa distancia a 1,00 m, únicamente, cuando el tanque esté ubicado debajo de otro local separado de la sala de calderas u hornos, por un muro de ladrillos o de hormigón armado de 0,30 m y 0,10 m de espesores mínimos respectivamente, y dicho muro llegue a no menos que 1,00 m debajo del solado que contiene esos artefactos;

b. Separación: los tanques cilíndricos, verticales, prismáticos y los de forma irregular se consideran limitados por todos sus paramentos o caras exteriores. Los tanques cilíndricos horizontales se considerarán limitados en su mitad inferior como los anteriores y su mitad superior por el prisma imaginario que los circunscribe. Se cumplirán las siguientes separaciones:

1. **Paramento o cara lateral o superior:** Entre el paramento o cara lateral o superior de un tanque y la L.M., eje divisorio entre predios, paramentos de Muros o tabiques expuestos al aire o el solado terminado, habrá una distancia mínima de 1,00 m con una capa de tierra no menor que 0,60 m de espesor. El espesor de la tapada podrá ser ocupado en la medida necesaria para emplazar la cámara o túnel de acceso a la tapa del tanque o para la construcción del solado del local situado encima siempre que en el cálculo de éste haya sido previsto una sobrecarga de 600 Kg/m².

Podrá ser ocupado, asimismo, por partes estructurales del edificio (fundaciones, muros, columnas, rejas) que sin transmitir esfuerzos al tanque se aproximen a sus caras hasta no

menos que 0,10 m.

En caso de haber más de un tanque la separación entre uno y otro no será menor que 1,00 m de tierra o 0,30 m de mampostería de ladrillos macizos u hormigón o cualquier otro material de equivalencia térmica aceptado por la Autoridad de Aplicación;

2. **Paramento o cara inferior:** para el caso de hidrocarburos pesados (fuel-oil, diesel-oil) la Autoridad de Aplicación podrá aceptar su ubicación sobre locales, siempre que el tanto el proyecto, como la verificación – mediante la intervención de la Autoridad inspectiva - del local en el que se ubicará, aseguren una aislación térmica, ventilación adecuada y la inexistencia de filtraciones.

3.9.10.7 Capacidad de los Tanques Subterráneos para combustible Líquido

a. Capacidad de los tanques: Para determinar la capacidad, se tendrá en cuenta lo dispuesto en "Acceso a tanques subterráneos para combustibles líquidos"

La capacidad máxima de cada tanque o conjunto de compartimentos que conforman un tanque podrá ser aprobado con una tolerancia del 5% de los siguientes valores:

- Para nafta, bencina, alcohol, solvente o similares 20.000 litros;
- Para kerosene, gas-oil, diesel-oil, fuel-oil, similares y sus mezclas 50.000 litros.

b. Almacenamiento máximo para ciertos usos:

El almacenamiento máximo de combustible líquido será:

- Para estación de servicio.....100.000 litros
- Para garaje 20.000 litros

Este almacenamiento podrá ser incrementado a razón de 20 litros por cada metro cuadrado de " lugar de estacionamiento", hasta un máximo de 50.000 litros.

Una mayor capacidad de almacenamiento se autorizará previa la justificación mediante control de venta o consumo. Cuando haya almacenamiento de distintos hidrocarburos se podrán equiparar en la relación de 1 litro de nafta, bencina, alcohol, solvente o similar, por 3 litros de los de otra mezcla, siempre que la suma total no exceda la máxima permitida.

3.9.10.8 Dispositivos para carga, descarga, ventilación, medición de nivel en tanques subterráneos para combustibles líquidos.

El reglamentará las cuestiones relativas a:

- a. Ubicación de la boca para carga
- b. Tubería de carga:
- c. Ventilación:
- d. Medidores de nivel:
- e. Extracción de combustible (descarga)

- f. Protección de las cañerías contra la corrosión.

3.9.10.9 Instalación de Surtidores en Vía Pública

La instalación de surtidores para expendio de combustible e instalaciones anexas podrán autorizarse exclusivamente en aquellos lugares en que no se afecte la circulación de vehículos y/o de peatones y deberán ajustarse a las disposiciones reglamentarias (Decreto Reglamentario N° 2407/83 y demás legislación vigente al respecto en la Ciudad de Buenos Aires.)

No podrán ser instalados en:

- a. Aceras
- b. Plazas y parques
- c. Túneles, puentes, distribuidores de tránsito y sus ramas de acceso y emplazamientos subterráneos de cualquier índole

3.9.10.10 Depósitos de Inflamables

Los depósitos de inflamables (exceptuando los tanques subterráneos, de estaciones de Servicio), no se ubicarán en subsuelos ni podrá construirse obre ellos además de lo establecido en el Código de Habilitaciones en "Clasificación detallada de industrias y depósitos" - "Inflamables", deberán ajustarse a los siguientes requerimientos particulares:

- a. Para más de **200 litros y hasta 500 litros de inflamables** de primera categoría o sus equivalentes.
 1. Deberán poseer piso impermeable y estanterías antichisposas e incombustibles, formando cubeta capaz de contener un volumen superior al 100 % del inflamable depositado cuando éste no sea miscible en agua; si fuera miscible en agua, dicha capacidad deberá ser mayor del 120 %. Deberá poseer estanterías incombustibles.
 2. Si la iluminación del local fuera artificial, deberá poseer lámpara con malla estanca, y llave ubicada en el exterior.
 3. La ventilación será natural, mediante ventana con tejido arrestallama o conducto
 4. Deberá estar equipado con cuatro matafuegos de CO2 de 3,5 kg de capacidad cada uno, o con un mínimo de 2 extintores de capacidad mínima 40B, emplazados a una distancia no mayor que 10m. del acceso al depósito.
 5. Deberá estar separado del resto de los usos por muros resistentes al fuego RF120 como mínimo. Las puertas deberán tener la misma resistencia.
- b. Para más de **500 litros y hasta 1.000 litros** de inflamable de primera categoría o sus equivalentes, deberán cumplir con lo requerido en los ítem 1), 2) y 3) del inciso a), y además:
 1. Deberán estar separados de otros ambientes, de la vía pública y linderos una distancia no menor de 3 m, valor éste que se duplicará si se tratara de separación entre dos o más depósitos de inflamables.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

2. La instalación de extinción deberá constar de equipo fijo de CO₂ de accionamiento manual externo o un matafuego a espuma mecánica, sobre ruedas, de 150 litros de capacidad, según corresponda o bien un sistema fijo o de extinción gaseosa por inundación total.
- c. Para más de 1.000 litros y hasta 10.000 litros de inflamables de primera categoría o sus equivalentes, deberán cumplir con lo requerido en los ítem 1), 2) y 3) del inciso a) y además:
1. Deberán poseer dos accesos opuestos entre sí, de forma tal que desde cualquier punto del depósito, se puede alcanzar, por lo menos uno de ellos, sin atravesar un presunto frente de fuego que pudiera producirse. Las puertas deberán abrir hacia el exterior y poseer cerraduras que permitan abrirlas desde el interior, sin llave.
 2. Independientemente de lo determinado en el ítem 1) del inciso a), el piso deberá tener pendiente hacia un punto opuesto a los medios de salida, el que deberá contar con un sumidero conectado mediante sifón de 100 mm de diámetro, con sello hidráulico (para que en el eventual caso de derrame del líquido, se lo recoja con canaletas y rejillas en cada lado). Mediante el sifón deberá ser conducido a un estanque subterráneo, cuya capacidad mínima deberá ser del 150% de la capacidad de almacenaje.
 3. La distancia mínima a otro ambiente otro uso, vía pública o lindero, , será función de la capacidad de almacenamiento, debiendo separarse como mínimo 3 m para una capacidad de 1.000 litros, adicionándose 1m por cada 1.000 litros o fracción subsiguiente de aumento de la capacidad. La distancia de separación resultante se duplicará cuando se trate de depósitos de inflamables; en todos los casos esta separación será libre de materias, descubierta. La instalación de extinción deberá estar equipada con dos bocas de 65 mm de diámetro nominal, a una presión mínima de 65 m por columna de agua. Esta presión permitirá la utilización de boquillas para generar niebla de agua u operar lanzas generadoras de espuma.
 4. Si el depósito posee hasta de 5.000 litros de inflamable de primera categoría podrá operar una sola boca o línea, para mayor capacidad se proyectarán dos bocas para que operen simultáneamente. Se deberán colocar en ambos casos, además los matafuegos correspondientes.

3.9.11 Instalaciones de gas

3.9.11.1 Alcances

Las exigencias básicas establecidas en el presente CE, comprenden a:

- a. Edificios y locales destinados principalmente a viviendas.
- b. Edificios y locales destinados a uso comercial, incluidas actividades de servicios y oficinas de toda naturaleza.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Lugares para espectáculos, entretenimientos, restaurantes y otros con afluencia de público.

- c. Áreas no clasificadas de estaciones de servicio y estacionamientos abiertos o cerrados.
- d. Urbanizaciones, condominios y similares.
- e. Edificios y locales destinados a atención de la salud (hospitales, clínicas, unidades de diagnóstico, laboratorios, consultorios médicos, odontológicos, oftalmológicos, o similares.).
- f. Edificios y locales destinados a actividades educacionales, deportivas recreativas.
- g. Otros emplazamientos especiales.

3.9.11.2 Valores Establecidos para la Prestación en Instalaciones de Gas domiciliarias

En las instalaciones internas de gas natural y para equipos de gas envasado las presiones del suministro se encontrarán comprendidas en los siguientes valores:

- a) **Baja Presión:** entre 16 mbar. y 28 mbar.
- b) **Media Presión:** entre 0,5 bar. y 4 bar.

3.9.11.3 Requisitos del Proyecto de Instalación del Suministro de Gas.

Todo proyecto de instalación para gas deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Contar con la confiabilidad de funcionamiento de los artefactos intervinientes
- b. Garantizar las ventilaciones
- c. Contar con el buen funcionamiento de los elementos de seguridad por falta de llama, dispositivo sensor de temperatura de los productos de la combustión y/o piloto sensor de ambiente según corresponda.

3.9.11.4 Requisitos Generales del Proyecto.

El Proyecto deberá ser suscripto por un profesional instalador que deberá contar con matrícula habilitante otorgada por la distribuidora de gas.

El proyecto deberá ser registrado por la Autoridad de Aplicación y a la vez cumplir con todas las exigencias que le imponga la distribuidora de gas.

3.9.11.5 Requisitos Particulares del Proyecto. Recorrido

La prolongación deberá tener el menor recorrido posible, pasar bajo tierra o embutida en paredes, por pasillos de entrada o de circulaciones.

Queda prohibido su paso por dormitorios o ambientes habitables.

a. Prolongaciones

1. Prohibiciones:

En ningún caso podrán proyectarse prolongaciones ni efectuarse ventilaciones de los correspondientes caños camisa en sótanos

Se prohíbe la inclusión de cañerías dentro de losas, vigas o estructuras,

La prolongación no deberá proyectarse enfrentando columnas, árboles u otras clase de objeto que la obstaculice.

La prolongación domiciliaria deberá quedar aislada de todo contacto metálico ajeno a la instalación en sí, quedando terminantemente prohibido vincularlo a cañerías de agua, servicios eléctricos, hierros de construcción en caso de cañerías metálicas.

2. Prescripciones:

En todos los casos la prolongación deberá ser perpendicular a la Línea Oficial, el extremo debe quedar libre de otras instalaciones y no tendrá que quedar en ningún caso debajo de conexiones de agua, electricidad, albañales o similares.

En el caso de nuevas instalaciones para gas envasado en casas de departamentos, se deberá proyectar también la prolongación para gas por redes y la ubicación para la futura batería de medidores y el equipo regulador correspondiente.

En el caso particular de tener que conectar un servicio a la prolongación ubicada en ochava, ésta deberá ubicarse en forma perpendicular a la L.O. de la calle por la cual se suministra el fluido.

Cuando atraviesen jardines, parques deberán instalarse a una profundidad mínima de 0,30 m respecto del nivel del terreno natural.

b. Conversiones

a. Gas a baja presión en zonas de futura conversión a media presión.

En el proyecto de instalación debe proyectar una sola prolongación (1) dimensionada para baja presión, con llave candado (apta para precintar) aprobada para media presión. Entre la citada llave y el futuro regulador debe proyectarse la colocación de una cupla-aislante aprobada por la Autoridad que la reglamentación designe como órgano de Control.

3.9.11.6 De los Gabinetes

El gabinete deberá cumplir con las siguientes exigencias mínimas:

- a. Ser de uso exclusivo para la regulación y/o medición.
- b. Ser de material incombustible.
- c. Paredes interiores no rugosas.
- d. El piso debe tener escurrimiento hacia el exterior.

- e. Ser estanco hacia espacios cubiertos lindantes, con excepción de la ventilación inferior para aporte de aire.

3.9.11.6.1 Plantas de regulación.

Se debe armar dentro de un gabinete o ambiente el proyectista deberá presentar el plano de proyecto de obra para su registro, incluyendo vista en planta, frente y una lateral. Deberán ubicarse con su frente en coincidencia con la línea oficial. El acceso a éstos deberá ser desde la vía pública.

3.9.11.7 Baterías para medidores de hasta 10 m³ /hora.

Para ubicar las baterías de medidores se deberá disponer de un local o compartimiento exclusivo para los mismos, perfectamente terminado (revoque, pintura,). El cual podrá ubicarse en patios de aire y luz, bajo escaleras y sótanos, directamente accesibles desde el exterior y en todo momento.

3.9.11.8 Batería en patio abierto.

Si la batería se ubicara en patio abierto deberá tener acceso directo desde la circulación de entrada del edificio, no debiendo pertenecer a ningún departamento o local. La batería deberá alojarse en un armario con puertas de material incombustible. Dicho armario deberá tener ventilación en la parte superior

3.9.11.9 Compartimientos de medidores en batería a patio abierto. Características generales.

Los compartimientos de los medidores deberán:

- a. Ser de uso exclusivo para la regulación y/o medición.
- b. Ser de material incombustible.
- c. Poseer paredes interiores perfectamente alisadas no rugosas.
- d. El piso deberá ser como mínimo de cemento o terminación similar y tener escurrimiento hacia el exterior.
- e. Deberá ser estanco hacia espacios cubiertos lindantes, salvo la ventilación inferior para el aporte de aire,
- f. Deberá ser estanco hacia espacios cubiertos lindantes, salvo la ventilación inferior

para el aporte de aire.

- g. Su instalación eléctrica deberá ser antiexplosiva.
- h. Para construcciones regidas por la ley de propiedad horizontal, el acceso permanente debe ser desde la línea oficial o en su defecto a través de circulaciones o espacios de uso común.
- i. Si se comunicara en forma directa con ambientes donde se hallaren instalados motores y/o tableros eléctricos o calderas, se deberá interponer entre los mismos una antecámara con las siguientes dimensiones mínimas: 1 m de frente, 1 m de fondo y 2 m de altura, construida en material incombustible.
- j. La puerta de acceso a la antecámara y su marco deberán cumplir con los mismos requerimientos del inciso g) precedente.
- k. Las ventilaciones (entradas y salidas de aire), deberán estar ubicadas en forma opuesta de manera que aseguren el perfecto barrido de todo el compartimiento, sin dejar sector alguno en el que podrán acumularse gas. A fin de satisfacer esta condición se aumentará, cuando sea necesario, el número y/o tamaño de entradas de aire al compartimiento

3.9.11.10 Compartimiento de medidores ubicados en varias plantas

En instalaciones de edificios de departamentos podrán ubicarse los medidores distribuidos en los distintos pisos,

Los detalles constructivos del conducto se deberán realizar en croquis aparte del plano de obra figurando áreas y procesos de dimensionamiento.

3.9.11.11 Ubicación en el proyecto de las llaves de paso. Casos particulares para ciertos Usos.

- a. En cada artefacto de consumo, sin excepción, se deberá colocar una llave de paso de igual diámetro que la cañería que lo alimenta en el mismo local en forma accesible, a la vista y de fácil manejo.
- b. Cada ramal que se vincule al montante con un artefacto, contará a su vez con una llave de corte. Todas las llaves de corte deberán estar identificadas y ubicadas en lugar accesible.
- c. El desplazamiento de los ramales después de la llave de corte no deberá superar los 3 m.

3.9.11.12 Ubicación de las cañerías de gas en el Proyecto.

- a. Las instalaciones para uso doméstico las cañerías se dimensionarán de acuerdo a los consumos de los artefactos que se prevean en el proyecto.
- b. Las llaves de paso de los artefactos tendrán el mismo diámetro de la cañería.
- c. Cuando se opte por dejar preparada la instalación para futuros artefactos, deberá construirse el conducto de ventilación correspondiente para los mismos. En el caso de uso doméstico debe dejarse una toma taponada en lugar de tee.
- d. Si se tratara de cualquier artefacto de tiro balanceado (calefón ó estufa) indefectiblemente deberá estar instalado no pudiéndose aceptar la toma taponada.
- e. En el proyecto se tomarán en cuenta la Longitud de la cañería y el número y tipo de accesorios (longitud equivalente).
- f. El cálculo del diámetro de los distintos tramos que constituyen una instalación, la longitud a considerar dependerá del trayecto a recorrer por el gas que pase por los respectivos tramos, desde el medidor hasta el artefacto más alejado que alimente el fluido.

3.9.11.13 Instalación prohibida de artefactos.

Se prohíbe instalar los siguientes artefactos:

- a. Todo artefacto que no sea de cámara estanca, en dormitorios, baños y pasos a dormitorios.
- b. Todo artefacto que no siendo de cámara estanca, se ubique en garajes por debajo de nivel de vereda.
- c. Calentadores de agua que sean de cámara abierta sobre cocinas, piletas y ambientes saturados de vapor de agua.
- d. Los calefactores a rayos infrarrojos y a combustión catalítica en paso a dormitorios y ambientes únicos destinados a viviendas y ambientes adyacentes destinados a dormitorios que se vinculen al mismo mediante aberturas integradoras.
- e. Las calderas de cualquier tipo en dormitorios y salas de medidores de luz y gas.
- f. Los artefactos en subsuelos, cuando el suministro se efectúa con gas de densidad igual o superior a uno (gas licuado).
- g. Generadores de aire caliente que vuelquen los productos de combustión al ambiente, en gimnasios (lugares de práctica deportiva), ambientes para espectáculos o lugares de permanencia de personas.

3.9.11.14 Prohibiciones particulares según las dimensiones de los locales.

3.9.11.15 Especificaciones para determinados Locales

3.9.11.15.1 Espacios para cocinar (kitchenette).

- a. Cuando su uso sea destinado a vivienda, se debe aplicar el mismo criterio de ambiente único.
- b. Obligatoriamente éste espacio debe ventilar al exterior por medio de aberturas y campanas o conductos y los artefactos no deben superar las 10.000 Kcal. Instaladas.
- c. La puerta que circunscribe éste espacio, debe ser protegida con material incombustible en una altura de 0.40 m a partir de las perillas de los robinetes hacia arriba y en un ancho mayor al del artefacto.
- d. Se debe dejar un rebaje mínimo de 0.05 m en la parte inferior para permitir la circulación del aire.

3.9.11.15.2 Garajes.

Los artefactos podrán instalarse dentro de garajes siempre que los quemadores y pilotos estén a una altura mínima de 0.15 m sobre el nivel de piso, debiendo éste espacio poseer ventilación permanente.

Aun cumpliendo ésta condición no podrán instalarse en depresiones del piso, ni en trincheras o fosas.

Todo artefacto a gas colocado en un área expuesta a riesgo de colisión o golpes provocados por movimiento de vehículos, deberá ser montado bajo condiciones de seguridad incrementada como por ejemplo ubicar los artefactos en altura, protegidos por barreras fijas y resistentes o cualquier otro artificio que garantice la integridad de la instalación de gas y su aislamiento del perímetro de circulación.

3.9.11.15.3 Aulas de establecimientos escolares.

Los artefactos expuestos a golpes accidentales deben protegerse mecánicamente, a fin de evitar daños a los mismos o a las personas.

En aulas de hasta 60 m³ de volumen de ambiente individual es obligatoria la instalación de calefactores de cámara estanca.

Para aulas de dimensiones superiores a 60 m³ se recomienda el empleo del mismo tipo de calefactor sin que por ello se limite el uso de calefactores de cámara abierta con conducto de ventilación al exterior, con protección mecánica adicional contra golpes y trato violento

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

recomendándose igual exigencia si se instalan calefactores con piloto con sensor de ambiente.

No se autorizan calefactores a rayos infrarrojos, reservándose su aplicación para salones de uso general o grandes dimensiones (volumen mínimo 200 m³).

Los artefactos deberán tener dispositivos de corte de gas por falta de llama.

3.9.11.15.4 Ambientes bajo nivel de vereda.

Todos los artefactos deberán estar alojados en espacios exclusivos y ventilados directamente al exterior.

Si estos espacios se comunican directamente con garajes deberán quedar elevados sobre nivel de piso por lo menos 15 cm. y separados por una abertura de cierre hermético (puerta de doble contacto con burlete).

3.9.11.15.5 Ambientes aptos para instalación de artefactos a gas de cámara abierta.

Ubicación según sus volúmenes.

A los efectos de determinar la ubicación de cualquier artefacto a gas de cámara abierta dentro de ambientes habitables y conseguir un correcto funcionamiento de los mismos, tener el suficiente aire para la combustión y evacuar correctamente los productos de ésta, se deberá considerar que el ambiente reúna las siguientes condiciones mínimas de configuración que garanticen seguridad a sus ocupantes:

- a. El ambiente deberá tener la posibilidad de ventilar adecuadamente y en forma directa al exterior ya sea por conductos o a través de aberturas permanentes dispuestas en sus muros perimetrales.
- b. Cuando se instalen artefactos de cámara abierta, se deberá guardar relación entre volúmenes y potencias instaladas según la siguiente tabla:

Potencia (Kcal/Hora)	Volumen Libre (m³)
5.000	7
10.000	13
15.000	18
20.000	22
30.000	32
40.000	43

50.000	54
--------	----

Estas relaciones no rigrán para artefactos ubicados en ambientes únicos destinados a viviendas

En ambientes en los que no se pueda cumplir con esta relación volumen / potencia, deberá preverse la ubicación del artefacto en gabinetes o espacios exclusivos, ventilados en forma independiente

- c. Cuando en el mismo ambiente se ubiquen otros artefactos del tipo infrarrojo se debe considerar, además de lo establecido en las normas reglamentarias relativas a la prevención.
- d. Excepcionalmente en ambientes cuyos volúmenes superen los 400 m³ y contengan aberturas (puertas o ventanas) con carpintería no estanca respecto al exterior, puede prescindirse de la colocación de ventilaciones permanentes en el mismo, siempre que la potencia de los artefactos instalados guarde la relación de 25 Kcal./h por m³ y que su uso no sea destinado a aulas o a ambientes únicos utilizados como dormitorios.

3.9.11.15.6 Ambientes integrados.

Dos ambientes funcionalmente distintos pueden considerarse, a los efectos del cómputo de volúmenes y de su forma de ventilarlos, integrados ó unificados cuando se vinculen mediante una abertura denominada abertura integradora, que no contenga carpintería (vano) dándole condición de permanente, cuya superficie mínima de abertura sea de 2 m² y que su dintel mantenga un desnivel inferior a los 0,40 m respecto del nivel del techo o cielorraso.

En estos casos para la instalación de artefacto se debe tomar en cuenta las limitaciones del ambiente de mayor restricción.

3.9.11.15.7 Ambiente exterior.

Se considera ambiente exterior a toda galería, cochera, balcón, o similares. que presente por lo menos una superficie permanentemente abierta de por lo menos el 40%, de la superficie de las paredes que linden al exterior o a un patio de ventilación, siendo la abertura mínima aceptable de 2,5 m²

Este tipo de ambiente no requerirá de otra abertura de ventilación complementaria. Todo artefacto permitido que se instale en él, deberá contar con dispositivos de seguridad por ausencia de llama.

3.9.11.15.8 Patio de ventilación.

Se considera como patio de ventilación a los espacios que estando cerrados en todos sus perímetros, ventilen a cielo abierto siendo utilizados para provocar la entrada de aire necesario para la combustión y/o la salida de los productos de la misma.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

En viviendas colectivas donde el patio de ventilación sea de uso común, deberá tener una superficie mínima transversal a cielo abierto de 4 m² debiendo ser su lado mínimo de 2 m.

En edificios de más de 3 plantas (planta baja y dos pisos), el número de aparatos individuales N por planta, que descarguen sus productos de combustión por conducto a un patio de ventilación colectiva deberá guardar relación con la superficie S (m²) en planta, del espacio a cielo abierto y la altura H (m) de la pared más baja que delimita dicho patio "N < S/H".

Ejemplo: En un edificio de 7 plantas, de H = 21m ventila a un patio de S = 6 x 4 = 24m², el número de aparatos es:

$N = S/H = 24/21 = 1,14$ (lo que indica que solo un aparato por planta puede rematar)

Para poder instalar dos aparatos por planta (N = 2) debe ser:

$S = H \times N = 21 \times 2 = 42 \text{ m}^2$ ó bien tener para N = 2 $H = S/N = 24/2 = 12\text{m}$

Para los casos en que no se puedan cumplir con las exigencias mínimas de superficie, altura de muro o lados menores mencionados, deberá preverse un tiro continuo en la parte inferior del patio, practicando una abertura mínima de 800 cm² de sección que cumpla la función de aspirador y debiendo ser ésta incrementada en 200 cm² por cada piso excedente a las 6 plantas (planta y 5 pisos)

3.9.11.16 Dimensionamiento de la cañería.

A los efectos del dimensionamiento de instalaciones internas, se consideran como diámetros los internos consignados a continuación para acero. Para otros materiales se debe emplear el equivalente. Tabla 1

Diámetro Nominal		Diámetro interior
Pulgadas	Milímetros	Milímetros
½	13	16,60
¾	19	22,20
1	25	27,90
1 ¼	32	36,60
1 ½	38	42,50
2	51	66,80
2 ½	63	69,60
3	76	81,80

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

4	101	106,20
5	126	130,20
6	152	155,60

Para calcular el diámetro mínimo de la cañería a instalar es en función de:

- a. Caudal máximo de gas a consumir.
- b. Longitud equivalente entre la llave de paso considerada y el medidor. Es la
- c. Pérdida de carga admitida a lo largo de la cañería.
- d. Factor de simultaneidad.

3.9.11.17 Curvado

3.9.11.18 Ubicación de la cañería.

3.9.11.19 Ventilación.

En el caso de cañerías instaladas en entretechos o espacios sin acceso directo y/o que no permitan su visualización directa, debe garantizarse que éstos dispongan de una circulación de aire permanente hacia el exterior o encamisar la cañería.

Accesorios	Longitudes equivalentes a agregar por tramo		
	M-A (25 mm)	C1-A (19 mm)	C2-A (13 mm)
Codo a 45° (14d)		2	
Codo a 90° (30d)	2	2	2
Curva (20d)			
Te flujo través (20d)	1		

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Reducciones (10d <)		1	1
Te flujo a 90° (60d)			
Válvula globo (333d)			
Válvula esclusa (7d)			
Llave de paso (100d)		1	1
Longitudes en metros	2,3	4,4	2,8

NOTA: d = diámetro interior de la cañería.

Diámetro para cada tramo:

Tramos		Longitud emplear (m)	Consumo (Litros/h)	Diámetro Obtenido (mm)
1	1 Medidor - 4	$10 + 12 + 2 + 7 = 31$	7.300	32
2	4-3	$10 + 6 + 6 = 22$	4.000	25
3	3 3 - Calefón	$10 + 6 + 2 = 18$	2.000	19
4	4 3 - Termotanque	$10 + 6 + 6 = 22$	2.000	19
5	4 -2	$10 + 12 + 2 + 7 = 31$	3.300	25
6	2 - Estufa	$10 + 12 + 3 = 25$	500	13
7	2 - 1	$10 + 12 + 2 + 7 = 31$	2.800	25
8	1 - Caldera	$10 + 12 + 2 + 2 = 26$	2.000	19
9	1 - Cocina	$10 + 12 + 2 + 7 = 31$	800	13

Considerar que para todos los tramos comunes de cañería (4-3; 4-2; 2-1) se toma la longitud de la boca más alejada del medidor de las que alimenta el tramo común y el consumo máximo a pasar por éste.

c. Longitudes equivalentes por accesorios en cada tramo.
 Accesorios Longitudes equivalentes a agregar por tramo

Accesorios	Longitudes equivalentes a agregar por tramo									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	32	25	19	19	25	13	25	19	13	
	mm	mm	mm	mm	mm	mm	mm	mm	mm	

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Codo a 45° (14d)	2								
Codo a 90° (30d)	1		1	1			1	2	1
Curva (20d)									
Te flujo través (20d)									
Reducciones (10d <)	1		1	1	1				1
Te flujo a 90° (60d)	1	1			1		1		
Válvula globo (333d)									
Válvula esclusa (7d)									
Llave de paso (100d)			1	1		1		1	1
Longitudes en metros	4,3	2,0	2,9	3,1	2,0	1,8	2,5	3,6	2,3

El Documento de Especificaciones Técnicas establece soluciones admitidas para la instalación de:

3.9.11.20 Calderas de cámara abierta.

3.9.11.21 Artefacto tipo decorativo (Leño hogar).

3.9.11.22 Generadores de aire caliente (o calefactores de aire tipo industriales a gas de fuego abierto)

3.9.11.23 Calefactores a rayos infrarrojos.

3.9.11.24 Calefactores a combustión catalítica.

3.9.11.25 Calefactores de cámara abierta.

3.9.11.26 Calefactores de cámara estanca.

3.9.11.27 Calefactores de tiro balanceado en "U".

3.9.11.28 Equipos de calefacción central por aire.

3.9.11.29 Secadores de ropa.

3.9.11.30 Otros artefactos (parrillas, tostadoras, hornos).

3.9.12 Del Proyecto de las Instalaciones Sanitarias

3.9.12.1 Generalidades. Circuito de Provisión del Servicio.

Los servicios de provisión de agua potable y de desagües cloacales y pluviales constituyen la base del saneamiento urbano y forman un conjunto unitario que comienza con la captación del agua natural y se continúa con su potabilización, conducción y distribución hasta llegar al usuario, mediante la conexión domiciliaria.

La instalación sanitaria interna deberá garantizar la distribución del agua potable en el interior del inmueble, a cada punto de utilización, manteniendo la calidad del suministro y en la cantidad necesaria. Dicha instalación interna incluye los artefactos y cañerías receptores de los líquidos residuales originados en el propio inmueble y del agua de lluvia que recibe el predio. A través de la conexión domiciliaria de cloacas y de los albañales, los líquidos cloacales y las aguas pluviales son recibidas por las redes externas y alejadas de la zona urbanizada por las cloacas máximas y emisarios, hasta su destino final.

A fin de que el sistema de saneamiento en su conjunto funcione normalmente y cumpla con aquellas finalidades, las instalaciones y obras internas se reglamentan para que sean proyectadas para que su uso y mantenimiento aseguren un correcto funcionamiento.

3.9.12.2 Exigencias Básicas

Funcionalidad: El proyecto de Instalaciones Sanitarias deberá diseñarse de modo tal que impida la contaminación directa o indirecta de las fuentes de provisión de agua, superficial o subterránea, y de este modo, asegurar la normal utilización de las mismas y a evitar el deterioro de las instalaciones externas.

3.9.12.3 Clasificación de las instalaciones Sanitarias: Obras externas e internas. Enlaces.

Las instalaciones de provisión de agua y de desagüe se dividen en externas e internas.

- a. Son externas las que se construyen en la vía pública para conectar las cañerías distribuidoras de agua y las colectoras de desagües con las respectivas instalaciones internas, que son las que se ejecutan hacia el interior de las propiedades, desde los puntos que se indican en este Artículo como enlaces. Los puntos de enlace son aquellos en que se dividen las responsabilidades de construcción y mantenimiento entre propietarios (desde el enlace hacia el interior

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

del inmueble) y prestadores de servicios (desde el enlace hacia el espacio público). La llave maestra y el medidor forman parte de la conexión externa.

- b. La Autoridad de Aplicación registral del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires tendrá injerencia respecto de las instalaciones internas (desde el enlace hacia el interior del inmueble). Se fija como punto de enlace de las instalaciones sanitarias de provisión de agua el extremo de la conexión externa coincidente con la línea oficial del predio. Los tramos de los desagües pluviales que se prolongan hacia afuera de los límites del inmueble con destino a cordón cuneta, se consideran partes integrantes de las instalaciones internas, por lo que quedan bajo responsabilidad del propietario en cuanto a su construcción y mantenimiento y sujetos a fiscalización por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se establece como punto de enlace de las instalaciones sanitarias de desagüe en colectora cloacal o en conducto pluvial, el extremo de la conexión externa coincidente con la línea oficial del predio.

3.9.12.4 Servicios Sanitarios Domiciliarios. Obligatoriedad.

La instalación del servicio domiciliario de provisión de agua es obligatoria en todo inmueble.

Será de carácter obligatorio la instalación domiciliaria para el servicio de desagüe cloacal y pluvial.

Iguals obligaciones alcanzan a los inmuebles que, aunque no sean habitables, se utilicen en actividades afines que a juicio del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires requieran servicios sanitarios.

Las disposiciones del presente Artículo son también aplicables:

- a. A los inmuebles que den frente a pasajes privados con salida a la calle en la cual existan cañerías habitadas y declaradas de uso obligatorio.
- b. A los inmuebles interiores que tengan servidumbre de tránsito a través de fincas con salida a calle en la cual existan cañerías habitadas y declaradas de uso obligatorio.

3.9.12.5 Requisitos mínimos del Proyecto

Las fincas en las cuales sea obligatorio instalar el servicio de agua deberán tener, como mínimo, una canilla surtidora en cada unidad o vivienda independiente.

Las fincas en las cuales sea obligatorio instalar los servicios de agua y de desagüe cloacal y pluvial deben tener, como instalación mínima en cada vivienda o unidad el uso independiente, sea habitable o inhabitable un recinto sanitario dotado de un inodoro, una ducha, una canilla surtidora y desagüe de piso además, una pileta de cocina y los

caños de lluvia y albañales necesarios.

Para el presente CE se considerará como vivienda o unidad de uso independiente todo lugar habitable o inhabitable con acceso directo a calle, pasaje público o privado, o caja de escalera con acceso a la calle.

El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrá eximir de la obligación de colocar artefactos exigidos como integrantes del servicio mínimo en unidades de uso independiente, siempre que, a su juicio, las características y destino de esos locales así lo ameriten.

Los inmuebles destinados total o parcialmente para establecimientos industriales y especiales y todos aquellos que no tengan carácter exclusivamente domiciliario, además de los servicios mínimos establecidos precedentemente, deben tener las instalaciones a que se alude en el Capítulo 9 de este Título.

Toda vivienda o unidad de uso independiente, deberá tener sus servicios domiciliarios completos e independientes, salvo que en dos inmuebles contiguos, pertenecientes a un mismo propietario, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resuelva consentir, con carácter precario, instalaciones en común.

Responsabilidad de los condóminos con respecto a las cañerías de propiedad común los condóminos son solidariamente responsables, ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, del cumplimiento de las disposiciones de este Título.

3.9.12.6 Solicitud del propietario de instalación de servicios sanitarios en fincas ubicadas fuera del radio servido.

El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrá autorizar con carácter precario, a solicitud del propietario, la instalación de los servicios sanitarios en fincas ubicadas fuera del radio servido, con sujeción a las disposiciones vigentes, en los siguientes casos que se denominan:

- a. **“Servicio por cruce de otra propiedad”**
- b. En los casos de **“Servicio por prolongación interna”**
- c. **En los casos de “servicio por conexión a acera opuesta, incluyendo a) y b)”. “servicio por conexión en diagonal”, incluyendo los casos a) y b)”**

3.9.13 Instalaciones de Medios Mecánicos de Elevación en el Proyecto

3.9.13.1 Rampas Móviles Para Vehículos

3.9.13.1.1 Características

Lo establecido en "Rampas móviles para vehículos" es aplicable al aparato mecánico, movable utilizado a modo de puente o planchada levadizo para dar paso a vehículos de un nivel a otro.

La estructura portante de material ignífugo, calculada para soportar su peso propio más una carga accidental mínima de 250 Kg/m² si por la rampa transitan automóviles. En caso de ser usada para otro tipo de vehículos se hará el análisis de carga adoptándose al valor que de él resulte pero nunca se empleará uno inferior al indicado.

Los materiales del solado de la rampa y de la rampa propiamente dicha se detallan en el .

3.9.13.1.2 Requisitos de Seguridad en rampas móviles para vehículos

Será exigible un dispositivo que detenga la marcha si, sobre cualquiera de las superficies de las rampas se halle un objeto de hasta 1,60 m de alto que llegue a tocar el cielo raso o la parte de abajo de la rampa móvil.

En reemplazo de lo anterior puede emplearse otro sistema de seguridad, previa aprobación, de dicho sistema, por la Autoridad de Aplicación.

En correspondencia con el extremo libre, abajo y arriba, habrá sendos dispositivos resguardados de contactos casuales que detengan la marcha de la rampa móvil al final de la carrera.

El mecanismo contará con freno capaz de sostener la rampa móvil en cualquier posición con la carga de trabajo.

El sistema de movimiento de la rampa debe contar, para caso de emergencia, con un medio de accionamiento manual.

La caja de las rampas, tanto arriba como abajo de la parte levadiza, tendrá alumbrado artificial que puede:

- a. encenderse y apagarse automáticamente.
- b. estar apagado en horas que las rampas se hallan iluminadas por la luz del día.
- c. estar permanentemente encendido.

3.9.13.1.3 Cuarto de Máquinas

3.9.13.2 Uso de los medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar:

a. En edificios públicos o privados con concurrencia masiva de personas se utilizarán en caso necesario las plataformas mecánicas elevadoras para sillas de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera para silla de ruedas. Tendrá prioridad la instalación de plataformas elevadoras de eje vertical;

b. Las sillas mecanizadas que se deslizan sobre la escalera sólo se admitirán en las zonas propias de viviendas multifamiliares, apto profesional, vivienda y apto profesional o viviendas individuales;

c. Estos medios alternativos de elevación permanecerán plegados en el rellano superior o inferior del desnivel al cual están vinculados en forma fija para un tramo determinado;

d. No invadirán los anchos mínimos de salida exigida en pasajes, escaleras y escalones cuando son utilizados.

3.9.13.3 Ascensores y montacargas

3.9.13.3.1 Finalidad y alcances de la reglamentación de ascensores y montacargas

El Código de Edificación establece y delimita la Finalidad y Alcances de las normas relativas a Ascensores y montacargas, sin perjuicio de los pormenores

3.9.13.3.2 Cantidad de elevadores

A los fines de definir el número mínimo de ascensores que deberán instalarse en un edificio se utilizará el Cálculo de Tráfico

3.9.13.3.3 Individualizaciones

En un edificio o en una estructura que contenga más de una unidad de las citadas en el inciso c), se las individualizará obligatoriamente a cada una con un número (1, 2, 3...) o con una letra (A, B, C,...) de izquierda a derecha y de adelante hacia atrás a partir de la entrada sobre la L.O. Cuando haya más de una entrada, se elegirá una de ellas para establecer la individualización de las unidades.

3.9.13.3.4 Rótulos e instrucciones de maniobras

Todas las placas, rótulos e instrucciones de maniobra deben ser claramente legibles y de fácil comprensión (mediante la ayuda de signos y símbolos), éstos deben ser no desgarrables, de materiales duraderos y de fácil visualización redactados en castellano o si es necesario en varias lenguas.

1. En la cabina

- a. Debe ser mostrada la indicación de la carga nominal del ascensor expresada en kg. Así como el número máximo de personas.
- b. Debe indicarse el nombre del fabricante y/o del instalador del ascensor.
- c. Los dispositivos de mando deben ser claramente identificados en función de su aplicación.
- d. Deberán ser indicadas instrucciones de maniobra y de seguridad en cada caso que se juzgue de utilidad:
 - El modo de empleo de teléfono o intercomunicador.
 - En ascensores existentes de accionamiento manual, la obligatoriedad de cerrar las puertas luego de utilizar el ascensor.

2. En la parte exterior del hueco:

En la proximidad de las puertas de inspección del hueco debe ponerse un cartel de advertencia de peligro.

3. Identificación de los niveles de parada

La señalización será suficientemente visible y audible, permitiendo a las personas que se encuentran en la cabina conocer en qué nivel de parada se encuentra la cabina detenida.

4. Llave de desenclavamiento de las puertas de piso

Deberán identificarse con una placa que llame la atención sobre el peligro que puede resultar de la utilización de esta llave y la necesidad de asegurarse del enclavamiento de la puerta después de su cierre.

5. Dispositivo de petición de socorro

En el caso de un sistema de varios ascensores, debe poder ser identificado de qué ascensor proviene la llamada de alarma.

3.9.13.3.5 Exigencia de alarma

Para todo tipo de elevador se exigirá la instalación de una alarma sonora en la mitad del pasadizo en caso de medir más de 30 m

3.9.13.3.6 Cajas de ascensor o montacargas. Características y dimensiones

La caja será de construcción incombustible.

Dentro de la caja, o embutido en los muros que la cierran, no debe haber canalizaciones ajenas al servicio de la instalación, como título de ejemplo se cita: gas, agua, cloacas, calefacción, teléfono, bajada de antenas, electricidad, chimenea.

En caso de conductos calientes externos a la caja pero adosados a sus muros, el calor no debe afectar al funcionamiento del ascensor o del montacargas.

a) Planta de la caja:

La planta (sección transversal) de la caja deberá ser capaz de dar cabida al coche, contrapeso, guías y sus soportes y demás elementos propios para el funcionamiento de todo el equipo.

b) Altura de la caja:

3.9.13.3.7 Rellanos o descansos y pasajes de acceso a ascensores

El rellano o descanso es un lugar fijo del edificio o de la estructura desde cuyo nivel se puede entrar o salir del coche.

En cada rellano se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a. Dimensiones del rellano.

El rellano frente a un ascensor o grupo de ascensores se dimensionará de acuerdo a lo establecido en el artículo de “Medios de Salida”

b. Pulsador de llamada en rellano.

El pulsador o los pulsadores se colocarán a una altura de 1.00 m + - 0.10 m del nivel del solado. El espacio libre frente a pulsadores exteriores de llamada será mayor o igual a 0.50

m. El o los pulsadores de llamada tendrán una señal luminosa y sonora, indicando independiente del avisador de llegada que la llamada se ha registrado.

c. Iluminación artificial y seguridad.

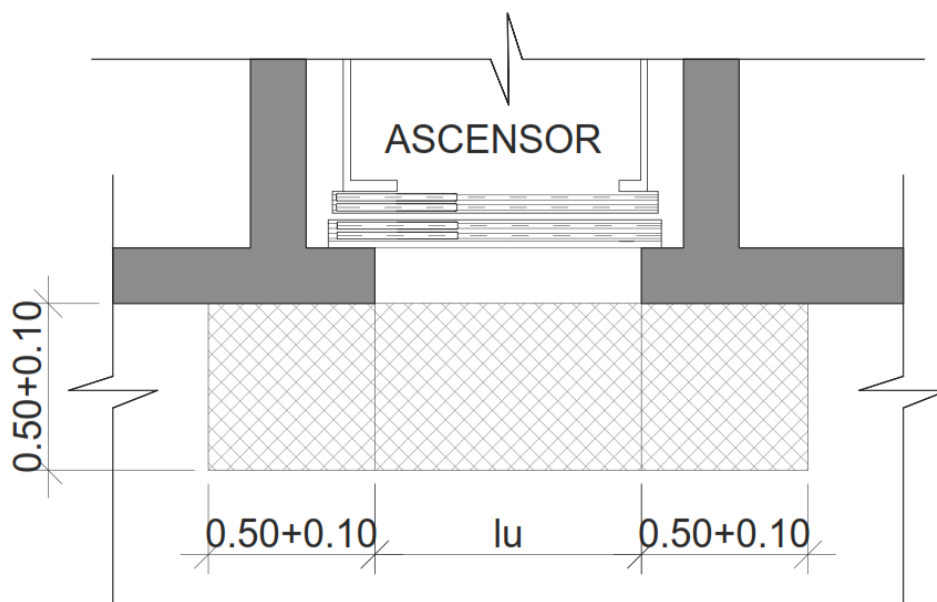
Las instalaciones deberán contar con iluminación fija en las puertas de cada uno de los rellanos sin llave, interruptor o pulsador a disposición del usuario.

La iluminación debe alcanzar, al menos, 50 lux a nivel de piso.

El circuito de esta instalación será distinto al del ascensor. Este u otro sistema de iluminación estará disponible en caso del corte de suministro eléctrico de red.

d. Señalización en solado de ascensor o ascensores.

Frente a los ascensores se colocará en el solado una zona de prevención de textura en relieve y color contrastante, diferentes del revestimiento o material proyectado o existente. Se extenderá en una superficie de $0.50\text{ m} + 0.10\text{ m}$ (según el módulo del revestimiento) por el ancho útil de la puerta del ascensor o de la batería de ascensores, más $0.50\text{ m} + 0.10\text{ m}$ a cada lado como mínimo. (Anexo 8.10.2.3., f). Fig. 46



3.9.13.3.8 Defensas en la caja respecto del paso del coche y del contrapeso en ascensores y montacargas

En todo el recorrido del coche y del contrapeso, cuando se encuentran en caja no cerrada por muros habrá, para la protección de las personas, defensas adicionales, a saber:

- En el limón de una escalera, borde de un rellano o solado que circunde la caja, la defensa tendrá cerramiento de piso a techo en todo el ancho sobre el plano del escalón, solado o rellano;
- Frente a la puerta o puertas de la cabina por todo el ancho de aquéllas, la defensa se hallará entre el dintel de la puerta de rellano y el plano del cielorraso;

- c) En toda la altura del piso cuando linde con depósito o almacén, resguardando del vacío de la caja.
- d) En el caso de ascensores panorámicos deberá cumplirse lo indicado en el punto b). En las plantas donde haya circulación de personas las defensas de los laterales y el fondo de la caja deberán ir desde el piso hasta la altura de la parada siguiente como mínimo. Además la caja deberá estar cerrada en la totalidad del recorrido en el área en la cual circula el contrapeso y en los ascensores hidráulicos en el recorrido del pistón lateral.

3.9.13.3.9 Espacio de máquinas de ascensores y montacargas. Casilla o espacio para poleas

a. Espacio de máquinas:

Es el lugar destinado a alojar la maquinaria motriz, tableros y demás implementos que gobiernan el funcionamiento de un ascensor o de un montacargas, será construido con materiales incombustibles y satisfará las características

b. Casilla o espacio para poleas:

Cuando no se emplace directamente la máquina motriz en la parte superior de la caja, habrá una casilla para alojar las poleas de sostén o de desvío, construidas con materiales incombustibles

c. Plataforma de poleas:

d. Prohibición:

Se encuentra prohibido utilizar el cuarto de máquinas, la casilla de poleas o la plataforma, como depósito o paso hacia otros ambientes. También se encuentra prohibido ubicar implementos, instalaciones o conductos ajenos al ascensor o al montacargas o materiales para la conservación de éstos.

e. Excepciones:

Cuando, desde la parte superior del coche puede un operario alcanzar las poleas, no será necesario cumplimentar los Incisos b).

Igualmente, en caso de haber cuarto de máquinas en la parte alta de la caja y se colocan poleas de desvío alcanzables desde el techo del coche, tampoco se satisfarán los Incisos b).

3.9.13.3.10 Guías del coche y de su contrapeso en ascensores y montacargas

Las guías son los elementos que aseguran, según una dirección, el desplazamiento del coche y el de su contrapeso en los respectivos recorridos.

3.9.13.3.11 Cables de ascensores y montacargas

Queda prohibido el uso de cadena en reemplazo de cables de tracción o accionamiento.

Tanto los cables de tracción o de accionamiento del coche y de su contrapeso, como el del regulador de velocidad deben ser enterizos, quedando en consecuencia prohibido el empalme de sucesivos trozos para alcanzar la longitud necesaria de trabajo.

3.9.13.3.12 Poleas. Tambor de arrastre. En ascensores y montacargas

3.9.13.3.13 Huelgo entre cabina y contrapeso y los planos verticales del hueco.

3.9.13.3.14 Requisitos para la cabina de ascensores y montacargas

a. Coche en ascensores y montacargas

El coche de un ascensor o de un montacargas está compuesto por el bastidor, la plataforma y la cabina.

El centro geométrico del coche estará aproximadamente en el plano medio del bastidor o con un desplazamiento máximo de 100 mm.

b. Bastidor:

El bastidor es la estructura que sirve para sostener la plataforma y la cabina.

Se compone fundamentalmente por dos montantes laterales unidos en forma rígida a los travesaños inferior y superior para construir un cuadro indeformable.

La estructura del bastidor se dimensionará para soportar los esfuerzos de trabajo de funcionamiento normal del coche y, en las partes correspondientes, el impacto contra el paragolpes, como asimismo para resistir las tensiones que se originan al entrar en acción el paracaídas.

Los distintos elementos que integran el bastidor serán de acero cuya tensión de trabajo no será mayor que $1/5$ de la tensión de rotura del material.

Se pueden usar otros materiales distintos que el acero en la estructura del bastidor siempre que se comporten, por lo menos, en forma equivalente al acero.

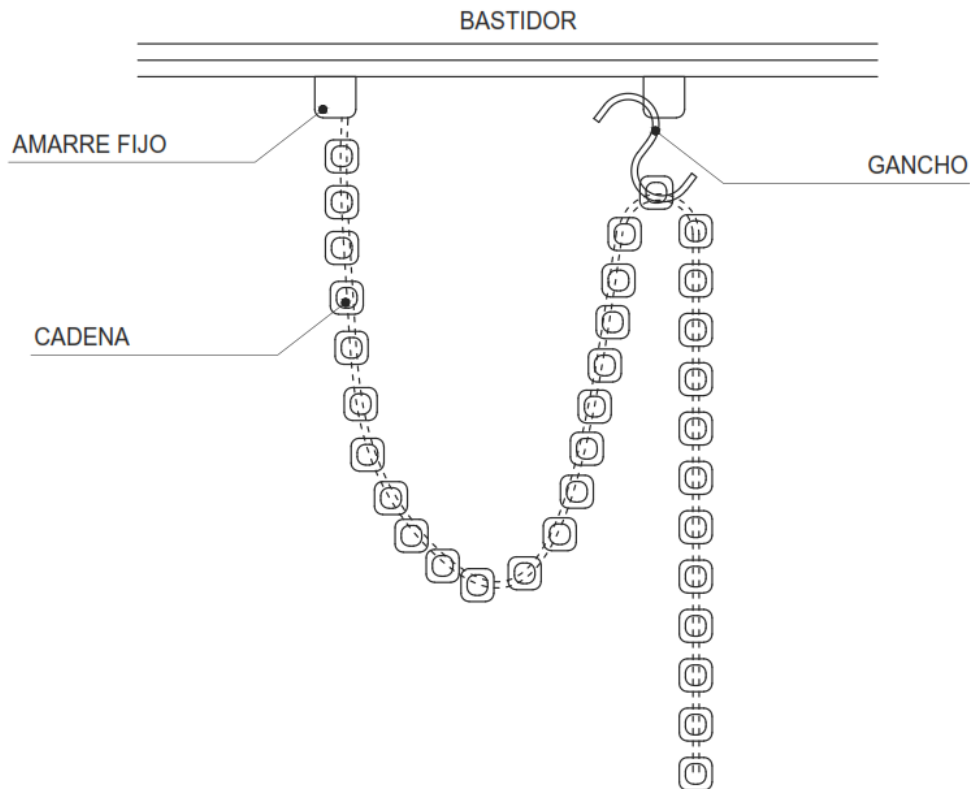
En el bastidor se fijarán los cables de suspensión (o poleas para éstos), los guidores, los implementos de seguridad y eventualmente en el travesaño inferior, el paragolpes o elementos de compensación.

Cuando no exista cuarto de máquinas este deberá poseer un sistema mecánico de anclaje de accionamiento manual, dicho accionamiento solamente podrá realizarse desde el techo de la cabina, el cual servirá para evitar el desplazamiento de la cabina cuando se esté trabajando

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

sobre la misma. Este mecanismo no podrá ser desanclado si la cabina no se encuentra suspendida de sus cables de tracción.

Cuando en la compensación se usa cadena, el extremo de ésta se amarrará rígidamente al bastidor y, además, se colgará de un gancho ex profeso como muestra la figura.



c. Plataforma:

La armadura de la plataforma puede ser de acero o de madera. En este último caso, en su parte inferior, se la resguardará con material incombustible.

d. Cabina:

La cabina será metálica y puede tener revestimiento interior no metálico salvo lo especificado en el Inciso 5. i) del presente artículo. En el caso de ascensores panorámicos las paredes o partes de las mismas que sean traslucidas, deberán realizarse de vidrio laminado 3 + 3 como mínimo.

La altura interior de la cabina, entre solado y cielo raso terminados, no será menor que 2,00 m.

El techo de la cabina será ciego capaz de soportar dos cargas estáticas de prueba de 75 kg, cada una en cualquier parte de su superficie.

En caso no exista cuarto de máquinas el techo deberá soportar la carga indicada en el párrafo anterior más dos veces el peso de la máquina motriz. Este deberá poseer una baranda perimetral de por lo menos 0,90 m de alto, la misma podrá tener secciones

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

removibles que faciliten el acceso a la máquina motriz, el tablero de control y el regulador de velocidad. Asimismo, deberá poseer un zócalo en todo su perímetro de una altura de 0,10 m, para evitar la caída de objetos apoyados sobre el mismo.

Para los ascensores panorámicos deberá darse cumplimiento con el párrafo anterior, exceptuándose el aumento de carga estática que debe soportar. Además se deberán cubrir las partes móviles emplazadas sobre este para evitar la proyección de objetos hacia el exterior.

e. Pantalla de defensa en el coche:

En la parte inferior del coche, como extensión hacia abajo en el plano vertical del umbral de la puerta de la cabina, habrá una pantalla metálica de 1,2 mm de espesor mínimo, de largo igual a la luz libre de entrada de la puerta. El borde inferior de la pantalla se doblará hacia el interior de la caja formando un chaflán de 50 mm a 30º respecto del plano de la pantalla. La deformación elástica de esta pantalla no será mayor que 7 mm producida por una fuerza concentrada de 70 kg aplicada perpendicularmente a ella en cualquier punto de su superficie. El alto de la pantalla, medido entre el plano del solado del coche y su filo inferior, será como mínimo 300 mm y nunca menor a la distancia máxima de nivelación con puertas abiertas.

f. Tipos de cabinas

g. Uso de los tipos de cabinas

Cualquiera sea el número de ascensores de un edificio todos deberán proporcionar accesibilidad, siendo sus cabinas de tipo 0, 1, 2a, 2b, ó 3. En edificios con un solo ascensor, éste será del tipo 1 ó 2 y deberá brindar accesibilidad a todas las unidades, cualquiera sea su destino; en edificios con más de un ascensor al menos uno de ellos serán del tipo 1 o 2 y deberán brindar dichas condiciones.

h. Dimensiones

1. Sección transversal

La exigencia mínima en cabinas de tipo 0 será de 0.80 m x 1.22 m.

2. Lado:

La exigencia mínima del lado en cabinas tipo 0, será de 0.80 m.

3. Capacidad de transporte

La mínima capacidad de transporte (carga) se determinará, en todos los casos, a razón de 75 kg. por persona.

Si el coche transporta cosas junto con personas que deban manipularlas, se dejará

constancia de ello en los planos del proyecto.

4. Tabulación:

5. Altura de la cabina del ascensor

a. Disposiciones especiales:

b. Iluminación

c. Ventilación

d. Telefonos de emergencia

e. Espejos

f. Indicador de posición.

g. Indicador audible.

h. Botoneras

i. Medios de escape de la cabina.

j. Pasamanos

Para cualquier tipo de cabina se colocarán pasamanos en los lados libres de puertas.

k. Revestimiento del piso de la cabina

3.9.13.3.15 Máquina motriz en ascensores y montacargas

La máquina motriz puede ser a fricción o a tambor.

La máquina motriz a tambor sólo será permitida en los montacargas.

3.9.13.3.16 Guiadores en ascensores y montacargas

Los guiadores son elementos solidarios con el bastidor del coche o del contrapeso, según corresponde, que deslizan en contacto permanente con las guías. Habrá como mínimo dos guiadores en cada lado del bastidor (uno arriba y otro abajo).

3.9.13.3.17 Contrapeso en ascensores y montacargas

El contrapeso se colocará dentro de la caja y en la zona de su correspondiente coche. Sin embargo puede instalarse fuera de los límites de ésta siempre que el emplazamiento sea aprobado por la Autoridad de Aplicación.

3.9.13.3.18 Paracaídas y regulador de velocidad en ascensores y montacargas con acceso a pasajeros

- a. Paracaída: obligatorio en ascensores y en montacargas con acceso a pasajeros; ya sea en subida o bajada de cabina.
- b. Regulador de velocidad: se emplazará en el cuarto de máquinas o en la casilla de poleas, en lugar accesible y sin vínculos con la máquina motriz.

3.9.13.3.19 Paragolpes - Luz libre entre el coche o el contrapeso y el paragolpe en ascensores y montacargas

El paragolpe es obligatorio en ascensores y montacargas y se colocará fijo en el bastidor o en el fondo de la caja, para amortiguar el desplazamiento del coche

3.9.13.3.20 Velocidad de funcionamiento del ascensor o del montacargas

3.9.13.3.21 Interruptores de seguridad en ascensores y montacargas

Todo ascensor y todo montacargas estarán provistos de interruptores de seguridad.

3.9.13.3.22 Instalación eléctrica en ascensores y montacargas

Las partes de la instalación eléctrica no especificadas en Instalación eléctrica deberán satisfacer, en lo que sea aplicable, lo establecido en el artículo relativo a las Instalaciones eléctricas.

3.9.13.3.23 Maniobra en ascensores

En edificios de varias unidades de vivienda, donde el recorrido R es de 12 o más pisos, la maniobra del coche será acumulativa-selectiva descendente por lo menos. En edificios de escritorios o de oficinas que tengan ascensor, la maniobra del coche será acumulativa-selectiva ascendente y descendente.

Si varios ascensores se encuentran agrupados en una misma caja, o bien se hallan en cajas adyacentes formando ángulo o en cajas enfrentadas y tienen cuarto de máquinas común, por lo menos dos de ellos contarán con maniobra automática simple con interconexión de llamada o maniobras acumulativa-selectiva con coordinación de llamadas en los pisos que los respectivos coches tienen acceso desde un mismo lugar.

3.9.13.3.24 Prescripciones para montacargas

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

En el proyecto y en la instalación de un montacargas se aplicará lo establecido en "Instalación de ascensores y montacargas" solamente cuando en el título del articulado se mencione a la última de las máquinas nombradas o sea "montacargas".

Además de lo indicado en el párrafo precedente, los montacargas deberán cumplir con las siguientes prescripciones:

a. Montacargas que transporta carga de cualquier peso:

1. El gobierno o la maniobra (botones) del montacargas únicamente será posible desde el exterior del coche, es decir desde los rellanos.
2. El coche puede no tener techo ni puertas. Las puertas del coche cuando las tenga y las puertas de rellano pueden ser de tipo "tijera", "corrediza", "plegadiza" o "guillotina". Las puertas que giran en goznes o bisagras sólo pueden colocarse en los rellanos y ser metálicas de una hoja. Las puertas del coche y las de rellano satisfarán lo establecido en los Incisos a) y b) de "Puertas de cabina y de rellano en ascensores"
3. En el perímetro de la plataforma del coche habrá una defensa metálica o malla que impida la caída al vacío de la caja de personas o de cosas en el momento de la carga y descarga;
4. El tablero de control de la maniobra podrá ser instalado paralelo a un muro a condición de que su montaje permita el giro sobre goznes o bisagras, o bien fijo si las conexiones entre implementos son frontales;
5. En montacargas cuyo coche acciona "puerta trampa" o "puerta tapa", el gobierno de la maniobra estará en la parada o rellano más alto, ubicado en un lugar desde el cual se divise la "puerta trampa" o la puerta tapa".

La marcha del coche se realizará oprimiendo constantemente un pulsador en tanto se encienda una señal luminosa que se apagará al detenerse el coche. Cuando esta clase de montacargas sirve a pisos emplazados por debajo del cerrado por la "puerta trampa" o "puerta tapa", la maniobra en estos pisos se podrá realizar conforme a lo establecido en el ítem (1) pero, desde ellos no será posible enviar al coche de modo que abra dichas puertas.

La "puerta trampa" o la "puerta tapa" debe cerrarse automáticamente al descender el coche. La "puerta trampa" no abrirá más allá de la vertical.

Cualquiera sea la puerta que se use ("trampa" o "tapa") cubrirá totalmente la abertura cuando el coche está debajo de ella y será capaz de resistir la flexión de una carga no menor que 300 kg/m². La puerta, no requiere defensa en su perímetro. El nivel de la plataforma del coche no rebasará en más que 0,15 m el nivel del solado en donde está la "puerta trampa" o "puerta tapa".

La velocidad de marcha del coche no excederá los 15 m por minuto.

b. Montacargas que transporta carga de 300 o más kilogramos:

1. Satisfará lo dispuesto en el Inciso a). La defensa mencionada en el ítem (3) de este Inciso tendrá 1,60 m de alto medidos sobre el solado de la plataforma del coche
2. El montacargas podrá no tener contrapeso, en tal caso la carga a transportar no excederá los 500 Kg y la suspensión del coche se hará con no menos que 2 cables;
3. Si la carga a transportar por el coche no excede los 600 Kg, las guías pueden ser de acero de sección T siempre que las medidas mínimas sean 60 mm x 60 mm x 6 mm y no requieran ensamble entre tramos ni mecanizar las caras del alma. La platabanda de unión tendrá un espesor no inferior a 6 mm;

c. Montacargas que transporta cargas hasta 300 Kg:

1. Si la carga que transporta el coche es de:
 - I. **De hasta 150 Kg:** Queda exento de cumplir con lo establecido en "Espacio de máquinas de ascensores y montacargas - Casilla o espacio para poleas"

El lugar destinado a máquina matriz tendrá puerta con llave.

El control de la maniobra puede colocarse en muros a la altura de una persona, próximo a las máquinas, y protegido de contactos casuales;

- II. **De más de 150 Kg hasta 300 Kg:** El cuarto de máquinas queda exento de cumplir el requisito de superficie, de altura libre y de lado mínimo.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir del Profesional la justificación de las magnitudes adoptadas en el proyecto de instalación cuando las dimensiones de la plataforma del coche o los componentes del equipo matriz sean desproporcionados para el transporte de las cargas mencionadas e los Apartados I) y II);

2. El montacargas podrá no tener contrapeso;
3. La suspensión puede ser de un cable para alto de coche hasta 1,20 m. Para alto mayor habrá más de un cable. Los cables de suspensión pueden ser de diámetro inferior a 9 mm con factor de seguridad f igual a 6,5;
4. La plataforma del coche será capaz de resistir $300 \text{ Kg} / \text{m}^2$;
5. Las guías pueden ser de acero de sección T siempre que las medidas mínimas del perfil sean 50 mm x 50 mm x 5 mm y no requiere ensamble entre tramos ni mecanizar las caras del alma. La platabanda de unión tendrá un espesor no inferior a 5 mm.
6. Si la amplitud de la puerta del coche y de los rellanos permite el paso de persona, se colocará la leyenda especificada en el ítem (4) del inciso b). Si no se da esta posibilidad, sólo se colocará el que hace alusión a la carga.

3.9.13.4 Escaleras mecánicas y caminos rodantes horizontales

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Lo dispuesto en "Escaleras mecánicas" es aplicable en particular a los mecanismos denominados "Escaleras mecánicas" o "Escaleras rodantes" y "camino rodante horizontal", sin perjuicio de las previsiones generales sobre la seguridad para los dispositivos eléctricos no mencionados específicamente en este artículo.

- a. Ángulo o pendiente de los dispositivos
 1. Ángulo o pendiente de la escalera mecánica
El ángulo o pendiente del plano de alineación de la nariz de los escalones no excederá los 36° respecto de la horizontal.
 2. Pendiente del camino rodante horizontal
La pendiente longitudinal máxima del camino rodante horizontal con respecto a la horizontal es del 2 %.
- b. Altura de paso
La altura mínima de paso entre la línea de la nariz de los escalones de la escalera mecánica y el plano del camino rodante horizontal, hasta cualquier obstáculo superior es de 2,00 m
- c. Ancho de la escalera mecánica y del camino rodante horizontal o con pendiente
El ancho de la escalera mecánica en el plano de pedada del escalón y en el plano del camino rodante horizontal será como mínimo de 0,80 m y de 1,00 m como máximo.
- d. Costado de la escalera mecánica y del camino rodante, horizontal
Los costados de la escalera mecánica y del camino rodante horizontal pueden ser verticales o inclinados hacia afuera. El borde superior del costado de la escalera mecánica o del camino rodante, horizontal, cuando éste es inclinado no estará mas distante que el 20 % de la medida vertical sobre la pedada del escalón y el plano del camino rodante, en el encuentro con el zócalo. (Anexo 8.10.2.23.- d)). Los costados serán firmes y pueden ser de metal o de vidrio a condición de que sea templado de 8 mm de espesor mínimo.
- e. Pasamanos de la escalera y del camino rodante horizontal
A cada lado de la escalera mecánica y del camino rodante horizontal habrá un pasamano deslizante que acompañe el movimiento de los escalones y del camino rodante a velocidad sensiblemente igual a la de éstos. Los pasamanos deben extenderse, a su altura normal, no menos que 0,30 m del plano vertical de los "peines" o del camino rodante.
El borde interno del pasamano no estará más alejado que 50 mm de la arista del respectivo costado, como asimismo la parte aprehensible y móvil se destacará de la fija de modo que entre ellas no se aprieten los dedos, con contraste de colores. En todos los casos habrá guardadedos o guardamanos en los puntos donde el pasamano entra y sale de los costados.
- f. Escalones
Los escalones, como sus respectivos bastidores, serán de material incombustible y capaces de soportar cada uno, en la parte expuesta de la pedada, una carga estática mínima de 200 kg.
La pedada no será mayor que 0,40 m, y la alzada no mayor que 0,24 m. La superficie de la pedada debe ser ranurada o estriada paralelamente a la dirección del movimiento. Las ranuras o estrías tendrán un ancho máximo de 7 mm y no menos de 9 mm de profundidad. La distancia entre eje de ranuras o estrías no excederá 10 mm.
Las alzadas y las pedadas tendrán distinto color y suficiente contraste entre sí. Antes de comenzar a elevarse el primer escalón, se mantendrán horizontales tres huellas, acompañadas por los pasamanos.

3.9.13.5 Guarda mecanizada de vehículos en celdas o cocheras

Lo consignado en este artículo es aplicable en particular a los artificios para guardar mecánicamente vehículos en celdas o cocheras, sin perjuicio de cumplimentar las previsiones generales de seguridad estipuladas para ascensores y montacargas. Además se satisfará lo siguiente:

- a. **Defensa respecto del foso de la torre:** En correspondencia con el borde del foso donde se desplaza la torre y en la zona de recepción de vehículos, se colocará una defensa de malla metálica o de otra estructura equivalente, de alto no menor que 2,00 m medidos desde el solado, para el eventual resguardo de personas. En el lugar donde se introduce o se saca el vehículo de la plataforma del coche de la torre, como extensión de la defensa del foso, habrá una puerta de igual altura que aquella, con traba electromecánica, que impida el funcionamiento de todo el mecanismo si no está cerrada;
- b. **Límite final y paragolpes para la torre:** En cada extremo del recorrido horizontal de la torre habrá un interruptor de seguridad que abra el circuito de la maniobra cuando, eventualmente, se rebasen las paradas extremas. También en cada extremo, se colocarán paragolpes que eviten el choque directo de la torre contra paredes. El paragolpe estará separado de la pared si se trata de muro divisorio entre predios o privativo junto a predio lindero;
- c. **Resguardo en el coche:** Cuando en la plataforma del coche viaja el operador, habrá para resguardo de éste una defensa de malla metálica de no menos que 2,00 m de alto limitando el recinto de trabajo. Este recinto tendrá puerta de acceso abrible hacia su interior, provista de un contacto que impida, si no está cerrada, la marcha de todo el sistema. Dicho recinto tendrá techo. En los costados de la plataforma que da al vacío del foso, habrá igualmente una defensa de malla metálica de 2,00 m de alto mínimo. En ambos lados del travesaño superior del bastidor del coche y en toda su longitud, habrá una pasarela de inspección de no menos que 0,40 m de ancho;
- d. **Previsiones en el lugar de la maquinaria que mueve el coche.** En el lugar de la torre donde se emplaza la máquina que mueve el coche, habrá un solado de chapa rayada o estampada con los agujeros indispensables para el pasaje de cables, conductores u otros implementos necesarios para el funcionamiento. Todo el perímetro de este solado tendrá una defensa de por lo menos 1,20 m de alto constituida por malla metálica o por dos barras paralelas distantes entre si 0,60 m. El acceso al solado tendrá un ancho no mayor que 1,00 m y alejado más que 0,50 m del filo del costado de la torre que da al vacío del foso. En el lugar de la maquinaria habrá una llave de accionamiento manual que abra el circuito de la fuerza motriz;
- e. **Acceso al lugar de la maquinaria encima de la torre:** El acceso al lugar de la maquinaria emplazada encima de la torre se hará a través de los rellanos o pisos servidos por la "escalera de escape" mencionada en el Inciso b) de "Garaje de guarda mecanizada"

3.9.14 Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción contra Incendios.

3.9.14.1 Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).

Ver lo dispuesto en el artículo relativo al “Sistema de Prevención y extinción contra Incendios.”

3.9.14.2 Excepciones en materia de requisitos de resistencia al fuego.

Un Sector del Sistema de Condiciones contra Incendio no requerirá cumplir con las exigencias de resistencia al fuego de sus muros y elementos de cerramiento si se cumplen las siguientes condiciones:

- a. El predio sobre el que se encuentra el sector de incendio estará separado de los predios colindantes por un muro perimetral.
- b. El Sector del Sistema contra Incendio estará ubicado a una distancia mayor o igual a 10 m de los predios colindantes.
- c. El Sector del Sistema contra Incendio está ubicado a una distancia mayor o igual a 20 m de otro sector de Sistema contra Incendio, siendo ambos de riesgo ordinario 1 o menor.

3.9.14.3 Exigencias en edificios existentes

3.9.14.4 Exigencias en edificios a construir o en estado de excavación

3.9.14.5 Cajas de Escalera y Antecámaras.

Cajas de escalera y antecámaras. Requisitos.

- a. Las cajas de escalera deberán cumplir con los siguientes requisitos:
 - b. Deberán poseer muros y puertas con resistencia al fuego mínima.
 - c. No podrán comunicarse con unidades habitacionales independientes, plenos de servicios, cajas de servicios, salas de máquinas u otros sectores habitualmente no ocupados. No se encuentran abarcadas en estos últimos sectores las antecámaras exigidas en el inciso c.
 - d. Deberán poseer antecámaras de acuerdo con lo exigido en el artículo relativo a Antecámaras
 - e. No se exigirá ventilación natural o forzada.

- f. Deberán interrumpirse en el nivel en que se encuentra la salida con comunicación directa o protegida a la vía pública.
- g. Resultan aplicables a la caja de escalera el Artículo referido a “Antecámaras”.

3.9.14.6 Más de una caja de escaleras.

Cuando en cumplimiento de los requisitos del presente CE, se requieran más de una caja de escaleras, el 50% o más de la cantidad requerida de cajas de escaleras y de la capacidad de salida del edificio o estructura, deberá descargar en forma directa, a la vía pública, no se exigirán medios de salida protegidos ni la necesidad de ingresar nuevamente al edificio.

Para el cumplimiento de la presente condición se podrá, como solución alternativa, extender la caja de escalera desde el pie de la escalera en el nivel de salida, hasta la vía pública mediante un corredor que cumpla con todos los requisitos de la caja de escalera.

3.9.14.7 Caja de escaleras para edificio de planta baja y dos pisos altos o más y para viviendas colectivas.

Las escaleras requeridas para todo edificio de planta baja y dos (2) pisos altos o más, deberán conformar caja de escalera con muros de separación con el resto del edificio con resistencia al fuego mayor o igual a FR60, según la altura del edificio.

Los edificios de viviendas multifamiliares deberán cumplir la presente condición a partir de los 12 metros de altura del edificio.

A los fines del presente requisito, no se considerarán para el cálculo de la cantidad de pisos los siguientes casos:

- a. Los entresijos en comunicación con un espacio de doble altura que posean menos de 50m² de superficie.
- b. Los pisos no habitables o en los que no se desarrollen actividades.

3.9.14.8 Exigencia de Antecámara. Edificios de más de 32 m de altura.

Los edificios que posean más de 32m de altura destinados a vivienda colectiva o más de 12 m de altura para el resto de los usos, deberán poseer una antecámara dispuesta de tal modo que deba ingresarse a la antecámara para ingresar a la caja de escalera. Las antecámaras deberán contar con Sistema de Evacuación de Humos y Gases.

Las antecámaras deberán cumplir con los siguientes requisitos:

La resistencia al fuego de sus muros y la resistencia al fuego y las características de sus puertas deberán ser similares a las exigidas para los muros y las puertas de la caja de

escalera.

Las puertas de ingreso a la antecámara desde el nivel al que sirve y, de ingreso a la caja de la escalera desde la antecámara, deberán disponerse de tal forma, que los bordes más próximos entre los marcos de estas dos puertas mantengan una distancia igual o mayor a 1,40 m. Cuando las puertas estén dispuestas en muros enfrentados

Esa distancia será de 1,00 m si se encuentran en muros contiguos.

Las siguientes figuras muestran la forma de medición de esta distancia.



Una antecámara no podrá estar comunicada con plenos de servicio o cajas de servicio.

En los edificios que por su altura se exija antecámara únicamente (hasta 50m de altura en edificios de vivienda y hasta 32 m de altura para el resto de los usos), se podrá reemplazar dicha antecámara por vestíbulo protegido más presurización de escaleras.

El vestíbulo protegido deberá cumplir con lo establecido en el artículo relativo a "Vestíbulo Protegido", y la presurización.

3.9.14.9 Caja de escaleras de acceso a sótanos.

El acceso a sótanos se realiza mediante una caja de escalera separada de las que sirven al resto de los pisos. La caja de escalera deberá poseer antecámaras en sus accesos.

La condición que dos cajas de escaleras estén separadas, no implicará, que sean necesariamente, estructuralmente independientes.

Deberán, igualmente, poseer entre sí, muros de separación con la resistencia al fuego requerida y sus accesos serán independientes de tal manera que no se requiera ingresar a

una de ellas para tener acceso a la otra.

3.9.14.10 Vestíbulo protegido.

Los edificios de planta baja y dos (2) pisos altos, o que superen los 32 m de altura, con usos que no sean vivienda, deberán contar con Vestíbulo protegido con resistencia de muros y puertas RF60 y cumplir con lo exigido en a resistencia al fuego

Los edificios de viviendas colectivas que posean más de 12m de altura y no requieran antecámara por tener menos de 32m de altura, o superan los 50m de altura, deben poseer un vestíbulo protegido que puede estar comunicado con las unidades de uso.

El vestíbulo protegido deber contar con un Sistema de Evacuación de Humos y Gases según lo establecido en el Capítulo 9 si no existe antecámara.

El vestíbulo protegido deberá cumplir con todos los siguientes requisitos:

a. La resistencia al fuego de sus muros debe ser FR60 o mayor y la de las puertas de las unidades de uso con las que está comunicado debe ser FR30 o mayor.

La puerta de una unidad de uso que se comunique con el vestíbulo protegido y que sirva a menos de 50 personas, no requerirá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El sentido de apertura
2. El cierrapuertas
3. Las características de las cerraduras

b. El vestíbulo protegido podrá estar comunicado con plenos de y con cajas de servicios.

c. Las características de puertas de las cajas de ascensores comunicados con el vestíbulo protegido.

3.9.14.11 Antecámara en unidades de uso ubicadas en subsuelos.

Las unidades de uso ubicadas en subsuelos deberán poseer una antecámara dispuesta de tal modo que deba ingresarse a la misma, para luego ingresar a la caja de ascensores. Estas antecámaras deben cumplir con todos los requisitos exigidos por el artículo referido a Antecámaras.

3.9.14.12 Servicios Esenciales del edificio.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Los Servicios Esenciales del edificio o estructura deberán poseer los siguientes suministros de energía eléctrica:

- a. El suministro normal del edificio o estructura.
- b. Un suministro de emergencia constituido por baterías que cumpla con los requisitos que se exijan en cada equipamiento.
- c. Las baterías del suministro de emergencia se deben mantener continuamente cargadas a través del suministro normal del edificio o estructura mediante un cargador automático. Las baterías deberán ser herméticas y libres de mantenimiento o del tipo estacionario, y alojadas en un recinto adecuado, con ventilación y tratamiento para resistir la emanación de gases y vapores ácidos de las baterías.

Si el edificio (por su tipo de uso), por su altura, requiriese ascensor para la utilización por los bomberos, se deberá contar con un grupo electrógeno que provea la energía para su correcto funcionamiento. Su arranque deberá ser automático con la activación de cualquier avisador manual, detector de humo o detector de flujo de agua del sistema de rociadores, dentro de los 10 segundos de recibir dicha señal.

La entrada en servicio a la red se producirá por el corte de energía eléctrica por falla de la red eléctrica o corte del suministro.

El tanque de combustible deberá tener una capacidad para dar autonomía a plena carga, de no menos de 3 horas.

El motor de combustión deberá ser de ciclo diesel.

3.9.14.13 Sistema de generación propia como suministro adicional.

Si el edificio o estructura tuviese un sistema de generación propia como suministro adicional al suministro normal del edificio, dicho sistema deberá poseer la capacidad para alimentar, simultáneamente y en condiciones de máximo consumo a los siguientes servicios:

- a. Los Servicios Esenciales.
- b. Los Servicios Especiales.
- c. Otros servicios que desee alimentar el propietario.

3.9.14.14 Medios de corte de suministro.

En la planta baja del edificio deberán existir medios que permitan interrumpir el suministro normal de energía eléctrica y los suministros de gas natural y de todo otro fluido inflamable

que abastezca al edificio.

Estos medios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Estar ubicados a una distancia menor o igual a 5m de la línea oficial.
- a. Estar señalizados en forma indeleble indicando el servicio que interrumpen.
- b. Ser visibles y con acceso libre para los servicios de bomberos o similares.

El suministro de energía eléctrica deberá abastecer Servicios Esenciales y Servicios Especiales del edificio.

3.9.14.15 Salidas.

La salida a la vía pública deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Estar esencialmente abierto al aire exterior.
- b. Poseer el mismo nivel promedio que el terreno circundante.
- c. Ser apropiado para el tránsito y permanencia de personas.
- d. Poseer un ancho igual o mayor a 5m.
- e. Ser de libre acceso al público general.

En los terrenos con limitaciones de acceso al público general, si se encuentran conectados con una calle pública a través de un paso con ancho igual o mayor a 3m, se aceptarán como salidas a la vía pública.

3.9.14.16 Ubicación de las Salidas Obligatorias.

Si se requerirán dos salidas o dos puertas para el acceso a un medio de salida.

Éstas deberán estar ubicadas a una distancia de separación entre sí igual o mayor a la mitad de la máxima diagonal del piso o área a la cual sirven.

La distancia de separación deberá medirse en línea recta entre los bordes más cercanos de los marcos de las puertas consideradas.

Cuando se requieran más de dos salidas o al menos dos puertas para acceder a un medio de salida; dos de ellas - como mínimo - deberán ubicarse para cumplir con el presente requisito de distancia de separación.

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Cuando las salidas están constituidas por cajas de escaleras y los accesos a éstas están interconectados mediante un pasillo de salida con cerramientos (muros y puertas) con resistencia al fuego no menor que FR60, se admitirá que, la distancia de separación, sea medida a lo largo de la línea de recorrido de dicho pasillo.

En edificios protegidos totalmente con rociadores automáticos que cumplan con los requisitos particulares para rociadores automáticos, la distancia de separación entre dos salidas o dos puertas para el acceso a un medio de salida puede ser igual o mayor a un tercio de la máxima diagonal del piso o área a la cual sirven, medida como se describe en el presente artículo.

3.9.14.17 Espacios con doble altura o atrios. Requisitos.

Son los espacios que comuniquen entre sí dos o más niveles de piso, los cuales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

La totalidad del edificio deberá estar protegido con un sistema de rociadores automáticos que cumpla con los Requisitos particulares para rociadores automáticos.

No se requerirá que la totalidad del edificio deba estar protegido por un sistema de rociadores automáticos, si se cumplen los siguientes requisitos:

- a. El espacio con doble altura no conecta más de tres niveles contiguos.
- b. El nivel inferior o el más próximo al nivel inferior en comunicación con el espacio de doble altura es el nivel de la calle.

La totalidad del área del espacio con doble altura es abierta y sin obstrucciones, de tal manera que un incendio en cualquier parte de esta área es inmediatamente evidente para los ocupantes.

Todos los cerramientos que separan al espacio con doble altura de los restantes locales y recintos del edificio, poseerán una resistencia al fuego igual o mayor a FR60.

El espacio con doble altura es de riesgo leve u ordinario.

Los ocupantes del edificio que no se encuentran dentro del espacio de doble altura tienen acceso a una salida sin requerir ingresar al espacio de doble altura.

En los Usos destinados a sanidad y salubridad, los niveles conectados por el espacio de doble altura no podrán destinarse a habitaciones de pacientes ni a sectores de tratamiento.

3.9.14.18 Control del humo. Requisitos.

Los edificios que posean más de 50m de altura destinados a vivienda colectiva o más de 32 metros de altura para el resto de los usos, deberán poseer un **Sistema de Presurización de escaleras**. El sistema deberá reunir los siguientes requisitos:

3.9.14.19 Sistema de Control de Humo

La limitación del tamaño del fuego (cantidad de masa en combustión por unidad de tiempo) incrementa la confiabilidad y la viabilidad de los sistemas de control de humo.

El tamaño del fuego podrá controlarse mediante limitación del combustible, la separación en compartimentos o la colocación de rociadores automáticos.

Para el diseño, proyecto y cálculo del sistema de control de humo deberán cumplirse los requisitos que aparecen en el presente CE deberá cumplirse en la totalidad de sus requisitos, salvo aquéllos que, a juicio de la Autoridad de Aplicación, puedan considerarse de aplicación exclusiva en el país origen de la norma.

El proyecto de un sistema de Control del humo por ventilación natural, deberá incluir un cálculo para las temperaturas mínimas en invierno y otro para las temperaturas máximas en verano.

3.9.15 Sistema de Presurización

El diseño, proyecto, cálculo, montaje de un sistema de presurización deberá:

- a. Considerar la variación de la temperatura exterior,
- b. Fijar los límites de altura en los que el cálculo pueda utilizarse
- c. Definir las mediciones que deban realizarse para verificar la protección ofrecida por el sistema.

3.9.15.1 Requisitos Necesarios.

Se deberá identificar y evaluar cada una de las áreas de exfiltración, incluyendo las correspondientes a las pérdidas en las paredes y pisos.

Se deberá considerar las Presiones diferenciales máximas y mínimas permitidas a través de los cerramientos. Las máximas presiones diferenciales deberán exceder los requisitos para la fuerza de apertura de las puertas y las mínimas presiones diferenciales no deberán permitir una filtración de humo significativa durante la evacuación. Para que el sistema sea efectivo, la presión deberá ser tal que no supere el efecto chimenea, la acción del viento y la flotabilidad del humo caliente.

Se deberá considerar la velocidad del aire cuando una abertura en los cerramientos del espacio protegido se encuentre abierta

La velocidad de diseño deberá tomar en consideración las mismas variables utilizadas para la selección de las presiones diferenciales de diseño.

Los valores nunca deberán ser menores a 0,75m/s.

Se permitirá un valor mínimo de 0,5m/s cuando la antecámara y la escalera sean presurizadas independientemente.

La Cantidad de puertas abiertas simultáneamente: En el cálculo deberá considerarse abierta la puerta del lugar protegido en el nivel en que se encuentra la salida a la vía pública. La cantidad de puertas abiertas simultáneamente deberá surgir de un análisis de riesgo del edificio considerando su uso, ocupación y plan de evacuación previsto.

La descripción de los criterios a través de los cuales se definió la cantidad de puertas abiertas deberá aparecer en la memoria de cálculo.

El efecto de las puertas abiertas será mayor en un edificio con una elevada cantidad de personas.

Deberá preverse, en el proyecto, la interacción entre los sistemas fijos de extinción, como son los sistemas de rociadores automáticos y el sistema de control de humo.

3.9.16 Sistema de Ventilación de Humos y Gases Accesos.

El establecerá aquellas especificaciones relativas a:

- Plenos y cajas de servicios.
- Acceso al ascensor de bomberos en todos los pisos.
- Facilidades para la operación de los bomberos. Bocas de ataque.
- Bocas de ataque en conjunto edificio de predio mayor o igual a 8.000m².
- Separación del predio de los predios colindantes.
- Depósitos de materiales combustibles.
- Requisitos de Seguridad de la Vivienda del Encargado

Las antecámaras, vestíbulos o sectores provistos con un sistema de ventilación de humos y gases en edificios de más de 50 m de altura requerirán un diseño que tenga en cuenta:

Los efectos del viento.

El efecto de pistón provocado por el movimiento de los ascensores, la expansión de los gases de combustión y toda otra variable de análisis de riesgos que permita determinar el correcto funcionamiento del sistema.

Se aceptará que los sistemas de movimiento del aire utilizados para acondicionamiento en un edificio se utilicen, con las adecuaciones que correspondan, para el control del humo.

3.9.16.1 Acceso al ascensor de bomberos en todos los pisos.

Todos los pisos del edificio deberán tener acceso a un ascensor para bomberos.

Esto implica que los ascensores para bomberos de un mismo edificio, considerándolos en su conjunto, deberán permitir el acceso a todos los pisos servidos por ascensores. Ello podrá lograrse de dos formas:

- a. Con un ascensor para bomberos por cada batería de ascensores que posea las mismas paradas que el resto de los ascensores de la misma batería.
- b. Con un único ascensor para bomberos que posea paradas en la totalidad de los pisos. Un ascensor para bomberos podrá ser utilizado para el servicio normal de transporte vertical en el edificio en momentos fuera de emergencia.

3.9.16.2 Facilidades para la operación de los bomberos. Bocas de ataque.

Los subsuelos con superficies de planta igual o mayor de 65 m², deberán poseer en su techo bocas de ataque que cumplan con los siguientes requisitos:

Las bocas de ataque deberán encontrarse uniformemente distribuidas en la superficie del techo, de tal forma que toda el área del piso del subsuelo considerado se encuentre abarcada dentro de círculos de 8 m de diámetro cuyos centros coincidan con la ubicación de la boca de ataque.

En el Proyecto de distribución de las bocas de ataque, se deberá considerar los obstáculos presentes en el subsuelo que pudieren impedir el alcance del chorro de agua lanzado desde la boca de ataque.

No se requerirá la condición anterior cuando el subsuelo se encuentre protegido por un sistema de rociadores automáticos.

3.9.16.3 Bocas de ataque en conjunto edificio de predio mayor o igual a 8.000m².

En un conjunto edilicio cuyo predio sea de superficie mayor o igual a 8.000 m² deberán contemplarse las siguientes exigencias para facilitarse la operación de los bomberos :

- a. Las calles de circulación interna deberán poseer un ancho mínimo de 3,50m con un radio de curvatura mínimo de 8 m medido en el eje de la calzada, una altura libre de 4,5m en todo su recorrido y deberán estar comunicadas con las calles públicas.
- b. Estas dimensiones permiten el acceso, desde la vía pública, de los vehículos del departamento de bomberos.
- c. El 50% del perímetro de cada edificio deberá estar rodeado por una calle interna o espacio libre de construcciones u otros obstáculos para la circulación vehicular. Otros obstáculos para la circulación vehicular podrán ser plantas, árboles, desniveles, columnas de alumbrado y similares.
- d. Cuando la vía pública se encuentre a menos de 10m del edificio, se considerará aceptable para cumplir este requisito.
- e. La calle interna o espacio libre de construcciones u otros obstáculos deberá poseer

la resistencia necesaria para soportar vehículos con un peso de 15 toneladas métricas sobre una superficie de 12m x 4m.

3.9.16.4 Separación del predio de los predios colindantes.

El perímetro del predio en el que se encuentra el edificio o estructura, deberá separarse de los predios colindantes con un muro que posea una altura mayor o igual a 3m, con un espesor mayor o igual a 0,30m de albañilería de ladrillos macizos o mayor o igual a 0,15m de espesor de hormigón armado de forma de garantizar una resistencia al fuego RF120.

En caso de que dos o más predios unifiquen el uso y las circulaciones mediante servidumbres de paso la Autoridad de aplicación evaluará las instalaciones y las condiciones de protección en su conjunto como una unidad predial

Los usos residenciales no requerirán cumplir con la presente condición, salvo que se trate de construcciones combustibles, en cuyo caso la Autoridad de Aplicación determinará el nivel de exigencia.

3.9.16.5 Depósitos de materiales combustibles.

Los depósitos de materiales combustibles que se encuentren al aire libre deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. La altura de la estiba deberá ser menor o igual a 6m medidos desde el solado.
- b. Desde el eje de medianera hasta una distancia de 5m de éste, la altura de la estiba deberá ser menor o igual a 3m medidos desde el solado.
- c. La superficie de piso ocupada por cada estiba deberá ser menor o igual a 1.000m².
- d. Cada estiba deberá estar separada de la contigua, por un espacio libre de combustibles y obstáculos para el tránsito peatonal que posea un ancho mayor o igual a 2,00 m.
- e. Las estibas deberán formar conjuntos de cuatro o menos. Cada uno de estos conjuntos deberá estar separado del contiguo por un espacio libre de combustibles y obstáculos para el tránsito vehicular que posea un ancho mayor o igual a 3,50 m.
- f. Para el presente artículo, la presencia de un 20% en peso de materiales combustibles o un 10% en peso de líquidos inflamables califica a la estiba como de material combustible.

3.9.16.6 Salida en Vivienda del encargado.

La vivienda para el mayordomo, encargado, portero, sereno o cuidador, deberá tener

comunicación directa con un medio de salida protegido.

3.9.16.7 Condiciones de Extinción.

Las Condiciones Generales de Extinción constituyen el conjunto de exigencias destinadas a suministrar los medios que faciliten la extinción de un incendio en sus distintas etapas.

Todo sistema fijo de extinción mediante bocas de incendio o mediante rociadores automáticos deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente CE y sus normas reglamentarias.

3.9.16.7.1 Necesidad de Extintores manuales.

Todo edificio deberá poseer extintores manuales (matafuegos) en cada piso, en lugares accesibles, los cuales se deberán indicar en el proyecto respectivo

3.9.16.7.2 Necesidad de rociadores automáticos a partir del segundo subsuelos.

Todo subsuelo, a partir del segundo subsuelo inclusive, y de éste hacia abajo, deberá poseer un sistema de rociadores automáticos que proteja toda la superficie.

3.9.16.7.3 Campanas de cocinas industriales y comerciales.

Las campanas de las cocinas industriales y comerciales y su respectivo conducto evacuador de humos y gases, deberán contar con un sistema automático de extinción que utilice agentes extintores aptos para el tipo de fuego que pueda producirse y que deberá, asimismo, cumplir con las normas de protección ambiental vigentes.

3.9.16.7.4 Bauleras y Depósitos

Todo sector destinado a bauleras o depósitos, que se encuentre ubicado en un subsuelo y que exceda 50 m² de superficie cubierta, deberá poseer un sistema de rociadores automáticos que proteja toda la superficie cubierta de dicho sector.

3.9.16.7.5 Pileta de natación o estanque. Conexión para bomberos

Toda pileta de natación o estanque con agua, excepto los de incendio, cuyo fondo se encuentre sobre el nivel oficial del predio y cuya capacidad sea igual o mayor a 30m³, deberá poseer una conexión para mangueras utilizables por los bomberos en caso de incendio.

3.9.16.8 Obra en construcción que supere los 32 metros. Conexión para bomberos.

Toda obra en construcción que supere los 32 m de altura deberá poseer, desde que se inicien las tareas de encofrado en dicho nivel, una cañería montante provisoria de 63,5 mm de diámetro con una conexión para mangueras utilizables por los bomberos.

Esta cañería montante deberá tener, como mínimo, una llave de incendio de 45 mm de diámetro en cada uno de los niveles del edificio. Esta instalación deberá permanecer, hasta la puesta en funcionamiento de la instalación definitiva del edificio.

3.9.17 Exigencias básicas para proyectar el Sistema.

Las exigencias básicas del proyecto tienen como objetivo principal limitar el riesgo de propagación del fuego tanto hacia el interior como al exterior, como así también concibir un diseño que permita la evacuación de los ocupantes con medios adecuados de salida y la previsión de instalaciones que permitan la detección, el control y la extinción de un incendio. El proyecto deberá prever asimismo accesos para los equipos de rescate y extinción y la incorporación de materiales resistentes al fuego. Consultar exigencias básicas en el artículo 3.6.2, relativo a Sistemas de Prevención y Extinción contra Incendios.

3.9.17.1 Edificio de más de 12 metros. Instalaciones necesarias. Requisitos.

Todo edificio que supere los 12 m de altura, independientemente de su uso, deberá poseer una instalación que cumpla con los siguientes requisitos:

- a. La instalación deberá cumplir con lo especificado en el artículo relativo a **“Evacuador de humo y gases y sistema automático de extinción”**
- b. La instalación debe cumplir con lo especificado en el artículo referido a **Conexión para bomberos.**
- c. En los niveles en los que la presión estática de la boca de extinción hidráulicamente más favorable no supere 49 kPa (5 m.c.a.), se deberá duplicar la cantidad requerida de extintores manuales y dichas bocas de extinción deberán poseer un cartel con la leyenda **“Para Uso Exclusivo de Bomberos”**.

3.9.17.2 Fuente de suministro de agua

Deberá cumplir alguno de los siguientes requisitos:

- a. La fuente de suministro de agua podrá ser el tanque sanitario sin requerir reserva exclusiva para incendio. En este caso el diámetro del colector del tanque sanitario deberá ser el mayor de entre el diámetro de la cañería montante del sistema de bocas de extinción y el diámetro que se indique en el apartado referido **“Instalaciones Sanitarias”**
- b. El suministro de energía eléctrica para el equipo de bombeo de reposición de agua sanitaria deberá considerarse como Servicio Especial para el edificio.
- c. Para los casos en que la distribución de agua sanitaria se realice por presurización

desde tanque de reserva bajo, su caudal deberá ser mayor o igual a 218 dm³/min.

3.9.17.3 Edificio de más de 32 m de altura. Boca de extinción. Requisitos.

En todo edificio que supere los 32m de altura debe instalarse un sistema de bocas de extinción que cumpla con el artículo referido a “Diseño del Sistema”

3.9.17.4 Edificio de altura. Rociadores. Requisitos.

Todo edificio que supere los 50m de altura deberán tener rociadores en pasillos y áreas comunes.

Los edificios que superen los 80m de altura, independientemente del uso o destino deberán estar protegidos en su integridad mediante un sistema de rociadores automáticos.

El siguiente gráfico presenta un resumen de las Condiciones

A3, A8, A9 y A10 contenidas en el artículo VI.3.1. Esta figura 66 debe entenderse como esquemática y meramente ilustrativa de sólo algunos de los requisitos exigidos.

3.9.17.5 Condiciones Específicas de Extinción.

Las condiciones específicas de construcción están caracterizadas con la letra E, seguida de un número de orden.

3.9.17.5.1 Condición E1:

Debe instalarse un sistema de bocas de extinción que cumpla con el artículo relativo a .
Evacuador de humo y gases y sistema automático de extinción.

3.9.17.5.2 Condición E2:

Todo escenario deberá estar protegido por un sistema de rociadores automáticos. Esta protección deberá cubrir la totalidad del escenario y los depósitos, talleres, vestuarios, camarines y otros sectores accesorios y contiguos al escenario que no posean separación respecto de éste último con resistencia al fuego igual o mayor a FR60.

No se requerirá un sistema de rociadores automáticos para escenarios menores a 100 m² de

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

superficie de piso y con menos de 15m de altura, cuando los telones, escenografías y otras colgaduras combustibles no se retraen verticalmente.

Las colgaduras combustibles deberán limitarse a un único telón de boca, bambalinas, patas y un único telón de fondo.

No se requerirá un sistema de rociadores automáticos para escenarios utilizados exclusivamente para proyecciones cinematográficas.

Los teatros con capacidad para más de 200 espectadores y en los que no exista una pared de proscenio, por lo que no se observa separación alguna entre la sala y el escenario, deben estar protegidos por un sistema de rociadores automáticos

Esta protección deberá cubrir la totalidad de la sala, el escenario y los depósitos, talleres, vestuarios, camarines y otros sectores accesorios y contiguos a la sala y al escenario que no posean separación respecto de éstos últimos con resistencia al fuego igual o mayor a FR60.

3.9.17.5.3 Condición E3:

Cada sector de Condiciones Contra incendio con superficie cubierta mayor que 600 m² deberá cumplir la Condición E1 En subsuelos la superficie citada se reduce a 300m².

No se exigirá la Condición E1, si se cumplen todos los siguientes requisitos:

- a. La actividad tratada está compuesta por hasta dos sectores de incendio con superficie cubierta menor a 600m² cada uno.
- b. Cada sector posee salida directa a la vía pública o a un medio protegido de salida.
- c. La actividad se desarrolla en un solo nivel (planta baja).

3.9.17.5.4 Condición E4:

Cada sector de Condiciones contra incendio con superficie cubierta mayor que 1.000m² deberá cumplir la Condición E1

En subsuelos la superficie citada se reduce a 300m².

No se exigirá la Condición E1 cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

- a. La actividad tratada está compuesta por uno o dos sectores de incendio con superficie cubierta menor a 1.000m² cada uno.
- b. Cada sector posee salida directa a la vía pública o a un medio protegido de salida.

- c. La actividad se desarrolla en un solo nivel (planta baja).

3.9.17.5.5 Condición E5:

Los estadios deberán cumplir con todos los siguientes requisitos:

- a. Deberán cumplir con la Condición E 6, si son cubiertos y posee más de 2.500 localidades.
- b. Deberán poseer en el perímetro del campo del juego un sistema de bocas de extinción según la Condición E1 si se cumple alguna de las siguientes condiciones:
1. Poseen más de 10.000 localidades.
 2. Poseen localidades total o parcialmente constituidas por tribunas de madera, o butacas de material combustible.

3.9.17.5.6 Condición E6:

Deberá instalarse un sistema de rociadores automáticos

3.9.17.5.7 Condición E7:

Se exigirá la Condición E1 si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a. El uso se desarrolla sobre el nivel oficial del predio y su superficie es mayor a 500 m².
- b. El uso se desarrolla bajo el nivel oficial del predio y su superficie es mayor a 150 m².

3.9.17.5.8 Condición E8

Se exigirá la Condición E1 si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a. El uso se desarrolla sobre el nivel oficial del predio y su superficie es mayor a 1.500 m².
- b. El uso se desarrolla bajo el nivel oficial del predio y su superficie es mayor a 800 m².

3.9.17.5.9 Condición E9

Se exigirá la Condición E1 si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- a. El uso es depósito o industria de Combustibilidad R2, se desarrolla al aire libre y la superficie de predio o suma de predios catastrales sobre los cuales funciona es mayor a 600m²
- b. El uso es depósito o industria de Combustibilidad R3, se desarrolla al aire libre y la superficie de predio o suma de predios catastrales sobre los cuales funciona es mayor a 1.000 m².
- c. El uso es depósito o industria de Combustibilidad R4, se desarrolla al aire libre y la superficie de predio o suma de predios catastrales sobre los cuales funciona es mayor a 1.500m².
- d. El uso es playa de estacionamiento, se desarrolla al aire libre y la superficie de predio o suma de predios catastrales sobre los cuales funciona es mayor a 1.500m².

3.9.17.5.10 Condición E10

Deberá instalarse un sistema de rociadores automáticos que cumpla si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a. El uso es garaje, se desarrolla total o parcialmente en un primer subsuelo y su superficie cubierta es mayor a 300m².
- b. Coexisten en un primer subsuelo el uso garaje con bauleras de uso individual y éstas no forman un sector de incendio independiente del garaje.
- c. Si el uso es local de baile y se desarrolla total o parcialmente en subsuelo.

3.9.17.5.11 Condición E11

Deberá instalarse un sistema de rociadores automáticos si se cumple con alguna de las siguientes condiciones:

- a. El edificio consta de piso bajo y más de 2 (dos) pisos altos.
- b. El uso oficina comercial – oficina consultora y el uso oficina de empresa constructora no requerirá cumplir con la presente condición.
- c. El edificio posee un sector de Condiciones contra incendio cuya superficie es mayor a 1.000m².

3.9.17.5.12 Condición E12

Si el edificio posee un sector de incendio cuya superficie cubierta es mayor a 600

m² deberá instalarse un sistema de rociadores automáticos.

3.9.17.6 Cómputo de Superficies en Subsuelos en Comunicación con Pisos Superiores.

Cuando un sector de incendio está constituido por uno o varios subsuelos y pisos superiores, la superficie que determina la aplicabilidad de las Condiciones E3, E4, E7 y E8, en esos subsuelos, la superficie será la que resulta de sumar, a la superficie cubierta de los subsuelos, el 50% de la superficie total de los pisos superiores, con los que dichos subsuelos se encuentran comunicados.

3.9.17.7 Diseño del Sistema.

Los sistemas deberán diseñarse conforme a los siguientes requisitos generales.

Las necesidades de demanda de agua del sistema se determinan mediante el cumplimiento de las exigencias expuestas en artículo relativo a “Diseño del Sistema”

Se permitirá los siguientes métodos de diseño:

- a. Método por tabla
- b. Método por cálculo hidráulico

El método de diseño utilizado y sus cálculos deberán incluirse en la Memoria descriptiva del sistema.

3.9.18 Condiciones específicas de alarma y detección.

Las condiciones específicas de alarma y detección están caracterizadas con la letra D, seguida de un número de orden.

Condición D1:

Deberá poseer un sistema completo de alarma de incendio.

Condición D2:

Deberá cumplir con la condición D1. si el uso posee más de 300m² de superficie cubierta sobre el nivel oficial del predio o más de 150m² si está bajo nivel de aquél y constituyendo sótano.

Condición D3:

Deberá cumplir con la condición D1. si el uso posee más de 600m² de superficie cubierta sobre el nivel oficial del predio o más de 300m² si está bajo nivel de aquél y constituyendo sótano.

Condición D4:

Deberá cumplir con la condición D1. si el uso posee más de 900m² de superficie cubierta sobre el nivel oficial del predio o más de 450m² si está bajo nivel de aquél y constituyendo sótano.

Condición D5:

Deberá cumplirse con la condición D1 si el uso posee más de 2.000m² de superficie cubierta sobre el nivel oficial del predio o más de 1.000 m² si está bajo nivel de aquél y constituyendo sótano.

3.9.18.1 Características Generales del Sistema de Alarma y Detección.

Para que un sistema de alarma y detección cumpla su función se deberán reunir las siguientes características.

A los fines del presente CE, **un sistema de alarma y detección de incendio** deberá ser utilizado para cumplir las siguientes funciones:

- a. **Iniciación:** la función de iniciación provee la señal de entrada al sistema.
- b. **Notificación:** es el medio a través del cual el sistema pone en evidencia que se requiere acción humana en respuesta a una condición particular.
- c. **Control:** la función de control provee acciones para controlar el equipamiento del edificio, estructura, local o recinto y mejorar la seguridad de la vida.

3.9.18.2 Componentes

Los componentes principales de un sistema de alarma y detección de incendio son:

- a. Dispositivos iniciadores.
- b. Central de alarma de incendio.
- c. Dispositivos de notificación.
- d. Dispositivos de control.

3.9.18.3 Dispositivos iniciadores del sistema de alarma y detección.

- a. Los dispositivos iniciadores del Sistema pueden ser:
- b. Avisadores manuales
- c. Detectores de caudal de rociadores
- d. Detectores de Humo
- e. Otros detectores

3.9.18.4 Avisadores manuales.

Los avisadores manuales de alarma de incendio deberán ser utilizados exclusivamente para este propósito. Se permitirá la combinación de avisador manual con estaciones de control de rondas de vigilancia.

un avisador manual por planta.

La parte operable de cada avisador manual de alarma deberá montarse entre 1,10 m y 1,40 m por arriba del nivel de piso.

3.9.18.5 Detectores de caudal de agua para sistemas de rociadores.

Cuando el edificio, estructura, local o recinto a proteger mediante un sistema de alarma de incendio posea un sistema de rociadores automáticos exigido el presente CE deberá cumplir con las especificaciones establecidas

3.9.18.6 Detectores de humo.

En materia de detectores de humo se deberán cumplir con las especificaciones establecidas

3.9.18.7 Detectores termovelocimétricos de calor.

En materia de detectores termovelocimétricos de calor se deberán las especificaciones establecidas en las .

3.9.18.8 Otros dispositivos iniciadores.

Si se utilizaran otros dispositivos iniciadores se deberán cumplir los requisitos. Establecidos en las .

3.9.18.9 Funciones de control del sistema de alarma y detección.

3.9.18.9.1 Secuencia positiva de alarma. Usos en los que se permite.

Cuando en los requisitos del presente CE se exigirá un sistema completo de alarma Contra incendio, se permitirá el uso de una secuencia positiva de alarma en los siguientes usos:

- a. Lugares de reunión pública (cines, teatros, anfiteatros, bibliotecas, estadios y similares).
- b. Lugares de instrucción y educación (escuelas, colegios, institutos de enseñanza, universidades).
- c. Hoteles, albergues y pensiones.
- d. Depósitos.
- e. Locales de venta con acceso de público.
- f. Edificios de oficinas, bancos, oficinas de la administración pública y similares.

3.9.18.10 Liberación de puertas retenidas.

Para la liberación de puertas retenidas se deberán cumplir los recaudos establecidos en el y el

3.9.18.11 Control de Humo.

Cuando en cumplimiento de los requisitos del presente CE se exija un sistema completo de alarma y detección de incendio y el edificio posea un sistema de control de humo, la activación de los detectores de humo del edificio deberá poner en operación el sistema de control de humo.

3.9.18.12 Control de emergencia para ascensores.

El establecerá los requisitos de control de Emergencia para ascensores en relación a:

- a. Accionamiento de los detectores de humo
- b. Ubicación de los detectores.

3.9.18.13 Detectores autónomos.

El objetivo de un detector autónomo de humo instalado en unidades de vivienda consiste en proveer un método confiable para notificar a los ocupantes de la presencia de humo antes que tal escape sea impedido por condiciones insostenibles en el recorrido normal de salida.

La notificación resulta imprescindible si el humo se generara durante el período en que los ocupantes de la vivienda se encuentran dormidos; por ello estos detectores brindan su mayor utilidad al despertar a los ocupantes en caso de incendio.

Para las características y especificaciones técnicas véase .

3.9.18.14 Otros sistemas de detección.

Una unidad de vivienda no requiere cumplir el Artículo relativo a “. **Detectores autónomos**” cuando cumple con las condiciones detalladas en las .

3.9.18.15 Materiales. Resistencia al Fuego

3.9.18.16 Control del Humo en Espacios de Comunicación

3.10 Calidad y Resistencia de las construcciones

3.10.1 Alcance

3.10.2 Calidad de los materiales a emplear en las construcciones

Los materiales e instalaciones deben ser aptos para el fin y destino de las edificaciones alcanzadas por el presente código.

<i>Impreso el: 15/02/2017 19:18:55</i>				
a. Constitución	b. Espesor	c. Revoque cara expuesta al Fuego	d. Revoque cara no expuesta al Fuego	e. ^{498 / 541} RESISTENCIA AL FUEGO

El uso de materiales debe ser normalizado cuando existan razones de higiene y seguridad que así lo justifiquen

3.10.2.1 Sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación

Se permite el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación cuando ensayos previos de los mismos, fundados en razones tecnológicas, constructivas, habitabilidad, higiene y seguridad, den resultados satisfactorios, quedando facultado de corresponder la autoridad de aplicación a dictar la resolución de aceptación correspondiente a cada caso.

3.10.2.2 Compromiso derivado del pedido de aprobación de materiales o sistemas

Toda persona, fabricante o importador, que solicite la aceptación de un material, producto de la industria o sistema de construcción e instalación, contrae el compromiso tácito de actuar de conformidad a los términos en que esa aprobación sea concedida.

3.10.2.3 Fiscalización de materiales y sistemas

La Autoridad de Aplicación queda facultada para fiscalizar el ajuste de los materiales, productos de la industria y sistemas normalizados, a las Normas y Reglamentos que sirvieron de base a sus respectivas aprobaciones.

3.10.2.4 Sistemas, materiales y productos de la industria aceptados

La Autoridad de Aplicación al aceptar un sistema, material o producto de la industria no contrae obligación alguna respecto de los mismos, pudiendo, cuando razones técnicas lo aconsejen, disponer modificaciones o supresiones de un sistema, material, producto de la industria o cualquiera de sus partes, anulando parcial o totalmente la aceptación acordada si lo juzga necesario.

3.10.2.5 Uso obligatorio de determinados materiales

Cuando razones de higiene y seguridad lo justifiquen, la Autoridad de Aplicación puede exigir el empleo de materiales y productos de la industria normalizados. En estos casos, queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria de la misma especie no normalizados.

3.10.3 Obras Construidas con Material Combustible.

3.10.3.1 Dependencias de Material Combustible

Una dependencia unida a una unidad de vivienda podrá ser construida con materiales combustibles siempre que no sea habitable, dentro de las siguientes limitaciones:

- a. La altura máxima de edificación sea de 3,00;

- b. La superficie cubierta máxima sea de 10,00 m²;
- c. La distancia mínima a ejes divisorios entre predios linderos sea de 3,00 m, salvo cuando existan muros divisorios cortafuego;
- d. No será visible desde la vía pública.

3.10.3.2 Obras Provisorias de Material Combustible

Para realizar una obra provisoria con estructura y/o material combustible se requiere tener el permiso correspondiente. La solicitud especificará el propósito y el tiempo de utilización.

La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para autorizarla fijando el plazo máximo de permanencia de las obras provisorias para ser usadas por tiempo limitado empleando material combustible en la ejecución de:

- a. Plataformas, o tribunas para inspeccionar o examinar, tablados para orquestas, tiendas de campamento de circo, palcos y similares;
- b. Quioscos, decoraciones y afines para entretenimiento en ferias y exposiciones, invernaderos y similares.

Se permite el empleo de material combustible en casillas y depósitos de obras con permiso concedido. Estas construcciones deberán retirarse antes de la terminación de dichas obras.

3.10.3.3 Madera Estructural en la Composición Arquitectónica.

La autoridad de Aplicación se halla facultada para autorizar el uso de madera en estructuras permanentes que queden a la vista en la composición arquitectónica, donde el estilo así lo aconseje, teniendo en cuenta las exigencias establecidas en el Capítulo de «Protección contra incendio».

TÍTULO 4 - DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

4 De la Ejecución de las Obras.

4.1.1 Ejecución de Cercas y Aceras

4.1.1.1 Exigencias Básicas

Las Aceras deberán ejecutarse con materiales que por su firmeza aporten estabilidad, durabilidad y rigidez. Dichos materiales deberán ser antideslizantes, resistentes e

inalterables al contacto con agua, líquidos en general o fluidos que alteren sus condiciones.

4.1.1.2 De la Calidad de los Materiales para Solados de Aceras y Forma de Ejecución

4.1.1.3 Solados de losetas

Las aceras deberán ejecutarse conforme las prescripciones establecidas en “exigencias básicas” y en las normas que las reglamenten.

Los solados que se realizaren con losetas de medida estandarizada deberán responder en su calidad a las disposiciones de seguridad y sustentabilidad.

4.1.1.4 Ejecución de las aceras con solado de hormigón o de concreto de cemento

a. Forma de ejecución:

1. Se intervendrá sobre el basamento del solado existente.
2. Se ejecutará contrapiso reglamentario y sobre éste la capa de asiento y la fijación del nuevo solado.

4.1.1.5 Solados Asfálticos

Los solados asfálticos se ejecutarán conforme a las prescripciones establecidas en “exigencias básicas” y en las normas que las reglamenten la ejecución de las aceras con mezcla asfáltica.

4.1.1.6 Aceras Nuevas: Previsión

Las Normas reglamentarias establecerán los requisitos particulares para los siguientes casos:

- a. Acera Nuevas: Preparación terreno natural.
- b. Aceras existentes.

4.1.1.7 Reemplazo de solado

Cuando un solado deba ser reemplazado total o parcialmente se tomarán las medidas de seguridad e higiene necesarias para el levantamiento del solado a reemplazar, evitando la ocupación de la acera con escombros, materiales o herramientas que generen molestias y puedan generar riesgos de caída para quienes las transiten.

4.1.1.8 Obligación de su Ejecución

Se establece la obligación por parte del frentista de la ejecución de cercas, aceras u ochavas prescripta en el artículo 4.3.1, ya sea su construcción, reconstrucción o reparación.

Ante incumplimiento del artículo 4.3.1 el propietario del predio deberá iniciar la ejecución,

construcción, reconstrucción o reparación; dentro del plazo de intimación que la Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización determine para el caso. El cómputo del plazo regirá desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo.

El plazo de su finalización, de la ejecución fijado será establecido por la Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización.

La falta de cumplimiento de la intimación al vencimiento del plazo fijado dará lugar a la aplicación de las sanciones conforme la reglamentación vigente. El incumplimiento reiterado dará lugar a la aplicación de nuevas sanciones en caso de no haberse regularizado la contravención intimada.

Sin mediar intimación previa, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrá ejecutar o reparar, en arterias de intenso tránsito o por razones de seguridad pública, cercas y aceras a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades establecidas en la reglamentación vigente al momento del incumplimiento.

4.1.1.9 Cercas y aceras durante las etapas de ejecución de una Obra.

Durante la ejecución de trabajos de demolición o de obras de construcción, el solado de la acera será tratado utilizando alguna de las siguientes alternativas:

- a. Con ocupación de la vía pública
- b. Sin ocupación de la vía pública
- c. Afectación de la Línea Oficial

4.1.1.10 Celeridad en la Ejecución de Aceras.

La reconstrucción o reparación de las aceras deberá ejecutarse con rapidez y de manera de no entorpecer el libre tránsito de los peatones.

4.2 De las Vallas Provisorias, Letreros y Estacionamiento de Vehículos al Frente de las Obras

4.2.1 Vallas Provisorias al Frente de las Obras

4.2.1.1 Obligación de colocar valla provisoria al frente de las obras

4.2.1.1.1 Uso del espacio cercado por la valla provisoria

El espacio cercado por la valla provisoria no podrá usarse para otros fines que los propios

de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio. El recinto destinado a esta última actividad puede tener acceso directo desde la vía pública y, en caso de colocarse ventana o vidriera, debe quedar entre filo del cordón del pavimento o árboles de la acera una distancia no menor que 1,20 m. Las puertas y/o ventanas no abrirán hacia afuera.

Cuando por motivos especiales, aceptados por la Autoridad de Aplicación fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, el emplazamiento de ésta no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito.

En el espacio cercado por la valla queda prohibido emplazar la toma o conexión provisoria a la red pública de distribución de energía eléctrica, la que debe ubicarse al interior del predio según lo establecido en el Inc. a) de "Instalación eléctrica en edificios en construcción".

Antes de iniciar una obra se deberá colocar una valla provisoria al frente de un predio, en la longitud necesaria del mismo para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

4.2.1.2 Construcción de vallas provisorias al frente de las obras

Una valla provisoria se construirá de modo que evite daño o incomodidad a los transeúntes y además impida escurrir materiales al exterior.

El solado de la pasarela será uniforme, antideslizante y sin roturas o aberturas mayores de 0,02m. Tampoco estará invadido el volumen libre de riesgos con elementos salientes provisorios o permanentes.

4.2.1.3 Dimensión y Ubicación de la valla provisoria al frente de las obras

La separación de la valla con respecto a la Línea Oficial no será mayor que la mitad de la acera, debiendo dejar un paso libre de 0,90 m de ancho como mínimo y de 2,00 m de altura, entre la valla y la línea del cordón del pavimento o la línea de árboles existentes, que presentará un solado uniforme, antideslizante y sin roturas. La valla no deberá rebasar los límites laterales de la acera del predio.

4.2.1.4 Valla con Pasarela

En obras que avancen hasta la proximidad del pavimento de la calzada, como en el caso de aceras cubiertas con pórticos, la valla se podrá colocar hasta alcanzar el filo de dicho cordón, en cuyo caso se ejecutará sobre la calzada una pasarela de 0,90 m de ancho con una baranda exterior de defensa pintada de amarillo y negro a franjas inclinadas y con luz roja

durante la noche, en el ángulo exterior que enfrenta el tránsito. Al concluirse la estructura del entepiso sobre piso bajo la pasarela será retirada y la valla se colocará en las condiciones establecidas en los incisos b) o c)

En casos especiales, a pedido del interesado, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar a colocar la valla y la pasarela sobre la acera y/o calzada.

4.2.1.5 Uso del espacio cercado por la valla provisoria

El espacio cercado por la valla provisoria no podrá usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio.

4.2.1.6 Retiro de la valla provisoria al frente de las obras

Una vez que deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a criterio de la Autoridad de Aplicación o para el caso de que la obra se encontrara paralizada por el término de tres (3) meses, la valla provisoria será trasladada a la L.O.

En caso de no cumplirse la orden de traslado se aplicará al Profesional la penalidad correspondiente y al Propietario una multa.

La Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización podrá efectuar verificaciones posteriores, las cuales motivarán la aplicación de nuevas multas en caso de no haberse regularizado la contravención observada. Sin perjuicio de lo establecido, el Poder Ejecutivo podrá llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del Propietario.

Cuando el ancho total de la acera quede liberado, se ejecutará sobre ella el solado definitivo reglamentario.

4.2.1.7 Fijación de Afiches Sobre Valla Provisoria

Los marcos serán constituidos por un material tal que al tiempo de tener rigidez acorde con su función, sea inmunes a la acción de los agentes atmosféricos. Deberán ser totalmente lisos, sin molduras y pintados de color uniforme.

Estas carteleras podrán ser instaladas sobre el desarrollo de la valla, inclusive en lotes de esquina, excepto sus accesos. Podrán estar separadas entre sí por un espacio libre de hasta 0,30 m.

Las carteleras deberán instalarse en forma uniforme y a una misma altura, cuya cota mínima será de 1,00 m respecto del nivel de acera, y la máxima no sobrepasará la altura de la valla.

Quedará terminantemente prohibida la instalación de más de una (1) fila de carteleras, sea cual fuere la altura de la valla provisoria.

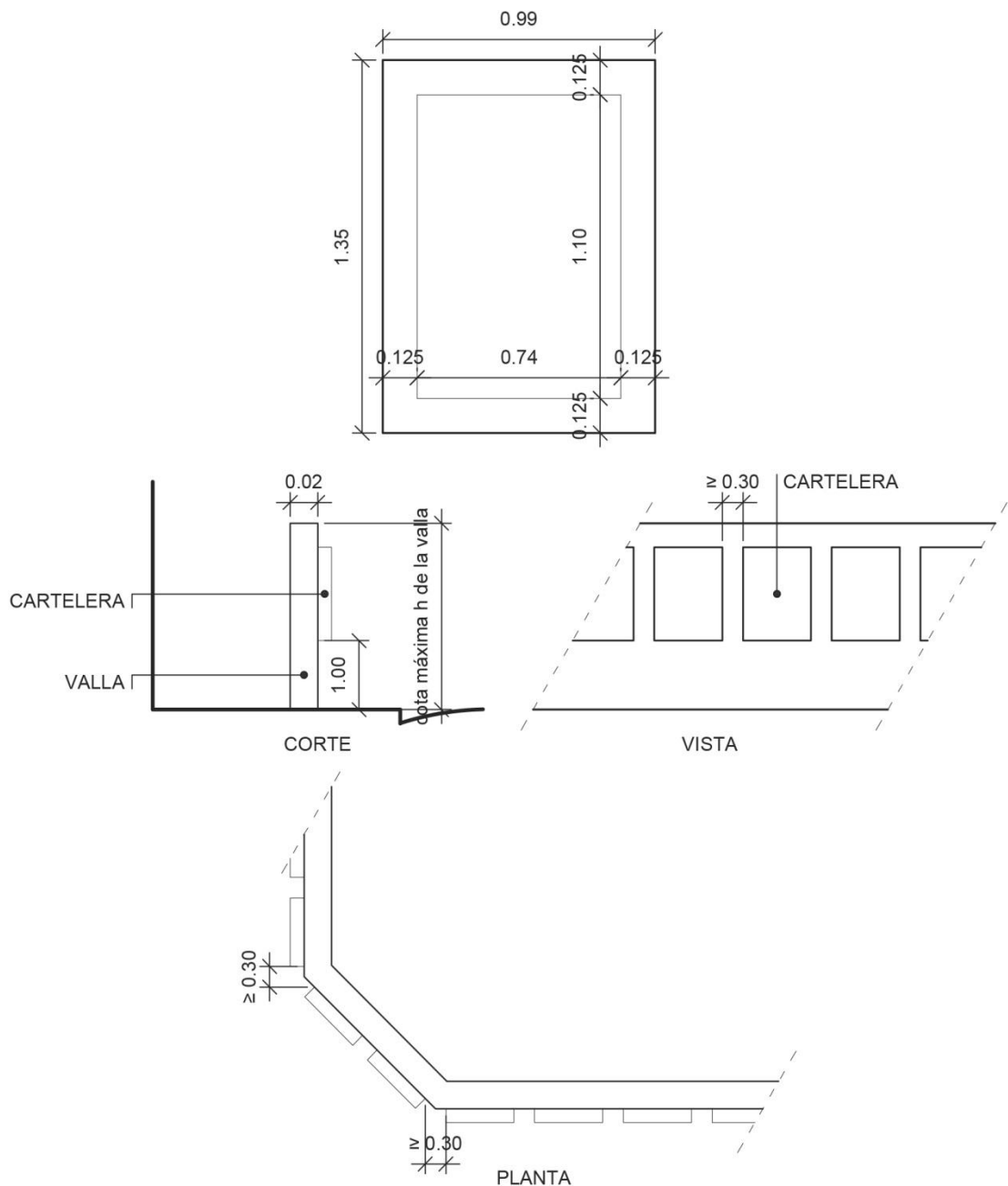


Figura 45

4.2.2 Letreros al Frente de las Obras

4.2.2.1 Obligación de Colocar Letrero - Sus Leyendas

Al frente de una obra es obligatorio colocar un letrero que contenga todos los datos veraces y actualizados del o los profesionales, empresas intervinientes en la obra y de la tramitación del Permiso u Aviso de Obra de que se trate.

Ver RT

4.2.2.2 Figuración Optativa del Propietario, Asesores Técnicos, Contratistas y Subcontratistas

Todo otro dato que contengan los letreros al frente de una obra será facultativo, siempre que por disposiciones reglamentarias no adquiera carácter de obligatorio.

4.2.2.3 Letrero al Frente de una Obra, con Leyendas que se Presten a Confusión

Todo letrero al frente de una obra deberá ser claro, veraz y detallado en cuanto a los todos datos tanto personales y como legales que contenga.

4.2.3 Estacionamiento de Vehículos al Frente de las Obras

4.2.3.1 Autorización

Será necesaria la limitación del espacio de la calzada frente a las obras, la misma podrá efectuarse mediante caballetas cuya colocación podrá efectuarse una vez que se encuentren aprobado el Permiso correspondiente

4.2.3.2 Uso del Espacio Autorizado

La utilización de estos espacios limitados por caballetes, estará condicionada a que el estacionamiento normal se efectúe:

- a. Junto a la acera de obra: en cuyo caso será destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deban operar en carga y descarga afectados a la misma.
- b. En la acera opuesta, a la obra: en este caso el espacio quedará libre con el objeto de facilitar la corriente vehicular, y que las operaciones de carga y descarga podrán efectuarse junto a la acera de la obra.

Ver RT

4.2.3.3 Molestias a terceros

Las obras pueden ejecutarse dentro del horario de ruidos molestos admitidos para cada zona. Si por el proceso constructivo de la obra requiere un horario mayor, debe informarse a la Autoridad de Aplicación y a la dependencia policial correspondiente acompañando una memoria que justifique la excepción y señale las mitigaciones que se adoptarán para evitar molestias al vecindario. Caso contrario corresponde aplicar al Propietario la sanción prevista para molestias a terceros en el Régimen de Faltas.

4.2.4 Andamios

4.2.4.1 Generalidades

Para todos los trabajos que se realicen en altura podrán utilizarse andamios, que garanticen la seguridad y estabilidad de quienes los empleen.

4.2.4.2 Detalles Constructivos

4.3 De las Medidas de Protección y Seguridad en las Obras

4.3.1 Protección de las Personas en el Obrador

4.3.1.1 Defensas en Vacíos y Aberturas en Obras

Ver normas reglamentarias

4.3.1.2 Defensas contra Instalaciones Provisorias que Funcionan en Obras

Ver normas reglamentarias

4.3.1.3 Precaución por Trabajos sobre Techos de una Obra

Ver normas reglamentarias

4.3.2 Protección a la Vía Pública y a Fincas Linderas a una Obra

Las protecciones cuyos requisitos establecen las normas reglamentarias, podrá ser:

- a. Protección Permanente:
- b. Protección móvil
- c. Ante la carga y descarga de materiales
- d. Hacia los predios linderos:

4.3.3 Caída de Materiales en Finca Lindera a una Obra

4.3.3.1 Prohibición de Descargar y Ocupar la Vía Pública con Materiales y Máquinas de una Obra

Arrojo de escombros:

Queda prohibida la descarga y ocupación de la vía pública (calzada y espacio por fuera del lugar cercado por la valla provisoria) con materiales, máquinas, escombros y otras cosas de una obra.

4.3.4 Servicio de Salubridad y Vestuario en Obras

4.3.4.1 Servicio de Salubridad en Obras

El Servicio de Salubridad y los Vestuarios en las Obras se regirá por aquellas Exigencias Básicas establecidas en el apartado de Salubridad

4.3.4.2 Fiscalización por la Autoridad de Aplicación de Medidas de Seguridad en Obras

El control y la Fiscalización de las Obras en cuanto a las medidas de Seguridad contenidas en el presente CE resultará competencia de la Autoridad de Aplicación en materia inspectiva.

4.4 De los Terraplenamientos y Excavaciones

4.4.1 Terraplenamientos

4.4.1.1 Predios con Suelo Bajo Nivel Oficial

4.4.1.2 Predios con Suelo Bajo Nivel Oficial.

4.4.1.3 Ejecución del Terraplenamiento

4.5 Excavaciones

4.5.1 Desmontes

En estos casos los terrenos serán desmontados siguiendo las normas reglamentarias

4.5.1.1 Excavación que afecte a un Predio Lindero o a la Vía Pública

En estos casos los terrenos serán excavados siguiendo las normas reglamentarias

4.5.1.2 Excavación que afecte a Estructuras Adyacentes

En estos casos los terrenos serán excavados siguiendo las normas reglamentarias

Será obligatoria la intervención de un profesional matriculado cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación.

4.5.1.3 Excavación que pueda causar Daño o Peligro

En estos casos los terrenos serán terraplenados siguiendo las normas reglamentarias de seguridad

4.5.1.4 Protección contra Accidentes

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deberán colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos pueden omitirse, a evolución de la Autoridad de Aplicación, en lados no adyacentes a la vía pública.

Se proveerán durante las excavaciones de medios convenientes de salida.

4.5.2 Ejecución de las Excavaciones

Las excavaciones se ejecutarán en forma tal que quede asegurada la estabilidad de los taludes y cortes verticales practicados. Sólo podrán dejarse en forma permanente, sin sostén para soportar el empuje, los taludes inclinados calculados en base a los parámetros de resistencia al corte que corresponde aplicar según resulte del estudio de suelos.

4.6 Anclajes.

4.6.1 Generalidades

En las obras en construcción la utilización de anclajes de tracción para soporte de muros de submuración y entubamiento que traspasen los límites del predio, tanto en relación a los linderos como así en lo relativo a la línea oficial.

El sistema de anclajes deberá tender a resguardar y garantizarla la seguridad de trabajadores, los linderos y la vía pública.

4.6.1.1 Depósito de Tierra y Materiales en la Vía Pública

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinaria en la vía pública sin permiso

previo, siempre que no se opongan razones de tránsito.

El responsable deberá proceder a la limpieza de la vía pública, diariamente.

4.7 De los Suelos Aptos para Cimentar

La Autoridad Registral queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

4.7.1 Ejecución del Estudio de Suelos

En los estudios de suelo se determinarán las propiedades físicas, químicas, mecánicas e hidráulicas de los depósitos y rellenos del predio investigado en un grado que permita el diseño geotécnico de las obras.

4.7.2 Aguas Subterráneas

Se determinarán las condiciones del agua subterránea en un grado que permita evaluar su influencia sobre las obras.

4.7.3 Perforaciones o pozos a cielo abierto (calicatas)

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se ubicarán de manera que permita obtener información geotécnica global de todo el predio en cuestión, con énfasis en la impronta de la nueva construcción o trabajos a realizar así como de sus accesos, si fuesen parte del proyecto.

4.7.3.1 Profundidad

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación tanto como sea necesario para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos

4.7.4 Extracción de muestras

4.8 De los Sistemas y Materiales de la Construcción e Instalación

4.8.1 Sistema Nuevo

Todas las prescripciones y reglamentaciones que surjan o demanden los nuevos sistemas que los profesionales propongan podrán incorporarse como “Soluciones admitidas” o “Soluciones Alternativas” conforme se establece en el artículo 1.1.11.

4.8.2 Calidad de los Materiales

4.8.2.1 Generalidades de su Calidad

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

La Autoridad de Aplicación podrá impedir el empleo de materiales y productos de la industria que juzgue impropios, así como podrá obligar a efectuar la composición de mezcla y hormigones, con determinadas proporciones para asegurar la resistencia y calidad de materiales, mediante Reglamentaciones o Normas aprobadas por el Poder Ejecutivo.

Ensayo de materiales a iniciativa de la Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación puede disponer el ensayo de todo material de construcción e instalación a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado.

4.8.3 Aprobación de Materiales

La Autoridad de Aplicación podrá someter a aprobación, de acuerdo a los que establezcan las Normas y Reglamentaciones, a aquellos materiales y productos de la industria que su juicio deban reunir condiciones específicas y determinadas para ser utilizados en obras gubernamentales y particulares.

4.8.4 Uso y Aplicación de Materiales

4.8.4.1 Uso Obligatorio de Determinados Materiales

Cuando razones de higiene y seguridad así lo justifiquen, la Autoridad de Aplicación podrá exigir el empleo de materiales y productos de la industria aprobados.

En estos casos, queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria de la misma especie no aprobados.

4.8.4.2 Prohibición de Utilizar Tierra o Arcilla

Queda prohibido el empleo de tierra o arcilla para fabricar mezclas o para reemplazar a los ladrillos, salvo en los casos previstos en este Código.

4.8.4.3 Identificación de los Materiales y Productos Aprobados

Los materiales y productos de la industria aprobados podrán consultarse en las disposiciones reglamentarias que los considerarán aceptados por el Gobierno de la Ciudad.

4.8.5 Publicidad de Normas, Sistemas, Materiales y Productos Aprobados

El Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicará las Normas que apruebe fijando en cada caso la fecha de vigencia. También publicará y actualizará anualmente la lista de los sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación, materiales y productos de la industria, aprobados.

4.8.6 Obligación de Cumplir las Normas sobre Materiales y Sistemas

4.8.6.1 Compromiso derivado del pedido de Aprobación de Materiales o Sistemas

Toda persona, fabricante o importador, que solicite la aprobación de un material, producto de la industria o sistema de construcción e instalación, contrae el compromiso tácito de actuar de conformidad a los términos en que esa aprobación sea concedida.

4.8.6.2 Fiscalización de Materiales y Sistemas

La Autoridad de Aplicación queda facultada para fiscalizar el ajuste de los materiales, productos de la industria y sistemas aprobados, a las Normas y Reglamentos que sirvieron de base a sus respectivas aprobaciones

4.8.6.3 Retiro de la Aprobación de un Material o Sistema

La Autoridad de Aplicación queda facultada para retirar de la Lista de Aprobación de Materiales o Sistemas de materiales, a aquéllos productos de la industria y sistemas ya aprobados, que hayan que por alguna razón perjudiquen al medio ambiente, o bien que no resulten ya seguros ni resistentes.

4.8.7 Sistemas, Materiales y Productos de la Industria Aprobados

El poder ejecutivo, mediante la Autoridad de Aplicación al aprobar un sistema, material o producto de la industria no contraerá obligación exclusiva, excluyente ni definitiva sobre la aprobación de los mismos.

Cuando razones técnicas lo aconsejen, disponer modificaciones o supresiones de un sistema, material, producto de la industria o cualquiera de sus partes, anulando parcial o totalmente la aprobación acordada si lo juzga necesario.

4.8.7.1 Ámbito de aplicación

Ver normas reglamentarias

4.8.7.2 Excepciones

Ver normas reglamentarias

4.9 Demoliciones

4.9.1 Generalidades sobre las Demoliciones

4.9.1.1 Chapas, marcos, soportes, aplicados en obras a demoler

Todos aquellos elementos que deban ser retirados de un predio o inmueble a demoler deberán cumplir con las exigencias básicas de seguridad e higiene, para evitar poner en riesgo a las personas, su salud, el medio ambiente y evitar que su retiro genere consecuencias de responsabilidad civil o penal.

4.9.1.2 Cumplimiento de los requisitos de las tramitaciones.

No podrá iniciarse trabajo alguno de demolición de un edificio, sin haberse cumplido con respectivo trámite de iniciación de obra ante la Autoridad Registral y la Autoridad en materia de Fiscalización y Control de Obras.

(Ver Capítulo II De las Tramitaciones)

4.9.2 Medidas de Protección en Demoliciones

Se considerarán medidas de Protección mínimas y obligatorias, serán las siguientes:

- a. Los Dispositivos de Seguridad
- b. La Limpieza de la Vía Pública
- c. Los recuados para evitar todo Peligro en la circulación del Tránsito
- d. Toda Medida Adicional de Protección
- e. Mamparas Protectoras para Demoler muros entre Predios

4.9.2.1 Obras de Defensa en Demoliciones

El responsable de una demolición deberá adoptar todas las medidas de protección necesarias que aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.

4.9.2.2 Obras de Defensa en Demoliciones

El responsable de una demolición deberá adoptar todas las medidas y efectuar aquellas obras secundarias de defensa, que aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.

4.9.2.3 Estructuras Deficientes en Casos de Demolición

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sin demora a la Autoridad de Aplicación inspectiva o a la Autoridad especialista en Emergencias y Auxilios.

4.9.2.4 Retiro de Materiales y Limpieza en Demoliciones

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que

corresponda.

4.9.3 Ejecución de la Demolición

A los fines de Ejecutar los trabajos de Demolición se deberá contar con los siguientes recaudos, cuya regulación se regirá por las normas contenidas en el :

- a. Puntales de Seguridad
- b. Lienzos o Cortinas contra el Polvo
- c. Vidriería
- d. Derribo de Paredes, Estructuras o Chimeneas
- e. Caída y Acumulación de Escombros
- f. Riesgo Obligatorio
- g. Molienda de Ladrillos
- h. Zanjas y Sótanos
- i. Conservación de Muros Divisorios
- j. Continuidad de los Trabajos
- k. Limpieza del Terreno. Cerca y Acera.
- l. Muros Divisorios a Restaurar

4.10 De los Cimientos

4.10.1 Generalidades sobre Cimientos

A los fines de efectuar trabajos relativos a los Cimientos de una Obra se deberá contar con los siguientes recaudos, cuya regulación se regirá por las normas contenidas en el :

- a. Distribución de las Cargas en Cimientos
- b. Preservación de Bases contra Corrientes de Agua Freática
- c. Preservación de Bases contra Corrientes de Agua Freática
- d. Ensayos de Suelos para Cimentar
- e. Cimientos de Muros Divisorios
- f. Cimientos bajo Aberturas
- g. Perfil para Cimientos sobre la Línea Municipal

4.10.2 Situación Relativa de Cimientos

4.10.2.1 Bases a Diferentes Cotas

Cuando las bases o zapatas están en terrenos en declive o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles o a distintos niveles de las bases de estructuras adyacentes, el ejecutor de los cimiento deberá poner en conocimiento de la Autoridad de Aplicación.

4.10.2.2 Bases Próximas a Sótanos o Excavaciones

Será indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones.

Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no podrá distar del muro o paramento de la excavación a una longitud menor que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje, según se indica en "Muros de contención".

4.10.3 Bases de Distintos Materiales

A los fines de efectuar trabajos relativos a las Bases de una Obra podrá optarse por algunas de las Soluciones que se enumeran cuya regulación se registrá aquellas que fueren aprobadas por la Autoridad de Aplicación:

- a. Bases de Hormigón Simple
- b. Bases de Albañilería
- c. Pilares de Cimientos
- d. Bases de Emparrillado de Vigas de Acero
- e. Bases de Entramado de Madera

4.11 Pilotaje

4.11.1 Generalidades

La hinca de los pilotes se efectuará de modo de asegurar su verticalidad y la posición fijada en los planos.

Deberán contemplarse Soluciones alternativas ante posibles desplazamientos o desviaciones que serán realizadas en un todo de acuerdo a la reglamentación vigente.

4.11.1.1 Materiales para la Ejecución de Pilotes

A los fines de efectuar de Pilotaje se deberá contar con los siguientes recaudos, cuya regulación se registrá por las normas contenidas en la Sección 3 "Del Proyecto de la Obras:

- a. Pilotes de hormigón:
- b. Pilotes prefabricados:
- c. Pilotes colados en el terreno

4.12 De las Estructuras en Elevación

4.12.1 Generalidades

4.12.1.1 Sistemas y Materiales Autorizados para Estructuras

En la ejecución de una estructura permanente se podrá utilizar, de conformidad con las "Normas para el cálculo de las estructuras", los siguientes sistemas y materiales:

- a. Albañilería de ladrillos,
- b. albañilería de bloques de hormigón
- c. albañilería de piedra,
- d. sillería de piedra,
- e. hormigón simple y armado,
- f. y acero estructural.

Otros sistemas y materiales podrán utilizarse siempre que se haya cumplido con lo establecido en las normas reglamentarias y "Sistemas y materiales de construcción e instalación".

4.12.1.2 Conservación de los Límites del Predio en Estructuras

La estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.

Un muro divisorio con su propio cimiento, podrá asentarse en ambos predios colindantes.

Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deberán proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio.

4.12.1.3 Apoyo de Vigas en Muros

Tanto en las azoteas como en los techos y entrepisos, los tirantes y vigas serán apoyados en los muros en la forma fijada por las disposiciones reglamentarias que dicte en consecuencia la Autoridad de Aplicación. En los muros divisorios el apoyo no podrá rebasar el límite del predio.

4.12.2 Detalles Constructivos de las Estructuras

Los detalles Constructivos de una Obra se regirán por las normas contenidas en el Documento de Disposiciones Técnicas, o bien aquellas que fueren aprobadas por la Autoridad de Aplicación.

Tanto en lo que se refiere al Ensayo de Materiales durante la Ejecución de la Obra, como el Contralor de estructuras de hormigón (armado con aceros de alto límite de fluencia),

4.12.2.1 Normas para la Ejecución

Los detalles que deberán observarse en la ejecución de las estructuras son los establecidos

en las disposiciones reglamentarias que dicte la Autoridad de Aplicación.

4.12.2.2 La Ejecución de las Estructuras de Mampostería

La ejecución de las estructuras de mampostería se realizará siguiendo las prescripciones de tipo constructivo contenidas en las normas reglamentarias

4.12.2.3 Ejecución de Estructuras de Hormigón Armado y Pretensado

La ejecución de las estructuras de hormigón armado y hormigón pretensado se realizará siguiendo las prescripciones de tipo constructivo contenidas en las normas reglamentarias

4.12.2.4 Ejecución de Estructuras de Acero

La ejecución de las estructuras de acero se realizará siguiendo las prescripciones de tipo constructivo contenidas en las normas reglamentarias.

4.12.2.5 Ejecución de Estructuras de Madera

La ejecución de las estructuras de madera se realizará según los preceptos establecidos en las normas reglamentarias Ejecución de Estructuras de Aluminio

La ejecución de las estructuras de aluminio se realizará siguiendo las prescripciones establecidas en las normas reglamentarias

4.12.3 Materiales a utilizar en estructuras

Los materiales a utilizar en las Estructuras de una Obra, en especial Vidrio Estructural y de Piso, Colocación del Vidrio, Uso de Estructuras Existentes, entre otros se regirán por las normas contenidas en la Sección 3 “Del Proyecto de las Obras” aquellas que fueren aprobadas con posterioridad por la Autoridad de Aplicación.

4.13 De los Muros

4.13.1 Ejecución de los Muros

Los materiales deberán cumplir con las exigencias básicas y las normas que regulen tanto el Proyecto como la Ejecución de los Muros. Asimismo deberán haberse cumplido, previamente, con las exigencias básicas relativas a los Cimientos.

Las disposiciones reglamentarias establecerán exigencias de Proyecto y Ejecución sobre los Muros y en particular, a aquellas relativas a Materiales no Cerámicos, Muros de Hormigón y de Bloques de Hormigón, Muros de Piedra, Muros de s no Cerámicos

4.13.1.1 Muros Divisorios

4.13.1.2 Material, Espesor y Rebajos en Muros Divisorios

Los materiales de los muros divisorios deberán respetar las Normas Estandarizadas, que cumplan con los requisitos de resistencia mecánica necesarios para tal fin.

Las disposiciones que regulen Construcciones sin Apoyar en Muro Divisorio Existente, las Cercas Divisorias, la colocación de Medidores de Servicios en Muros o Cercas Divisorios

4.13.2 Muros de Cerca en el Interior de un Predio

Un muro de cerca en el interior de un predio, no rebasará los 2,20 m de altura medidos sobre el suelo o solado más elevado.

4.13.3 Carga de los Muros

La carga de los muros en cuanto a las características que le son propias y aquellas referidas a la de los Muros con Carga Excepcional, Carga Excepcional, los Muros de Contención, la Carga útil de los Muros Divisorios, su Contención, Sobrecarga Lateral Espesores de Muros de Ladrillos Especiales, Muros de Medio Ladrillo Macizo, Mezcla Reforzada en Muros de Sostén, Muros de Sostén de Bloques o Ladrillos Huecos serán reguladas por las exigencias básicas establecidas en la Sección 3 “Del Proyecto de las Obras”

4.13.4 Espesores Mínimos de Muros No Cargados

Las exigencias básicas relativas a Espesores y Espesores de Cercas Interiores serán reguladas por las normas establecidas en la Sección 3 “Del Proyecto de las Obras”

4.13.5 Uso de Muros Existentes

4.13.5.1 Muros Privativos Contiguos a Predios Linderos

Las exigencias básicas relativas a Muros Privativos Contiguos a Predios Linderos y sus materiales serán reguladas por las normas establecidas en la Sección 3 “Del Proyecto de las Obras”

4.13.5.2 Exigencias Básicas de los materiales

Los muros privativos contiguos a predios linderos podrán construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente podrán ser utilizados por el Propietario del predio en el cual están emplazados.

4.13.5.3 Obligación del Propietario sobre el Muro privativo

El Propietario que edifique en un predio lindero a otro, en el cual exista un muro o muros privativos deberá asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

4.14 De los Revoques y Revestimientos

4.14.1 Revoques de Muros

4.14.1.1 Obligación de Revocar

Con las salvedades contenidas en este Código, es obligatorio el revoque exterior e interior de un muro existente cuando se solicite permiso para erigir, reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio.

Alcances

Las exigencias básicas relativas a Revoques Exteriores y Revoques Interiores serán reguladas por las normas establecidas en la Sección 3 “Del Proyecto de las Obras

4.14.2 Revestimiento

Asimismo se registrarán las cuestiones relativas a los materiales a utilizar en los revestimientos como soluciones admitidas, en particular las relacionadas con Ladrillos Ornamentales, Molduras prefabricadas, Lajas, Rocas Ornamentales, Revestimientos con Madera, Revestimientos con Vidrios, Metal Desplegado en el y Revestimientos Impermeables en Locales de Salubridad

4.14.3 Línea divisoria entre predios en la Fachada Principal

Línea divisoria entre predios:

Sobre la fachada principal deberá señalarse con precisión la línea divisoria entre predios. La Autoridad de Aplicación podrá autorizar que la marca sólo exista en Piso Bajo;

4.14.4 Contrapisos y Solados

4.14.4.1 Obligación de Ejecutar Contrapiso sobre el Terreno

En edificios nuevos y en los existentes que se modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno, deberá cumplir con las normas

En particular:

- a. Limpieza del Terreno debajo de los Contrapisos
- b. Espesor de Contrapiso
- c. Contrapiso sobre el Terreno y Solados
- d. Contrapiso sobre el Terreno debajo de Solados Especiales

4.14.4.2 Excepción a la ejecución de contrapiso y solado

La Autoridad de Aplicación podrá eximir de la obligación de ejecutar contrapiso o solado en los locales que por su destino requieran suelo de tierra. No obstante, el contrapiso y el solado deberán construirse, cuando por cambio de destino del local no quedará justificada la excepción.

4.15 De los Techos

4.15.1 Generalidades

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.

Las exigencias básicas relativas a Cercado de Techos Transitables, Acceso a Techos Intransitables, Desagüe de Techos, Azoteas y Terrazas serán reguladas por las normas establecidas en la Sección 3 “Del Proyecto de las Obras”

4.15.2 Material de la Cubierta de los Techos

4.15.2.1 Características de los Materiales de las Cubiertas de Techos

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible, y mal conductor térmico.

Se podrán utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, siempre que, a juicio de la Autoridad Registral.

Para la cubierta podrán utilizarse las siguientes Soluciones Alternativas

- a. Techos Vidriados
- b. Claraboyas
- c. Linternas
- d. Bóveda y Cúpulas
- e. Techos transitables
- f. Remate de Conductos

4.15.3 Remate de Conductos

4.15.4 Cubierta de Techos Verdes.

4.15.4.1 Superficies Cubiertas de Vegetación.

El cumplimiento de la superficie mínima de cubierta vegetal exigida o declarada sólo se tomará con la documentación que acredite el final de obra.

4.15.4.2 Alcances

La implementación será de carácter obligatorio para:

- a. Todas las edificaciones ubicadas en parcelas con una superficie superior a 200 m².
- b. Todas las edificaciones residenciales con una altura mayor a cuatro pisos o 12m ubicados en las zonas de implementación obligatoria, que determine la Autoridad de Aplicación.
- c. Para todas las áreas que conforme lo establece el CU sean clasificadas como de “Riesgo Hídrico”.

4.15.4.3 Excepciones

La inclusión de terrazas verdes en las edificaciones ubicadas en áreas de baja densidad y/o sin vulnerabilidad hídrica, no es obligatoria.

Se exceptuarán de esta obligación aquellos usos que por sus particularidades impidan la colación de cubiertas verdes.

4.15.4.4 Penalidades

Será objeto de penalidades la alteración de una Terraza Verde, sea por la variación o la exención de la superficie de cobertura. Las penalidades serán evaluadas por la Autoridad de Aplicación.

4.15.4.5 Separación de Predios Linderos

Los “Techos o Terrazas Verdes”, en todos los casos, deberán estar separados de los muros divisorios o en muros privativos contiguos o predios linderos a los efectos de evitar molestias a las edificaciones colindantes.

La Autoridad de Aplicación establecerá las medidas mínimas de separación en estos casos.

4.16 De la Ejecución las Instalaciones

:

4.16.1 De la Ejecución las Instalaciones Mecánicas

4.16.2 Instalaciones Eléctricas

4.16.3 Instalaciones Térmicas

4.16.4 Instalaciones Inflamables

4.16.5 Instalaciones de Gas

4.16.6 Instalaciones Sanitarias

4.16.7 Instalaciones de Medios Mecánicos de Elevación y Guarda

4.16.8 Instalaciones de Condiciones de Prevención y Extinción de Incendios

Todo lo relativo a la ejecución del sistema se encuentra regulado en el RT en el Título 3 artículo 3. 9.13 y subsiguientes

5 TÍTULO 5 De la Conclusión de la Obra

5.1 Limpieza de las Obras Concluidas

Previa a la ocupación o al pedido de "habilitación" cuando corresponda, se retirarán los andamios, escombros y residuos; después de lo cual, es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

5.2 Constancias Visibles a Cargo del Propietario

El propietario una vez concluida la Obra deberá contar con constancias visibles y a disposición de la Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización en particular las constancias relativas a las Sobrecarga y Depósitos en Sótanos,

6 TÍTULO 6 - DE LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO

6.1 Generalidades

Los propietarios de toda edificación, los copropietarios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, así como los superficiarios, usufructuarios, usuarios, tenedores, fiduciarios o superfiduciarios, en la medida en que efectúen obras, construcciones, instalaciones o mejoras sobre un predio están obligados a conservar y mantener el terreno, el inmueble, la obra o las instalaciones en óptimas condiciones de seguridad, higiene y salubridad en todas las etapas de la misma y hasta su finalización.

6.1.1.1.1 Conservación de salientes y fachadas

Se mantendrán en buen estado los siguientes elementos:

- a. Balcones, terrazas y azoteas
- b. Barandas, balaustres y barandales;
- c. Ménsulas, cartelas, modillones, cornisas, saledizos, cariátides, atlantes, pináculos, crestería, artesonados y todo tipo de ornamento sobrepuesto, aplicado o en voladizo;
- d. Soportales de cualquier tipo, marquesinas y toldos;
- e. Antepechos, muretes, pretilos, cargas perimetrales de azoteas y terrazas;
- f. Carteles, letreros y maceteros;
- g. todo tipo de revestimientos existente utilizados en la construcción;
- h. cerramientos con armazones, vidrios planos, lisos u ondulados, simples o de seguridad (laminados, armados o templados), moldeados y de bloques.

En todos los casos, las tareas de prevención se realizarán con el objeto de evitar accidentes conservando la integridad de los elementos ornamentales de la fachada, en el caso de tener que proceder a la demolición de algún elemento, se solicitará previamente una autorización fundada técnicamente para realizarla ante la autoridad de aplicación de la presente ley.

En los casos de edificios de perímetro libre se deberá considerar fachada al frente, contrafrente y laterales. En los edificios construidos entre medianeras se deberá considerar fachada al frente y al contrafrente. En los casos de edificios de perímetro semilibre se deberá considerar fachada al frente, contrafrente y lateral.

Lo establecido en el artículo anterior no excluye la aplicabilidad de las penalidades establecidas para las faltas contra la seguridad, el bienestar y la estética urbana.

6.2 Buen Uso y Funcionamiento

6.2.1 Conservación del Uso y las Prestaciones

Una vez finalizada la obra se encuentran obligados, en su caso, a garantizar el perfecto estado de uso y el funcionamiento y calidad en todas sus prestaciones a los fines de alcanzar su optimización, salubridad, seguridad, durabilidad y sustentabilidad.

6.2.2 Conservación de las Superficies Exteriores y sus Accesorios

La obligación de conservación se extiende al aspecto exterior del inmueble y a todas sus estructuras, revestimientos, cerramientos, salientes, elementos o materiales, cualquiera sea su especie, adheridos a aquél, así como a sus terrazas, azoteas y a las cargas perimetrales de éstas.

En todos los casos, las tareas de conservación se encuentran orientadas a garantizar la integridad de todos los elementos que componen el exterior del inmueble y a la prevención de accidentes.

6.3 Mantenimiento

6.3.1 Conservación y mantenimiento

Dentro del marco que compromete a la buena construcción de la Ciudad que es y será a partir de la suma de sus piezas, se considera de suma relevancia en el marco regulatorio la implementación de un plan de mantenimiento preventivo, a considerarse en diferentes instancias.

6.3.1.1 Alcance

El concepto de conservación se aplica a todas y cada una de las partes componentes de un edificio.

6.3.1.2 Concepto de Control de la obra terminada

En la obra terminada, bien sobre el edificio en su conjunto, o bien sobre sus diferentes partes y sus instalaciones, parcial o totalmente terminadas, deben realizarse, además de las que puedan establecerse con carácter voluntario, las comprobaciones y pruebas de servicio previstas en el proyecto u ordenadas por la dirección facultativa y las exigidas por la legislación aplicable.

6.3.1.3 Metodología

El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Esto

supone la realización de las siguientes acciones:

- a) plan de mantenimiento del edificio, encargando a técnicos competentes las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones;
- b) inspecciones reglamentariamente establecidas tanto por las empresas como por el organismo de control, así mismo conservar la correspondiente documentación de las tareas realizadas y de los deterioros que presentaran que contenga, datos, fechas, planos y dibujos, fichas técnicas y cualquier información que documente y registre dicha tarea.
- c) documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, consignándolas en el Libro del Edificio, o carpeta de registro y documentación.
- d) Las exigencias básicas deberán cumplirse en el proyecto, la construcción, mantenimiento y la conservación de los edificios, en todas sus instalaciones y todos sus elementos componentes de los mismos.
- e) El mantenimiento conlleva gastos operativos, que a futuro disminuyen sensiblemente a partir de las intervenciones técnicamente apropiadas. Se deberá contemplar el concepto de mantenimiento preventivo en las instancias iniciales de diseño, formulación y especificación de un proyecto.

6.3.1.4 Accesibilidad a los sectores para su mantenimiento

Dentro del marco que compromete a la buena construcción de la Ciudad que es y será a partir de la suma de sus piezas se considera de suma relevancia en el marco regulatorio la implementación de un plan de mantenimiento preventivo, que se considera en diferentes instancias.

El proyecto deberá contemplar todos los medios de acceso a las diferentes áreas y sectores de los mismos con el fin de asegurar la accesibilidad para trabajos de mantenimiento y control, así como de tareas periódicas de control. Los mismos deberán contar con la seguridad necesaria para su correcto uso y preservando la integridad de las personas y/o personal que lo opere o utilice.

Asimismo se incorpora el concepto de control de obra terminada sobre una obra y sobre su conjunto y sus partes componentes.

6.3.1.5 Documentación de la obra ejecutada

Cada obra deberá conservar toda la documentación de registro de obra terminada, conforme a obra, proyecto ejecutivo, memorias técnicas y de cálculo así como de los productos equipos y sistemas que se incorporen a la obra.

Contendrá, asimismo, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado de

conformidad con lo establecido y demás normativa aplicable, incluyendo un plan de mantenimiento del edificio con la planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del edificio y de sus instalaciones.

6.3.2 Uso y conservación del edificio

1. El edificio y sus instalaciones se utilizarán adecuadamente de conformidad con las instrucciones de uso. Los usuarios deberán abstenerse de hacer un uso incompatible con el previsto. Los propietarios y los usuarios pondrán en conocimiento de los responsables del mantenimiento cualquier anomalía que se observe en el funcionamiento normal del edificio.
2. El edificio deberá conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Esto supondrá la realización de las siguientes acciones:
 - a. Llevar a cabo el plan de mantenimiento del edificio, encargando a técnico competente las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones;
 - b. Realizar las inspecciones reglamentariamente establecidas y conservar su correspondiente documentación
 - c. Documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, consignándolas en el Libro del Edificio.

6.3.2.1 Mantenimiento del edificio

Se recomienda considerar a futuro un plan integral de mantenimiento preventivo y correctivo periódico así como preveer la accesibilidad franca y segura para personal especializado, en todas las cubiertas, fachadas y ventanas exteriores, tanques y terrazas, unidades exteriores y todo espacio exterior que requiera de un mantenimiento o que a través del mismo se pueda acceder a las diferentes áreas que necesiten de un acceso para su mantenimiento y control periódico, de acuerdo al criterio que oportunamente los proyectistas determinen.

6.3.2.2 Plan de Mantenimiento

El Plan de mantenimiento deberá establecer las revisiones a que debe someterse el edificio durante su período de servicio.

Tras la revisión se establecerá la importancia de las alteraciones encontradas, tanto desde el punto de vista de su estabilidad como de la aptitud de servicio.

Las alteraciones que producen pérdida de durabilidad requieren una intervención para evitar que degeneren en alteraciones que afectan a su estabilidad.

Tras la revisión se determinará el procedimiento de intervención a seguir, bien sea un análisis estructural, una toma de muestras y los ensayos.

En el proyecto se deberá preveer el acceso a aquellas zonas que se consideren mas

expuestas al deterioro, tanto por agentes exteriores como por el propio uso del edificio (zonas húmedas) y en función de la adecuación de la solución proyectada.

En el Proyecto de Ejecución o Ejecución de la Obra deberá considerarse el uso de materiales que contemple medios de protección, y el detalle del programa de conservación y mantenimientos correspondiente.

Todo tratamiento de autoprotección deberá revisarse al menos, cada 10 años.

Deberán sustituirse o renovarse aquellos acabados protectores que por su estado hayan perdido su eficacia.

6.3.2.3 Inspecciones durante la ejecución de la obra

Las instalaciones eléctricas domiciliarias, comerciales, de procesos industriales, especiales y provisorias de obra en ejecución deberán tener un control periódico con el fin de verificar su iniciación su evolución y terminación por parte de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras.

6.4 Inspección y mantenimiento

Estructuras

1 Las estructuras convencionales de edificación, situadas en ambientes normales y realizadas conforme a las prescripciones de este Código no requieren un nivel de inspección superior al que se deriva de las inspecciones técnicas rutinarias de los edificios. Es recomendable que estas inspecciones se realicen al menos cada 10 años, salvo en el caso de la primera, que podrá desarrollarse en un plazo superior. En este tipo de inspecciones se prestará especial atención a la identificación de los síntomas de daños estructurales, que normalmente serán de tipo dúctil y se manifiestan en forma de daños de los elementos inspeccionados (deformaciones excesivas causantes de fisuras en cerramientos, por ejemplo). También se identificarán las causas de daños potenciales (humedades por filtración o condensación, actuaciones inadecuadas de uso, etc.) Es conveniente que en la inspección del edificio se realice una específica de la estructura, destinada a la identificación de daños de carácter frágil como los que afectan a secciones o uniones (corrosión localizada, deslizamiento no previsto de uniones atornilladas, etc.) daños que no pueden identificarse a través de sus efectos en otros elementos no estructurales.

- a. En el plan de mantenimiento se destacará que la inspección debe prestar atención a fisuras, humedades, o movimientos diferenciales, alteraciones superficiales de dureza, textura o colorido, y en su caso a signos de corrosión de armaduras y el nivel de carbonatación del mortero;

- b. cuando algún componente posea una durabilidad menor que la supuesta para el resto de la obra gruesa, se establecerá un seguimiento específico de su envejecimiento en el plan de mantenimiento y se dispondrán medidas constructivas que faciliten su sustitución;

6.5 Conservación y mantenimiento de las Instalaciones

Para asegurar el correcto funcionamiento, aumentar la fiabilidad y prolongar la duración de las instalaciones deberán delimitarse, en forma complementaria y simultánea:

- a. Plan de vigilancia y control periódico
- b. Plan de mantenimiento preventivo

6.5.1 Inspección y mantenimiento de las instalaciones.

6.5.1.1 Inspecciones de control de mantenimiento de las instalaciones eléctricas

Las instalaciones eléctricas deberán ser revisadas periódicamente y mantenidas en buen estado conservando las características originales de cada uno de sus componentes. Todas las anomalías constatadas o potenciales de la instalación, detectables en el material eléctrico y sus accesorios deben ser corregidas mediante su reemplazo o reparación bajo responsabilidad de profesionales matriculados o personal idóneo bajo su supervisión.

La instalación tendrá un libro de mantenimiento en el que se reflejen todas las operaciones realizadas así como el mantenimiento correctivo.

La reparación debe asegurar el restablecimiento total de las características originales del elemento fallado; En el reemplazo de elemento se utilizarán aquellos normalizados por IRAM y/o IEC.

La actuación sin causa conocida de los dispositivos de protección contra cortocircuitos sobrecargas, contactos directos e Indirectos, deberá ser motivo de una detallada revisión de la instalación antes de restablecer el servicio.

Las instalaciones eléctricas domiciliarias, comerciales y de procesos industriales, como así también aquellas que se vean con alto riesgo ante el procesamiento y/o almacenamiento con altas cargas de fuego, deberán llevar un control periódico por parte de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, con el fin de verificar su conservación y mantenimiento en lo que respecta a su envejecimiento, deterioro o su deficiente uso. Los tiempos de verificación serán determinados por la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras.

6.5.2 Mantenimiento y conservación Instalación Térmica

6.5.2.1 Mantenimiento de las condiciones de seguridad y funcionamiento. Contratación de un seguro de responsabilidad civil frente a terceros

El propietario está obligado a conservar y mantener las instalaciones y sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética, debiendo cumplir con los términos de lo normado en la Ordenanza 33.677. Sucintamente los propietarios de las instalaciones destinadas a producir vapor o agua caliente ya sea con un fin industrial, de servicio o confort y de aceite caliente para calefacción de procesos, están obligados a contar con un seguro de responsabilidad civil autorizado que cubra los daños que pueden derivar de su uso, incluido el almacenaje, transporte y quemado de combustible, a la persona y bienes de terceros.

La aseguradora debe comunicar a la Autoridad de Aplicación la interrupción de la relación contractual con el asegurado, la no continuación del profesional, la alteración en las condiciones de seguridad de la instalación y su ampliación, modificación o transformación.”

6.5.3 Conservación y mantenimiento de instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guarda mecanizada de vehículos y rampas móviles

6.5.3.1 Conservación de las Instalaciones

- a. Todo edificio que cuente con instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles y guarda mecanizada de vehículos dispondrá obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención debiendo llevar un Libro de "inspección" rubricado sin cargo por la Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Dirección General de Registro de Obras y Catastro – Sub Gerencia de Registro de Elevadores el cual deberá estar permanentemente en el edificio a disposición de la inspección.
- b. El propietario que cuente con máquinas de elevación del tipo que son objeto de esta norma es responsable de que se mantenga en perfecto estado de mantenimiento,

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

así como impedir su utilización cuando no ofrezca las debidas garantías de seguridad para las personas y/o los bienes. Deberán contratar asimismo un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros.

- c. El propietario, de una instalación, por si o por medio de representante legal deberá presentar ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Dirección General de Registro de Obras y Catastro – Sub Gerencia de Registro de Elevadores, un profesional o empresa habilitada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Dirección General de Registro de Obras y Catastro – Sub Gerencia de Registro de Elevadores, con domicilio legal en la Ciudad de Buenos Aires, el cual actuará como "Conservador" de la instalación, siempre que sus incumbencias le permitan actuar como tal y cuya función será el cumplimiento de las normas técnicas de conservación que se establece en la presente.
- d. Las empresas deberán contar con un representante técnico. Tanto el profesional como el representante técnico deberán estar habilitados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Dirección General de Registro de Obras y Catastro – Sub Gerencia de Registro de Elevadores al efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el Código de la Edificación en el punto 2.5.6.3. Para ejercer la actividad de "Conservador" la empresa y/o Profesional presentante no deberán poseer sanción ni inhabilitación en su matrícula habilitante.
- e. El propietario puede bajo su responsabilidad, cambiar de "Conservador". El Departamento Ejecutivo aceptará el reemplazante automáticamente siempre que sobre este no pese inhabilitación.
- f. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Dirección General de Registro de Obras y Catastro – Sub Gerencia de Registro de Elevadores, reconoce al "Conservador" el derecho a renunciar a la conservación de una instalación, circunstancia que comunicará fehacientemente a el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Dirección General de Registro de Obras y Catastro – Sub Gerencia de Registro de Elevadores, y al Propietario quién deberá designar reemplazante en el plazo de 10 días de recibida la comunicación. Durante ese lapso el servicio no debe interrumpirse bajo responsabilidad del propietario y del conservador renunciante.
- g. El "Conservador" no tendrá límite en la cantidad de instalaciones a conservar, pero deberá contar con un representante técnico cada doscientos cincuenta maquinas como máximo.
- h. En el Libro de Inspección figurará el nombre del propietario y su representante legal si lo hubiere y sus domicilios legales, Calle y numero de la finca donde se hallan instaladas las maquinas en uso, cantidad y tipo de equipo. Deberá también asentarse la respectiva habilitación de Ascensores, Montacargas, Escaleras

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Mecánicas, Guarda Mecanizada de Vehículos y Rampas Móviles que se instalen a partir de la puesta en vigencia de la presente. Si hubiera un cambio de titularidad o de representante legal, esto quedará debidamente registrado. Se consignará la fecha en la cual el "Conservador" se hace cargo del servicio indicando su nombre, número de registro, dirección y teléfono afectado al servicio de guardia técnica y de emergencia durante las 24 horas y los datos actualizados del profesional técnico responsable, individualizará las maquinas que pasa a conservar. En ningún caso se admitirá más de un "Conservador" para máquinas emplazadas en cuarto común.

- i. El "Conservador" deberá registrar en el Libro los detalles de importancia que estime corresponden relacionados con el servicio, asentando el resultado de las pruebas de los elementos de seguridad, así como las tareas mensuales y semestrales previstas en el artículo 8.10.3.2, debiendo estar subscripto únicamente por el profesional representante técnico.
- j. El propietario deberá arbitrar los medios para que en el horario laborable que determina el convenio del Personal de Casas de Rentas y Propiedad Horizontal, los responsables de la inspección y del "Conservador" tengan acceso al cuarto de maquinas y al Libro de inspección.
- k. El "Conservador" que tome a su cargo el mantenimiento deberá revisar periódicamente, el estado de la instalación y subsanar los desperfectos o deficiencias que encuentre, para lo cual dentro de los treinta días corridos de la fecha de iniciación del servicio, procederá a efectuar pruebas de los elementos de seguridad de la instalación y notificar al propietario, a través del correspondiente registro en el Libro de Inspección de los trabajos que deberán realizarse para normalizar su funcionamiento. Cuando dichos trabajos impliquen modificaciones o reformas de la instalación, deberá procederse conforme lo establecido en el artículo
- l. En todo momento y para todos los casos el "Conservador" deberá enviar personal competente cuando sea requerido por el propietario, o quién lo represente, para corregir averías que se produzcan en la instalación.
- m. El "Conservador" deberá interrumpir el servicio del aparato cuando se aprecie riesgo de accidente hasta que se efectúe la necesaria reparación.
- n. En caso de siniestro o desperfecto grave el "Conservador" debe notificar, antes de las 24 horas hábiles de ocurrido el mismo, a la autoridad de aplicación y mantener interrumpido el funcionamiento hasta que, previos reconocimientos y pruebas pertinentes, esta autorice su reiniciación.
- o. El propietario o representante legal de un inmueble que cuente con instalaciones de

esta naturaleza deberá exhibir en lugar visible de la cabina del ascensor, receptáculo del montacargas o inmediatez de la escalera mecánica o rampa móvil; una tarjeta en la cual conste el nombre y domicilio de la empresa responsable de la conservación y mantenimiento, el nombre y número de matrícula del representante técnico y la fecha de cada uno de los servicios prestados por el Conservador a la instalación durante el año calendario, certificada con la firma del conservador en cada servicio.

6.5.3.2 Características de Servicios a Prestar

a) Para ascensores, montacargas y guarda mecanizada de vehículos, el Conservador deberá:

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del solado de cuarto de máquinas, selector o registrador de la parada en los pisos, regulador o imitador de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tableros, controles, techo de cabina, fondo de hueco, guidores, poleas inferiores tensoras, poleas de desvío y/o reenvío y puertas.
- Efectuar lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamiento y/o articulaciones, componentes del equipo.
- Verificar el correcto funcionamiento de los contactos eléctricos en general y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, sistemas de alarma, parada de emergencia, freno, regulador, o imitador de velocidad, poleas y guidores de cabina y contrapeso.
- Constatar el estado de tensión de los cables de tracción o accionamiento así como de sus amarres, control de maniobra y de sus elementos componentes, paragolpes hidráulicos y operadores de puertas.

En el caso de ascensores panorámicos que no posean el dispositivo de seguridad descrito en el último párrafo del artículo “Interruptores de seguridad en ascensores y montacargas” se deberá certificar el estado de los cables mediante un dispositivo de examen electromagnético.

- Constatar la existencia de la conexión de la puesta a tierra de protección en las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica.
- Controlar que las cerraduras de las puertas exteriores, operando en el primer gancho de seguridad, no permitan la apertura de la misma, no hallándose la cabina en el piso y que no cierren el circuito eléctrico, que el segundo gancho de seguridad no permita la apertura de la puerta no hallándose la cabina en el piso y que no se abra el circuito eléctrico.

Una vez por semestre como mínimo:

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- Constatar el estado de desgaste de los cables de tracción y accionamiento, del cable del regulador o limitador de velocidad, del cable o cinta del selector o registrador de las paradas en los pisos y del cable de maniobra, particularmente su aislación y amarre.
- Limpieza de guías.
- Controlar el accionamiento de las llaves de límites finales que interrumpe el circuito de maniobra y el circuito de fuerza motriz y que el mismo se produzca a la distancia correspondiente en cada caso, cuando la cabina rebasa los niveles de los pisos extremos.
- Efectuar las pruebas correspondientes en el aparato de seguridad de la cabina y del contrapeso, cuando éste lo posee

b) Para escaleras mecánicas.

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del lugar de emplazamiento de la máquina propulsora, de la máquina, del recinto que ocupa la escalera y del dispositivo del control de maniobra.
- Ejecutar la lubricación de las partes que como a título de ejemplo se citan: cojinetes, rodamientos, engranajes, cadenas, carriles y articulaciones.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra y de los interruptores de parada para emergencia y del freno.
- Comprobar el estado de la chapa de peines. Su reemplazo es indispensable cuando se halla una rota o defectuosa.
- Constatar la existencia de la conexión, de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

Una vez por semestre como mínimo:

- Ajustar la altura de los pisos y portapeines.
- Verificar que todos los elementos y dispositivos de seguridad funcionen y accionen correctamente.

c) Para rampas móviles

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar la limpieza del cuarto de máquinas, de la máquina y del control de maniobra.
- Efectuar la lubricación de las partes que como a título de ejemplo se cita: cojinetes, engranajes, articulaciones y colisas.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra, freno,

NUEVO CODIGO DE EDIFICACION
Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

interruptores finales de recorrido y dispositivos de detención de marcha ante posibles obstáculos de 1,6 metros de altura en el recorrido.

- Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.
- Constatar el estado de los cables de tracción y amarres.

Una vez por semestre como mínimo:

- Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente

d) Para equipos de accionamiento hidráulico:

Una vez por mes como mínimo:

- Comprobar el nivel de aceite en el tanque de la central hidráulica y completar en caso necesario.
- Verificar que no se produzcan fugas de aceite en uniones de tuberías o mangueras, y ajustar en caso necesario.
- Controlar la hermeticidad del cilindro y examinar que no presente rayaduras el vástago. Normalizar en caso necesario.

Una vez por trimestre como mínimo:

- Controlar el funcionamiento del conjunto de válvulas y proceder a su ajuste y regulación en caso necesario.
- Efectuar limpieza de los filtros.
- Eliminar el aire en el sistema hidráulico.
- Controlar el funcionamiento de la bomba y medir la velocidad.

e) Todos los repuestos y accesorios que se utilicen, deberán cumplir con las Normas IRAM o Normas Internacionales.

f) Facúltase al Departamento Ejecutivo a dictar anualmente las normas de carácter técnico que mantenga actualizada la presente norma.

Art 2º- El Departamento Ejecutivo es el responsable de verificar el estricto cumplimiento de la presente. A tal efecto implementará un sistema de verificación, debiendo quedar asentado el resultado de las inspecciones en el Libro de Inspección. Dicho sistema de verificación no podrá ser delegado a terceros. En caso de comprobarse infracciones se aplicaran las sanciones previstas en el artículo 2.4 del Código de la Edificación.

6.5.4 Mantenimiento y conservación Instalación Sanitaria

Interrupción del servicio

- a. En las instalaciones de agua de consumo humano que no se pongan en servicio después de 4 semanas desde su terminación, o aquellas que permanezcan fuera de servicio más de 6 meses, se cerrará su conexión y se procederá a su vaciado.
- b. Las acometidas que no sean utilizadas inmediatamente tras su terminación o que estén paradas temporalmente, deben cerrarse en la conducción de abastecimiento. Las acometidas que no se utilicen durante 1 año deben ser taponadas. La conservación de las instalaciones existentes es concedida, en todos los casos, con carácter precario y bajo la exclusiva responsabilidad del propietario, dejándose constancia en tal sentido, en el Certificado Condicional de Funcionamiento que se expida. (A conservación)
- c. La conservación no implica el reconocimiento de derechos y las controversias que se susciten entre propietarios linderos deben ser resueltas por las vías que correspondan. (A conservación)

6.5.4.1 Nueva puesta en servicio

- a. En instalaciones de descalcificación habrá que iniciar una regeneración por arranque manual.
- b. Las instalaciones de agua de consumo humano que hayan sido puestas fuera de servicio y vaciadas provisionalmente deben ser lavadas a fondo para la nueva puesta en servicio. Para ello se podrá seguir el procedimiento siguiente:
 1. para el llenado de la instalación se abrirán al principio solo un poco las llaves de cierre, empezando por la llave de cierre principal. A continuación, para evitar golpes de ariete y daños, se purgarán de aire durante un tiempo las conducciones por apertura lenta de cada una de las llaves de toma, empezando por la más alejada o la situada más alta, hasta que no salga más aire. A continuación se abrirán totalmente las llaves de cierre y lavarán las conducciones;
 2. una vez llenadas y lavadas las conducciones y con todas las llaves de toma cerradas, se comprobará la estanqueidad de la instalación por control visual de todas las conducciones accesibles, conexiones y dispositivos de consumo.

6.5.5 Inspección y mantenimiento de las estructuras

6.5.6 Mantenimiento y conservación de Aceras

6.5.6.1 Mantenimiento y Conservación de Franjas verdes parquizadas

- a) La superficie de parcela entre L.O. y murete de cerco límite del solado de la playa deberá ser tratada con tierra vegetal como área verde en toda su extensión con césped, herbáceas, arbustos y, eventualmente, árboles, optativamente complementada con composiciones pétreas y florales, prohibiéndose toda otra clase de elementos figurativos o abstractos.
- b) El mantenimiento de las franjas verdes así como del solado y eventual arbolado de las aceras a cargo del propietario de la parcela o del locatario o usufructuario de la playa, los que serán pasibles de sanciones en caso de incumplimiento o abandono, siendo de aplicación las penas establecidas para el caso de no construcción o falta de reparación o mantenimiento en buen estado de conservación de las aceras reglamentarias de los inmuebles, pudiendo llegarse a la clausura temporaria hasta cumplir con la obligación prevista o la caducidad de la habilitación en caso de reincidencia.

6.5.7 Mantenimiento y conservación de Escuelas

Ver Escuelas Seguras

6.5.7.1 Estado general de conservación

Ver Escuelas Seguras

6.6 Obligaciones. Incumplimiento

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las intimaciones, sanciones y multas que la Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización o aquella con competencias de Auxilio, Emergencias y Apuntalamiento, conforme la normativa vigente en la materia.

6.6.1 Medidas de Seguridad e Higiene para la Conservación de Superficies Exteriores.

Cuando se proceda a la conservación, mantenimiento o limpieza del exterior de un inmueble sea o no por medios mecánicos, deberá cumplirse con los siguientes recaudos:

Acondicionamiento del lugar de trabajo: la vía pública deberá resguardarse de todo material que se desprenda o se aplique al edificio, mediante protecciones defensas adecuadas para cada clase de trabajo.

Todo material que se aplique y eventualmente se derramen o esparza en el lugar de trabajo debe ser retirado y no escurrir por la acera.

De ser necesaria la ocupación de la acera, se debe respetar los límites autorizados para la

colocación de valla provisoria.

A fin de evitar daños a los transeúntes la Autoridad de Aplicación de fiscalización puede obligar a la ejecución de la valla.

Los elementos depositados en la acera deben ser convenientemente agrupados, evitando ocupar el volumen libre de riesgos.

6.6.1.1 Obligaciones del Propietario Relativa a la Conservación

El propietario está obligado a conservar y mantener los predios e inmuebles, cualquiera de sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.

La envolvente exterior de un edificio y su estructura se conservara en buen estado manteniendo su estado según la documentación de registro, conservando su estética original, preservando su relación de emplazamiento y las características del lugar.

Asimismo se mantendrán en buen estado los siguientes elementos, todos los elementos que componen el edificio.

Fachadas, terrazas y azoteas, balcones y salientes, antepechos, muretes, pretilos, cargas perimetrales

Barandas, parapetos y muros divisorios

Todos los elementos componentes de ornamentación o salientes de la envolvente edilicia. ménsulas, cartelas, modillones, cornisas, saledizos, cariátides, atlantes, pináculos, crestería, artesonados y todo tipo de ornamento sobrepuesto, aplicado o en voladizo;

Marquesinas (no comerciales), toldos, cubiertas de acceso

Todos los revestimientos exteriores, de la envolvente edilicia, jaharros, enlucidos, revestimientos de mármol, paneles premoldeados, azulejos, mayólicas, cerámicos, maderas y chapas metálicas; todo otro tipo de revestimientos existentes utilizados en la construcción

Todo cerramiento exterior, agregado o perteneciente a los materiales componentes de los paramentos exteriores. cerramientos con armazones de metal o madera y vidrios planos, lisos u ondulados, simples o de seguridad (laminados, armados o templados), moldeados y de bloques.

En todos los casos, las tareas de prevención se realizarán con el objeto de evitar accidentes conservando la integridad de los elementos ornamentales de la fachada, en el caso de tener que proceder a la demolición de algún elemento, se solicitará previamente una autorización fundada técnicamente para realizarla ante la autoridad de aplicación de la presente ley. *(Con la incorporación dispuesta por Art. 1º Ley Nº 257 BOCBA 826 del 24/11/1999)*

(1)Nota: Véase Ley Nº 257, BOCBA 826 del 24/11/1999 y su reglamentación

6.6.1.1.1 Limpieza de los vidrios exteriores

Los vidrios de los edificios cumplirán las condiciones que se indican en el .

6.7 De las Obras en Mal Estado o Amenazados por un Peligro

6.7.1 Alcances

El presente CE considerará que un edificio o estructura se encuentra en peligro de ruina si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

a. Caso de muros:

1. Cuando un muro se encuentre vencido alcanzando su desplome al tercio de su espesor, o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento.

La Autoridad de Aplicación de Fiscalización o de Emergencias ordenará su demolición previo los apuntalamientos del caso si corresponden;

Cuando un muro tenga sus cimientos al descubierto o con profundidad debilitada e insuficiente.

La Autoridad de Aplicación de Fiscalización o de Emergencias ordenará el recalce hasta alcanzar la profundidad correcta de acuerdo con los requisitos mínimos establecidos por presente Código.

b. Caso de estructuras:

Cuando los elementos resistentes de una estructura presenten grietas de dislocamiento, signos de aplastamiento o escurrimiento o se hayan rebasado los límites de sus dimensiones y colocación.

La Autoridad de Aplicación de Fiscalización o de Emergencias ordenará su demolición o refuerzo previo apuntalamiento, según lo que evalúe más conveniente.

6.7.2 Edificios o Estructuras Afectados por otro en Ruinas u otros Peligros

Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los inmuebles linderos, la Autoridad de Aplicación competente en dicha materia practicará los apuntalamientos necesarios como medida preventiva.

6.7.3 Instalaciones en Mal Estado

El presente CE considerará en mal estado una instalación cuando, estando librada al uso o en funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad, sea respecto de la seguridad en general como de la higiene.

En estos casos, la Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización efectuará las intimaciones y aplicará las sanciones conforme la normativa vigente.

6.8 De las Buenas Prácticas de la Edificación y el Estímulo a la Edificación Privada

6.8.1 Principios de las Buenas Prácticas de la Edificación

SUGERENCIAS

6.8.1.1 Estímulos a la Edificación y Menciones Honoríficas

Como estímulo a la edificación la Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para organizar y promover certámenes en los que se premiará a los profesionales cuya obra sea declarada como una unidad arquitectónica en la cual se apliquen de manera optima los recursos de distribución, ventilación, asoleamiento, orientación, fachada, franqueabilidad, accesibilidad y sustentabilidad.

6.8.1.2 Categorías de los Edificios a Premiar

SUGERENCIAS

6.9 De la Utilización de los Predios para Servicios Públicos

6.9.1 Colocación de Chapas de Nomenclatura y de Señalización en los Edificios

La Autoridad de Aplicación podrá colocar en la fachada de un edificio o en la acera y/o acera de un predio, las chapas de nomenclatura urbana, de señalización de tránsito, de señalamiento vertical, de indicación de paradas de vehículos de transporte, de nivelación y referencia catastral y otros similares.

6.9.2 Anclaje de Dispositivos para Servicios Públicos en los Edificios

Un soporte, rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, telégrafo, conductores eléctricos para vehículos de transporte público de pasajeros u otra clase de servicios públicos, similar, se podrán anclar en un edificio siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio.

No debe utilizarse para amarre un parapeto, tanque, chimeneas, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

6.9.3 Instalación de Dispositivos de Seguridad o de Defensa en Edificios

El Gobierno de la Ciudad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrá instalar en los edificios, dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de defensa nacional.

TITULO 7

7 Cláusulas transitorias y entrada en vigencia

7.1 Vigencia

El presente Código entra en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las Disposiciones Técnicas que conforman las soluciones admitidas reglamentarias entrarán en vigencia a partir de la publicación o a partir de la fecha en la Autoridad de Aplicación así lo determine.

En caso de conflicto entre las normas contenidas en el C.E. y normas complementarias anteriores a su promulgación y vigencia, prevalecerá el primero en su aplicación.



**Buenos
Aires
Ciudad**