

# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN



Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Versión 3

# 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. De este modo y si bien, se han desarrollado políticas de integración en materia de accesibilidad, el nuevo Código profundiza estas temáticas en dos aspectos en particular: por un lado incorpora desde el proyecto y el diseño las políticas de género que hacen a la pluralidad y a la inclusión y, por otro lado profundiza, como criterio rector, concepto de Diseño Universal, el cual se concibe a partir de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su protocolo facultativo, aprobados mediante resolución de la Asamblea General de las Naciones Unidas del 13 de diciembre de 2006. De este modo el Código de Edificación prevé un régimen Básico e Integral para la equiparación de posibilidades y oportunidades para la participación e inclusión plena en la sociedad y la promoción de la Vida Independiente de las Personas con Discapacidad (PCD).

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 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

*Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA*

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.

# Contenido

TÍTULO 1.....	22
<b>1 GENERALIDADES.....</b>	<b>22</b>
<b>1.1 Objeto, Alcances, Principios y Obligatoriedad.....</b>	<b>22</b>
1.1.1 Plan Urbano Ambiental (P.U.A.). Ley Marco .....	22
1.1.2 Objeto.....	22
1.1.3 Ámbito Territorial y Autoridad de Aplicación.....	22
1.1.4 Actualización del CE.....	22
1.1.5 Publicación .....	22
1.1.6 Idioma Nacional y Sistema de Medidas .....	22
<b>1.2 Principios.....</b>	<b>23</b>
1.2.1 Principios Básicos de la Edificación. ....	23
1.2.1.1 Lineamientos de la Sustentabilidad.....	24
1.2.1.1.1 Generalidades. Prestaciones sustentables. Criterios Bioclimáticos .....	24
1.2.1.1.2 Higiene, Salud y Protección del Medio Ambiente .....	24
1.2.1.1.3 Protección frente a la Humedad .....	24
1.2.1.1.4 Recolección y Evacuación de Residuos .....	24
1.2.1.1.5 Suministro de Agua.....	24
1.2.1.1.6 Ralentización. Parquización. Suelos absorbentes.....	24
1.2.1.1.7 Protección frente a la contaminación acústica .....	25
1.2.2 Principios Normativos .....	25
1.2.2.1 Obligatoriedad .....	25
1.2.2.2 Carácter de Orden Público .....	25
1.2.2.3 Acceso a la Información .....	25
1.2.3 Estructura Normativa del Código de Edificación .....	25
1.2.4 Soluciones Admitidas.....	25
1.2.5 Soluciones Alternativas .....	26
<b>1.3 GLOSARIO.....</b>	<b>26</b>
TÍTULO 2.....	54
<b>2 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIONES.....</b>	<b>54</b>
<b>2.1 Permisos de Obra y/o Aviso de Obra.....</b>	<b>54</b>
2.1.1 Avisos de Trabajos de Obra.....	54
2.1.2 Permisos de Obra .....	54
2.1.2.1 Alcances de las Tareas.....	54
2.1.2.2 Clasificación de los Permisos de Obra .....	55
2.1.2.2.1 “Permiso de Micro Obra” .....	55
2.1.2.3 Permiso de Obra Menor .....	55
2.1.2.4 Permiso de Obra Media .....	55
2.1.2.5 Permiso de Obra Mayor .....	55
2.1.2.6 Permisos de Obra en Casos Particulares.....	56
2.1.2.6.1 Permisos de Obra en casos de Remediación Ambiental. ....	56
2.1.2.6.2 Permiso de Obra en caso de Ejecución Parcial .....	56
2.1.2.6.3 Permiso de Obra en etapa Proyecto .....	56
2.1.2.6.4 Permiso de Obra en casos de Uso Particularizado .....	56
2.1.2.6.5 Permiso de Obra en caso de Protección Patrimonial .....	57
2.1.3 Permisos de obra en barrios en proceso de re urbanización.....	57
2.1.4 Conforme a Obra.....	57
2.1.4.1 Conforme a Obra parcial .....	57
2.1.5 Ajuste de Obras ejecutadas Sin Permiso Previo .....	57
2.1.5.1 Obras en Contravención .....	57
2.1.5.2 Ajuste de Obra. Tolerancias .....	58
2.1.6 Obras De Modificación y/o Ampliación .....	58
2.1.6.1 Modificación y/o Ampliación de Edificios. ....	58
2.1.6.2 Obras de modificación - casos particulares.....	60

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

2.1.6.2.1	Modificación de edificios existentes para nuevos usos .....	60
2.1.6.2.2	Modificación y Ampliación en Edificios Existentes fuera de la Línea Oficial y de la Línea Oficial de Esquina .....	60
2.1.6.2.3	Obras en predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada .....	60
2.1.6.2.4	Renuncia al Mayor Valor. Obras en Predio afectado por apertura ensanche, Rectificación de Vía Pública, traza de Autopistas Urbanas o por Líneas de Edificación Particularizada. ....	61
2.1.7	Requisitos para el otorgamiento de los Permisos .....	61
2.1.7.1	Identidad Catastral y Parcelaria.....	61
2.1.7.2	Acreditación de Titularidad de Dominio.....	61
2.1.7.3	Identificación de los Sujetos que intervienen en la tramitación:.....	62
2.1.7.4	Certificado Urbanístico .....	62
2.1.7.5	Certificado de Prefactibilidad y de Recursos de Redes y Servicios Públicos .....	62
2.1.7.6	Pago de Derechos, Aranceles y sellados.....	62
2.1.7.7	Cálculo de las Estructuras para determinados Permisos. ....	62
2.1.7.8	Estudio de Suelos. ....	62
2.1.7.9	Demolición y/o Excavación en la Etapa de Proyecto .....	62
2.1.7.10	Requisitos particulares de las Instalaciones .....	63
2.1.7.11	Requisitos especiales para las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendio .....	63
2.1.8	Permisos de Obra en inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal .....	63
2.1.8.1	Obras, reparaciones y refacciones en superficies comunes. ....	63
2.1.8.2	Reparaciones Urgentes y Necesarias.....	63
2.1.8.3	Refacciones o Remodelaciones en Superficie Propia de Uso Exclusivo. ....	64
2.1.9	Plazos de Vigencia de los Permisos y/o Avisos.....	64
2.1.9.1	Concesión del permiso y/o aviso - Autorización para comenzar obras y/o trabajos .....	64
2.1.9.2	Plazos de Vigencia de Permisos y/o Avisos de Obra .....	64
2.1.9.3	Fecha cierta en las etapas del trámite y su identificación .....	65
2.1.9.4	Aviso de Inicio y Finalización de las Obras.....	65
2.1.9.5	Plazo para Declarar “Obra paralizada” .....	65
2.1.9.6	Plazo para efectuar una Demolición. ....	65
2.1.9.7	Caducidad de las Actuaciones .....	65
2.1.9.8	Plazo para el Desistimiento del Permiso Otorgado .....	65
2.1.9.9	Interrupción de los Trabajos por causas de riesgos Físicos, Ambientales, o Condiciones Insalubres.....	65
2.1.9.10	Suspensión del Permiso por Incumplimiento de Normas .....	66
2.1.9.11	Plazo para presentar Declaración de Finalización de Obra y/o instalación .....	66
2.1.9.12	Obras de Edificación No Concluidas .....	66
<b>2.2</b>	<b>Sujetos.</b>	<b>66</b>
2.2.1	Categorías y Obligaciones .....	66
2.2.1.1	Autoridad de Aplicación Registral .....	66
2.2.1.2	Obligaciones del Propietario. ....	66
2.2.1.3	Gerenciador .....	67
2.2.2	Profesionales .....	67
2.2.2.1	Profesionales Habilitados.....	67
2.2.3	Categorías de Profesionales .....	67
2.2.4	Registro de Profesionales y Técnicos .....	67
2.2.5	Profesionales Responsables de los Proyectos de Obra .....	67
2.2.5.1	Obligaciones del Proyectista .....	68
2.2.5.2	Revisor del Proyecto .....	68
2.2.6	Profesionales Responsables de la Ejecución de las Obras.....	68
2.2.6.1	Director de Obra.....	69
2.2.6.2	El Constructor o Ejecutor de la Obra .....	69
2.2.6.3	El Instalador .....	69
2.2.6.4	El Director General de Obra. ....	70
2.2.6.5	El Ejecutor de Estudios de Suelos .....	70
2.2.6.6	Responsable en Seguridad e Higiene .....	70
2.2.6.7	Los foguistas .....	70
2.2.6.7.1	Categorías .....	71
2.2.6.8	El Conservador .....	71
2.2.6.9	Profesionales representantes Técnicos de las Empresas. ....	71
2.2.7	Las Empresas .....	71
2.2.7.1	Tipos de Empresas en el Proceso de la Construcción .....	71
2.2.7.2	Empresas Propietarias .....	71
2.2.7.3	Las Empresas de la Construcción .....	71
2.2.7.4	Categorías de las Empresas en función de sus Representantes Técnicos. ....	72
2.2.7.5	Obligaciones Específicas de las Empresas .....	72

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

2.2.7.6	Las empresas como proveedores de la construcción .....	72
2.2.8	Organismos, Entidades y Laboratorios de Control de Calidad de la Edificación .....	72
2.2.9	Disposiciones Comunes para Profesionales y Empresas .....	72
2.2.9.1	Registro de Empresas .....	73
2.2.9.2	Registro de Profesionales.....	73
2.2.9.3	Actualización de Datos y Cambio de Domicilio de Profesionales y Empresas .....	73
2.2.9.4	Exigencia de Intervención de más de un Profesional .....	73
2.2.9.5	Facultad de la Autoridad Registral para exigir Director Técnico Profesional o Empresa de Categoría Superior.....	73
2.2.10	Cambio o Desligue de Profesionales.....	73
2.2.10.1	Cambio de Profesional.....	73
2.2.10.2	Retiro del Profesional .....	73
2.2.10.1	Cambio de Empresa.....	74
2.2.11	Retiro de Empresas .....	74
2.2.11.1	Delegación de Funciones de Profesionales y Empresas. ....	74
<b>2.3</b>	<b>Responsabilidad y Penalidades</b> .....	<b>74</b>
2.3.1	Responsabilidad. Principios Generales.....	74
2.3.2	Penalidades.....	74
2.3.2.1	Anulación o baja del registro Graduación de Penalidades por Determinadas Faltas.....	75
2.3.2.2	Aplicación de Apercibimiento.....	75
2.3.2.3	Aplicación de Suspensión en el uso de la firma .....	75
2.3.2.4	Aplicación de Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Autoridad Registral .....	76
<b>2.4</b>	<b>Fiscalización y Control de Obras</b> .....	<b>76</b>
2.4.1.1	Obligaciones de la Autoridad de fiscalización y control .....	76
2.4.1.2	Obligación de permitir la actividad de fiscalización y control .....	76
2.4.1.3	Presencia de profesionales en la Inspección de Obra .....	77
2.4.1.3.1	Inspecciones Obligatorias según las Distintas Etapas de Obra.....	77
2.4.1.3.2	Etapas de Obra.....	77
2.4.2	Archivos. Guarda de Actuaciones.....	77
<b>2.5</b>	<b>Actuaciones de Oficio</b> .....	<b>77</b>
2.5.1	Concepto General de las Actuaciones “de oficio” .....	77
2.5.2	Actuaciones de Oficio de la Autoridad de Aplicación.....	78
2.5.3	Formulación de Observaciones.....	78
2.5.4	Plazo para la Satisfacción de las Observaciones.....	78
2.5.5	Intimaciones al Profesional.....	78
2.5.6	Actuaciones de Oficio de la Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización y Control de Obras. ....	78
<b>TITULO 3</b> .....	<b>TITULO 3</b> .....	<b>79</b>
<b>3</b>	<b>PROYECTO</b> .....	<b>79</b>
<b>3.1</b>	<b>Estética Urbana</b> .....	<b>79</b>
3.1.1	Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana.....	79
3.1.2	Línea y Nivel.....	79
3.1.2.1	Plano de Comparación de los Niveles.....	79
3.1.2.2	Cota de Nivel. Certificación .....	79
3.1.2.3	Nivel del Terreno de Patios en Piso Bajo.....	79
3.1.2.4	Cota de Nivel Mínimo .....	79
3.1.3	Cercas, Aceras y Ochavas.....	79
3.1.3.1	Obligación de Construir y Conservar Cercas, Aceras y/u Ochavas.....	79
3.1.3.2	Ensanche de Acera .....	80
3.1.3.3	Cercas al Frente en Edificios de Perimetro Libre .....	80
3.1.3.4	Aceras en General .....	80
3.1.3.5	Aceras Arboladas .....	80
3.1.3.6	Acera Frente a Entrada de Vehículos .....	80
3.1.3.7	Ancho de la Acera. ....	80
3.1.3.8	Aceras Deterioradas.....	80
3.1.3.9	Pendientes de Aceras .....	81
3.1.3.10	Obligación de Construir Vados o Rampas de Aceras.....	81
3.1.3.11	Aceras con Solado de Ancho Mayor a 3,40 m .....	81
3.1.4	Fachadas.....	81

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.1.4.1	Generalidades.....	81
3.1.4.2	Agregados sobre la Fachada.....	82
3.1.4.3	Equipos de aire acondicionado, calefactores, estufas, artefactos de tiro balanceado e instalaciones .....	82
3.1.4.4	Cortinas de seguridad y motores de accionamiento.....	82
3.1.4.5	Medidores en Cercas y Muros de Fachadas.....	82
3.1.4.6	Limitaciones de las Salientes en las Fachadas.....	83
3.1.4.7	Estructuras sobre Altura Máxima.....	83
3.1.4.8	Salientes de Balcones .....	83
3.1.5	Salientes del Cornisamiento.....	83
3.1.6	Salientes de la Línea Oficial y de la Línea Interna de Edificación .....	84
3.1.6.1	Fachadas Lindantes con Parques, Plazas, Plazoletas, Paseos Públicos .....	84
3.1.6.2	Fachadas Lindantes con las Vías Férreas .....	84
3.1.6.3	Fachada de vidrio tipo integral.....	84
3.1.7	Toldos .....	84
<b>3.2</b>	<b>Preservación Patrimonial</b> .....	<b>84</b>
3.2.1	Obligación de proteger.....	84
3.2.2	Obras con Proximidad a Edificios y Lugares declarados Monumentos Históricos o con Valor Patrimonial .....	85
3.2.3	Alcances y Generalidades de Intervención Edilicia .....	85
3.2.4	Criterios generales de actuación. ....	85
3.2.5	Niveles de Protección edilicia.....	86
3.2.6	Grados de Intervención .....	87
<b>3.3</b>	<b>Habitabilidad</b> .....	<b>88</b>
3.3.1	Locales .....	88
3.3.1.1	Clasificación de los Locales .....	88
3.3.1.2	Facultad de la Autoridad de aplicación para atribuir una Clase o clasificar Locales. ....	89
3.3.2	Dimensiones de los Locales.....	89
3.3.2.1	Altura Mínima de Locales.....	89
3.3.2.2	Altura de Semisótano Equiparado a Piso Bajo .....	90
3.3.2.3	Altura de Locales con Entresuelo o Piso Intermedio.....	90
3.3.3	Áreas y Lados Mínimos de Locales y Comunicaciones.....	92
3.3.3.1	Áreas y Lados Mínimos de los Locales para usos que no sean vivienda.....	93
3.3.3.1.1	Áreas y lados mínimos de locales de vivienda permanente.....	93
3.3.3.2	Áreas y Lados Mínimos de las Cocinas, Espacios para Cocinar, Baños, Retretes, Lavaderos y Secaderos .....	94
3.3.3.3	Patios Bajo cota de Parcela .....	95
3.3.3.4	Subdivisión de Locales .....	95
3.3.4	Locales para Determinadas Instalaciones .....	95
3.3.4.1	Locales para Cocinar .....	95
3.3.4.2	Locales para Calderas y Otros dispositivos Térmicos .....	95
3.3.4.3	Locales para Instalaciones y Medidores de las Empresas de Servicios Públicos.....	95
3.3.5	Vivienda del Encargado del Edificio.....	96
3.3.5.1	Casos particulares .....	96
3.3.5.2	Ayudante de Portería .....	96
3.3.6	Iluminación y Ventilación de Locales .....	96
3.3.6.1	Generalidades.....	96
3.3.6.1.1	Clasificación de las Relaciones de Iluminación y ventilación.....	96
3.3.6.2	Iluminación y Ventilación de los Locales de Permanencia o de Primera clase. ....	97
3.3.6.3	Iluminación y Ventilación de los Locales Complementarios o de Segunda Clase Escaleras Principales.....	98
3.3.6.4	Iluminación y Ventilación de los Locales de Tercera Clase .....	100
3.3.6.5	Iluminación y Ventilación de Locales de Cuarta Clase y Escaleras Secundarias .....	101
3.3.6.6	Iluminación y Ventilación de Locales de Quinta Clase .....	101
3.3.6.7	Iluminación y Ventilación Naturales de Locales a través de partes cubiertas .....	101
3.3.6.8	Iluminación y ventilación a Patios bajo cota de parcela.....	104
3.3.6.9	Altura de Accionamiento para Aberturas para Iluminación y Ventilación .....	104
3.3.6.10	Ventilación Natural por Conducto .....	104
3.3.6.11	Iluminación Artificial .....	104
3.3.7	Ventilación por Medios Mecánicos. ....	105
3.3.8	Iluminación suplementaria y Vistas. ....	105
3.3.8.1	Apertura de Vanos en Muro Divisorio o en Muro Privativo Contiguo a Predio Lindero. ....	105
3.3.8.2	Intercepción de Vistas a Predios Linderos .....	105
3.3.8.3	Intercepción de Vistas entre Unidades de Uso Independiente en un mismo predio.....	106
3.3.8.4	Separación Mínima de Construcción Contigua a Eje Divisorio entre Predios. ....	107

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.3.9	Especificaciones para cada tipo de local .....	109
<b>3.4</b>	<b>Accesibilidad</b> .....	<b>109</b>
3.4.1	Condiciones básicas de acceso universal a los edificios .....	109
3.4.1.1	Ancho de Entradas y Pasajes Generales o Públicos .....	109
3.4.1.2	Escaleras Principales - Sus Características .....	109
3.4.1.3	Escaleras secundarias - Características .....	115
3.4.1.4	Escaleras verticales o de gato .....	115
3.4.1.5	Escalones en Pasajes y Puertas .....	115
3.4.2	Excepciones .....	116
3.4.2.1	Rampas .....	116
3.4.2.2	Rampas que no Cuenten con Medios Alternativos de Elevación .....	116
3.4.2.3	Puertas .....	121
3.4.3	Medios de Salida y Evacuación .....	124
3.4.3.1	Trayectoria de los Medios de Salida .....	124
3.4.3.2	Salidas Exigidas .....	124
3.4.3.2.1	Vidrieras o Aberturas en Medios de Salida Exigidos .....	125
3.4.3.3	Señalización de los Medios Exigidos de Salida .....	125
3.4.3.4	Salidas Exigidas en Caso de Edificios con Uso Diverso .....	125
3.4.3.5	Puertas o Paneles Fijos en Medios de Salida Exigidos .....	125
3.4.3.6	Salidas Exigidas en Casos de Cambios de Uso u Ocupación .....	125
3.4.3.7	Ancho Mínimo de Circulación Interna en Vivienda Permanente .....	125
3.4.3.8	Coefficiente de Ocupación .....	125
3.4.3.9	Número de Ocupantes en Caso de Edificios con Usos Diversos .....	126
3.4.3.10	Situación de los Medios de Salida en Piso Bajo .....	126
3.4.3.11	Situación de los Medios de Salida en Pisos altos, Sótanos y Semisótanos .....	126
3.4.3.12	Puertas de Salida .....	127
3.4.3.13	Ancho de Corredores, Pasos o pasajes .....	127
3.4.3.14	Pasajes entre Escalera y Vía Pública .....	127
3.4.3.15	Escaleras Mecánicas .....	128
3.4.3.16	Rampas .....	128
3.4.3.17	Puertas Giratorias .....	129
3.4.3.18	Uso del Molinete Existente o a Instalar en Zonas Controladas .....	129
3.4.4	Salida para Vehículos .....	129
3.4.4.1	Ancho de Salida .....	129
3.4.4.2	En Predios de Esquina .....	129
3.4.4.3	Medidas de Seguridad .....	130
<b>3.5</b>	<b>Salubridad</b> .....	<b>130</b>
3.5.1	Servicio de Salubridad. Exigencias Básicas .....	130
3.5.1.1	“Servicio Mínimo de Salubridad en todo Predio donde se Permanezca o Trabajo” .....	130
3.5.1.2	Servicio Mínimo de Salubridad en Viviendas .....	130
3.5.2	Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales .....	130
3.5.2.1	Servicio Mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Públicos, Comerciales o Industriales ...	131
3.5.2.1.1	Servicio mínimo de salubridad para personas con discapacidad (PcD) en todo predio donde se permanezca o trabajo .....	134
3.5.3	Servicio de Sanidad .....	140
3.5.3.1	Local Destinado a Servicio de Sanidad .....	140
3.5.4	Servicio Lactario .....	140
3.5.4.1	Local Destinado a Servicio de Lactario .....	140
3.5.5	Locales para Determinadas Instalaciones .....	141
3.5.5.1	Locales para Cocinar .....	141
3.5.5.2	Locales para Calderas y Otros dispositivos Térmicos .....	141
3.5.5.3	Locales para Instalaciones y Medidores de las Empresas de Servicios Públicos .....	141
<b>3.6</b>	<b>Exigencias de Seguridad en la Utilización (SU)</b> .....	<b>141</b>
3.6.1	Seguridad frente a los riesgos en la Utilización .....	141
3.6.1.1	Clasificación de los Riesgos .....	141
3.6.1.2	Riesgo de caídas e impactos .....	142
3.6.1.2.1	El riesgo de deslizamiento en suelos, pisos, solados y desniveles. Protecciones .....	142
3.6.1.2.2	Protecciones en ventanas .....	142
3.6.1.2.3	Protecciones delante de una fila de asientos fijos .....	142
3.6.1.3	Riesgo por atrapamiento y aprisionamiento .....	142
3.6.1.4	Riesgo causado por iluminación inadecuada .....	143
3.6.1.5	Riesgo de ahogamiento .....	143
3.6.1.6	Riesgo causado por vehículos en movimiento .....	144
3.6.1.7	Riesgo causado por la acción del rayo .....	144



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

3.6.1.8	Instalaciones de protección frente al rayo.....	144
<b>3.7</b>	<b>Diseño Sustentable</b>	<b>144</b>
3.7.1	Objeto.....	144
3.7.1.1	Alcances. Generalidades. Eficiencia Energética .....	144
3.7.1.2	Protección del Medio Ambiente, higiene y salud.....	145
3.7.1.3	Protección frente a la Humedad .....	145
3.7.1.3.1	Instalaciones que Producen Humedad .....	145
3.7.1.4	Instalaciones que Producen Vibraciones o Ruidos- Prohibición .....	145
3.7.1.5	Instalaciones que Produzcan Molestias .....	145
3.7.1.6	Molestias Provenientes de una Finca Vecina.....	145
3.7.1.7	Usos que Producen Molestias .....	145
3.7.2	Parámetros del Diseño Sustentable .....	146
3.7.2.1	Prevención del efecto “Isla de Calor” y Vulnerabilidad Hídrica .....	146
a.	Techos Verdes .....	146
b.	Techos Fríos .....	146
c.	Muros verdes.....	147
3.7.2.2	Manejo Responsable de las Aguas .....	147
3.7.2.2.1	Ralentización.....	147
3.7.2.3	Acondicionamiento térmico de las envolventes .....	147
3.7.2.4	Gestión de energía en las construcciones (construcción y operación) .....	148
3.7.2.4.1	Recomendación de la contribución mínima de energía eléctrica.....	148
3.7.2.4.2	Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación .....	148
3.7.2.5	Principio de Sustentabilidad en las Instalaciones Térmicas .....	148
3.7.2.6	Gestión Integral de residuos: minimización de la generación, manejo adecuado y reutilización .....	149
3.7.2.6.1	Gestión de residuos patogénicos .....	149
3.7.2.6.2	Gestión de residuos peligrosos.....	150
<b>3.8</b>	<b>Prescripciones para determinados Usos en el Proyecto</b>	<b>150</b>
3.8.1	Exigencias básicas .....	150
3.8.2	Criterio de Clasificación de los Usos .....	150
3.8.3	Comercial .....	150
3.8.3.1	Mayorista .....	150
3.8.3.1.1	Establecimiento Destinado a Fraccionamiento, Envasado y/o Empaquetamiento de Productos Alimenticios y/o Bebidas .....	150
3.8.3.1.2	Depósitos y/o Venta al por Mayor de Productos Alimenticios y/o Bebidas Envasadas .....	151
3.8.3.1.3	Depósito de productos perecederos. ....	151
3.8.3.1.4	Súper Tienda, Autoservicio de Productos No Alimenticios y Comercios con Acceso al Público y No Expresamente Clasificados.....	152
3.8.3.1.5	Usos Asimilables .....	152
3.8.3.2	Minorista .....	153
3.8.3.2.1	Prevención y extinción de incendio.....	153
3.8.3.2.2	Particularidades para el Uso Comercial conforme las SI .....	153
3.8.3.2.3	Galería de Comercios .....	154
	Entresuelo en locales de "Galería de Comercios" .....	154
	Entresuelo en locales de "Galería de Comercios" .....	156
	Prevención y extinción de incendio .....	156
3.8.3.2.4	Particularidades para el Uso Comercial conforme las SI .....	156
3.8.3.2.5	Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas. ....	157
3.8.3.2.6	Proveeduría .....	157
3.8.3.2.7	Supermercados Totales, Supermercados y Autoservicios de Productos Alimenticios .....	158
3.8.3.2.8	Mercado de Puestos Minoristas .....	158
3.8.3.2.9	Comercio donde se Sirven o Expenden Comidas .....	158
3.8.3.2.10	Comercio de Venta al por Menor de alimentos y bebidas envasadas en Estaciones de Transporte. ....	159
3.8.3.2.11	Comercios que Elaboran Productos Alimenticios de Venta Inmediata .....	159
3.8.3.2.12	Elaboración y venta de Pan.....	160
3.8.3.2.13	Elaboración y Venta de pastas frescas .....	160
3.8.3.2.14	Elaboración y Venta de pizzas, empanadas, postres y afines.....	160
3.8.3.2.15	Elaboración y venta de helados, o productos afines .....	160
3.8.3.2.16	Preparación y distribución de productos y/o infusiones sin atención al público para su venta .....	161
3.8.3.2.17	Comercios con o sin acceso de público, no expresamente clasificados en estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros.....	161
3.8.3.2.18	Usos Asimilables.....	161

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.4	Espectáculos, Recreación, Esparcimiento y Cultura .....	162
3.8.4.1	Usos y Locales de representación o exhibición .....	162
3.8.4.1.1	Habitabilidad.....	162
1.	Ancho mínimo de los corredores.....	162
2.	Altura de las salas .....	163
3.	Disposición y espacios mínimos para las butacas.....	163
4.	Actividades complementarias .....	163
5.	Requerimientos para Persona con discapacidad.....	163
	Prevención y extinción de incendio .....	166
3.8.4.1.2	Particularidades para el Uso Espectáculos, Recreación, Esparcimiento y Cultura de afluencia masiva conforme las SI .....	166
3.8.4.1.3	Condiciones particulares para teatros.....	167
3.8.4.1.4	Condiciones particulares para Cines .....	168
3.8.4.1.5	Edificios o instalaciones para reunión al aire libre .....	168
3.8.4.2	Locales de Baile. Clases A, B, y C. ....	168
3.8.4.2.1	Características de un local de baile clase A. ....	169
3.8.4.2.2	Clasificación de los Locales de clase C .....	169
3.8.4.2.3	Usos compatibles en Locales de clase C.....	170
3.8.4.3	Establecimientos Deportivos, Culturales y Sociales .....	170
3.8.4.4	Club con instalaciones al aire libre .....	170
I.	Canchas deportivas descubiertas. ....	170
II.	Espacio de recreación pasiva.....	170
3.8.4.4.1	Club con instalaciones cubiertas. ....	171
3.8.4.5	Gimnasios.....	171
3.8.4.5.1	Habitabilidad.....	171
3.8.4.5.2	Salubridad .....	171
3.8.4.5.3	Servicio de salubridad para personas con discapacidad (PcD).....	171
3.8.4.5.4	Vestuarios. ....	171
3.8.4.6	Natatorios. ....	172
3.8.4.6.1	Habitabilidad.....	172
3.8.4.6.2	Recinto de pileta. ....	172
3.8.4.6.3	Natatorio o pileta. ....	173
3.8.4.6.4	Características técnicas de las piscinas. ....	174
3.8.4.6.5	Vestuarios. ....	177
3.8.4.6.6	Guardarropa.....	177
3.8.4.7	Polígono de Tiro .....	177
3.8.4.7.1	Stand armas neumáticas. ....	178
3.8.4.7.2	Sala de tiro.....	178
3.8.4.7.3	Reglamentación de la pólvora, explosivos y afines .....	178
3.8.4.8	Estadios de Fútbol.....	178
3.8.4.8.1	Material de las estructuras resistentes .....	178
3.8.4.8.2	Graderías .....	178
3.8.4.8.3	Graderías sobre terreno natural.....	178
3.8.4.8.4	Capacidad de estadios. ....	179
3.8.4.8.5	Servicios sanitarios para uso público en estadios .....	181
a.	Servicios de salubridad convencionales: .....	181
b.	Servicio mínimo de salubridad para personas con discapacidad (PcD) .....	181
c.	Servicios sanitarios para equipos, árbitros y jueces.....	182
d.	Servicios sanitarios para el personal de servicio.....	182
3.8.4.8.6	Sala de primeros auxilios en estadios.....	182
3.8.4.8.7	Boleterías para expendio de localidades.....	182
3.8.4.9	Sala de Patinaje. Pista y Sala. ....	182
3.8.4.9.1	Habitabilidad.....	182
3.8.4.9.2	Salubridad .....	183
3.8.4.9.3	Iluminación y Ventilación .....	183
3.8.4.9.4	Accesibilidad .....	183
3.8.4.9.5	Seguridad .....	183
3.8.4.10	Salón para Juegos de Azar .....	183
3.8.4.10.1	Salón con permanencia del público .....	183
3.8.4.11	Usos Asimilables.....	184
3.8.5	Educación .....	185
3.8.5.1	Generalidades.....	185
3.8.5.1.1	El uso Educación comprende dos subcategorías de Usos: .....	185
3.8.5.1.2	Accesibilidad. Lineamientos generales. ....	186
3.8.5.1.3	Compatibilidad de Usos. Principios Generales. ....	186
3.8.5.1.4	Locales y Usos en establecimientos educativos .....	186
3.8.5.1.5	Habitabilidad de los Locales .....	186
3.8.5.1.6	Ventilaciones mecánicas .....	186

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.5.1.7	Seguridad. Protecciones frente a riesgos. ....	187
3.8.5.1.8	Medios de Elevación.....	188
3.8.5.2	Medidos de Salida y Evacuacion .....	188
3.8.5.2.1	Condiciones de construcción de medios de salida y Evacuacion .....	189
3.8.5.2.2	Iluminación de medios de salida y Evacuacion .....	189
3.8.5.2.3	Rampas, escaleras y aproximaciones a puertas .....	189
3.8.5.2.4	Escaleras Principales .....	189
3.8.5.2.5	Escaleras Secundarias.....	190
3.8.5.2.6	Rampas y rampas asistidas .....	190
3.8.5.2.7	Espacio libre frente al acceso .....	190
3.8.5.3	Puertas.....	190
3.8.5.4	Prevención y extinción contra incendio .....	192
3.8.5.4.1	Particularidades para el Uso Educación conforme las SI .....	193
3.8.5.5	Protecciones .....	193
3.8.5.5.1	Consideraciones generales .....	193
3.8.5.5.2	Estacionamiento Vehicular .....	194
3.8.5.5.3	Tolerancias .....	194
3.8.5.6	Escuelas.....	194
3.8.5.6.1	Control y fiscalización .....	194
3.8.5.6.2	Accesibilidad. Casos particulares para escuelas .....	195
3.8.5.6.3	Alturas máximas de acuerdo al uso. ....	195
3.8.5.6.4	Locales y Usos. Clasificación.....	195
3.8.5.6.5	Usos Asimilables .....	197
3.8.5.6.6	Clasificación de Usos de Locales .....	198
3.8.5.6.7	Locales de Uso Principal para Alumnos.....	198
3.8.5.6.8	Locales de Uso Especializado para Alumnos .....	203
3.8.5.6.9	Locales de Uso Principal para Personal.....	204
3.8.5.6.10	Locales Uso Especializado para Personal .....	204
3.8.5.6.11	Locales de uso mixto especializado .....	205
3.8.5.6.12	Locales Complementarios de Servicio.....	206
3.8.5.6.13	Locales de Sanidad y Salubridad .....	207
3.8.5.6.14	Locales uso asimilable a vivienda unifamiliar o colectiva .....	210
3.8.5.6.15	Espacios / Usos Complementarios .....	210
3.8.5.6.16	Locales de establecimientos de nivel inicial e institutos de menores de 6 años .....	211
3.8.5.6.17	Locales de establecimientos de Educación para PcD .....	215
3.8.5.7	Establecimientos Universitarios y de Educación Superior .....	216
3.8.5.7.1	Generalidades.....	216
3.8.5.7.2	Locales y Usos.....	216
	Consideraciones generales .....	216
3.8.5.7.3	Clasificación de los locales.....	216
I.	Aulas en establecimientos Universitarios y de Educación Superior .....	216
II.	Aula-Taller/ Laboratorio.....	217
III.	Salón de Usos Múltiples (SUM) / Sala de Exposiciones / Sala de Actos/ Sala de Conferencias/ Auditorio.....	217
IV.	Biblioteca / Biblioteca con Sala de Lectura .....	217
V.	Oficinas. Locales administrativos. Salas de reuniones.....	218
VI.	Establecimientos dedicados a la educación no presencial.....	218
VII.	Sala con Alta Aislación Acústica .....	218
VIII.	Garita o Cabina de Seguridad .....	218
IX.	Comedor .....	218
X.	Cocina para el comedor de alumnos .....	218
XI.	Locales de Salubridad.....	218
XII.	Servicios de Salubridad para PcD.....	219
XIII.	Local de Sanidad. Sala de Primeros Auxilios.....	219
3.8.5.7.4	Usos Asimilables .....	219
3.8.5.7.5	Adecuación de Edificios Existentes al uso de Establecimientos Universitarios y de Educación Superior .....	219
3.8.5.7.6	Medios de elevación para Establecimientos Universidades y de Educación Superior.....	220
3.8.5.7.7	Medios de Salida en Establecimientos Universidades y de Educación Superior .....	220
3.8.5.7.8	Rampas.....	221
3.8.5.7.9	Puertas.....	221
3.8.5.7.10	Escaleras.....	221
3.8.6	Alojamiento .....	221
3.8.6.1	Alcance. Clasificación y categorización. ....	221
3.8.6.2	Servicios de alojamiento no turísticos.....	222
3.8.6.2.1	Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes .....	222
3.8.6.2.2	Prevención y extinción de incendio.....	223
3.8.6.2.3	Particularidades para el Uso Alojamiento conforme las SI .....	223

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.6.2.4	Habitación (dormitorio) .....	223
3.8.6.2.5	Comedor .....	224
3.8.6.2.6	Cocina .....	224
3.8.6.2.7	Servicios para las personas alojadas .....	224
3.8.6.2.8	Servicios sanitarios para el personal .....	226
3.8.6.2.9	Servicios para las personas alojadas .....	227
3.8.6.2.10	Servicios sanitarios para el personal .....	227
3.8.6.2.11	Locales de carácter optativo .....	227
3.8.6.3	Residencia de Estudiantes.....	227
3.8.6.4	Residencia o establecimiento geriátrico .....	227
3.8.6.4.1	Accesibilidad .....	227
3.8.6.4.2	Seguridad: .....	227
1.	Sala de estar o de entretenimientos.....	228
3.8.6.4.3	Habitabilidad.....	228
3.8.6.4.4	Iluminación y ventilación.....	228
3.8.6.4.5	Seguridad .....	228
3.8.6.5	Habitaciones destinadas para alojamiento. ....	229
3.8.6.5.1	Habitaciones convencionales. ....	229
3.8.6.5.2	Habitaciones para personas con discapacidad (PcD) .....	229
3.8.6.5.3	Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad. ....	236
3.8.6.5.4	Locales de carácter optativo: .....	237
a.	Depósito de comestibles .....	237
b.	Sala de Estar o Entretenimientos .....	237
3.8.6.5.5	Habitaciones convencionales. ....	237
3.8.6.5.6	Habitaciones para personas con discapacidad PcD) .....	237
3.8.6.5.7	Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad. ....	238
3.8.6.6	Establecimiento de residencia para adultos mayores .....	238
3.8.6.6.1	Habitabilidad.....	238
3.8.6.6.2	Iluminación y ventilación.....	238
3.8.6.6.3	Accesibilidad .....	238
I.	Casa de Familia .....	238
II.	Casa de pensión y pensión estudiantil .....	238
III.	Albergue Transitorio .....	238
3.8.6.6.4	Habitabilidad.....	238
3.8.6.6.5	Servicio de cafetería .....	239
3.8.6.6.6	Acceso y egreso de vehículos .....	239
3.8.6.7	Servicios de Alojamiento Turístico.....	239
3.8.6.7.1	Establecimiento de Hotelería.....	239
3.8.6.7.2	Hotel .....	241
3.8.6.7.3	Hotel residencial .....	242
3.8.6.7.4	Apart-hotel .....	242
3.8.6.7.5	Locales de carácter optativo .....	242
3.8.6.7.6	Usos Asimilables .....	243
3.8.7	Salud.....	243
3.8.8	Servicios.....	254
3.8.8.1	Automotor y el Transporte .....	254
3.8.8.1.1	Garajes.....	254
3.8.8.1.2	Comunicación interna de un garaje con locales o sectores de edificación destinados a otros usos .....	258
Prevenición y extinción de incendio .....		258
3.8.8.1.3	Particularidades para el Uso Garage o Estacionamiento de Vehiculos conforme las SI .....	258
3.8.8.1.4	Garaje de guarda mecanizada .....	259
3.8.8.1.5	Servidumbre .....	259
3.8.8.1.6	Capacidad de un garage .....	259
3.8.8.1.7	Fachadas de garage .....	260
3.8.8.1.8	Revestimiento de muros de garage .....	260
3.8.8.1.9	Aislamiento de ruidos molestos de garage .....	260
3.8.8.2	Estacionamiento destinado a bicicletas .....	260
3.8.8.2.1	Clasificación de los estacionamientos para Bicicletas.....	260
3.8.8.2.2	Habitabilidad.....	260
3.8.8.2.3	Altura libre de un área de estacionamiento para bicicletas.....	260
3.8.8.2.4	Requisitos de seguridad de los espacios de estacionamiento de “larga estadía” y “corta estadía” .....	261
3.8.8.2.5	Requisitos de localización de espacios de estacionamiento para bicicletas .....	261
3.8.8.2.6	Accesibilidad de los espacios de estacionamiento de bicicletas .....	261
3.8.8.2.7	Señalización de los espacios de estacionamiento para bicicletas .....	261

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.8.2.8	Número requerido de espacios de estacionamiento para bicicletas según el Uso principal. ...	261
3.8.8.2.9	Salubridad .....	262
3.8.8.2.10	Seguridad.....	262
3.8.8.3	Playa de Estacionamiento Descubierta .....	262
3.8.8.3.1	Habitabilidad.....	263
3.8.8.4	Depósito, Exposición y Venta de Automotores .....	264
3.8.8.4.1	Estaciones de Vehículos Automotores para Transporte de Pasajeros y Empresas de Aeronavegación.....	264
I.	Administración y boletería. ....	264
II.	Sala de espera.....	264
III.	Playa para maniobras. ....	264
IV.	Andenes para pasajeros. ....	265
V.	Depósitos para equipajes y/o encomiendas.....	265
3.8.8.5	Talleres para Armado y/o Montaje y/o Carrozado y/o Tapizado y/o Reparación de Vehículos Automotores.....	265
3.8.8.5.1	Depósito de automotores.....	265
3.8.8.6	Lavadero Mecanizado, Automático o Semiautomático de Automóviles .....	265
3.8.8.6.1	Habitabilidad.....	265
3.8.8.6.2	Salubridad .....	266
3.8.8.6.3	Seguridad .....	266
3.8.8.6.4	Accesibilidad .....	266
3.8.8.6.5	Instalaciones anexas .....	266
3.8.8.6.6	Usos compatibles .....	266
3.8.8.7	Estación Terminal en Líneas de Transporte Público Urbano Automotor .....	266
3.8.8.7.1	Habitabilidad.....	266
3.8.8.7.2	Accesibilidad .....	267
3.8.8.7.3	Iluminación .....	267
3.8.8.7.4	Seguridad .....	267
3.8.8.8	Estación Intermedia en Líneas De Transporte Público Urbano Automotor .....	267
3.8.8.8.1	Habitabilidad.....	267
3.8.8.9	Usos para Servicios. Velatorios .....	267
3.8.8.9.1	Cámara velatoria. ....	267
3.8.8.9.2	Circulación entre los locales en velatorios.....	267
I.	Sala para el público. ....	268
II.	Servicio de cafetería. ....	268
3.8.8.10	Usos Asimilables .....	268
3.8.9	Depósitos.....	269
3.8.9.1	Depósito de gas licuado de petróleo en garrafas .....	269
3.8.9.2	Talleres y/o depósitos industriales .....	269
3.8.9.3	Usos Asimilables .....	270
3.8.10	Industrial.....	271
3.8.10.1	Fabricación, Elaboración e Industrialización de Productos Alimenticios y/o Bebidas en General .....	271
3.8.10.1.1	Cuadra de Elaboración .....	271
3.8.10.1.2	Depósito para Materia Prima .....	271
3.8.10.1.3	Depósito para mercadería elaborada.....	271
3.8.10.1.4	Depósitos y lavado de envases. ....	271
3.8.10.1.5	Depósito de harina .....	271
3.8.10.1.6	Depósito para sal.....	271
3.8.10.1.7	Depósito de combustibles.....	271
3.8.10.1.8	Sala de máquinas.....	272
3.8.10.1.9	Cámaras frigoríficas .....	272
3.8.10.1.10	Depósito para Residuos .....	272
3.8.10.1.11	Fábricas de Conservas de Frutas y Vegetales .....	272
3.8.10.1.12	Fabricación de Chacinados y/o Embutidos.....	272
3.8.10.1.13	Cuadra de Elaboración de Chacinados.....	272
3.8.10.1.14	Cámara de Maduración o Estufa. ....	272
3.8.10.1.15	Sala de Ahumado. ....	272
3.8.10.1.16	Cocción y/o Esterilización.....	272
3.8.10.1.17	Depósito y Salazón .....	272
3.8.10.1.18	Despostaderos de Reses de Abasto.....	273
3.8.10.2	Cámaras Frigoríficas y Establecimientos Frigoríficos.....	273
3.8.10.2.1	Habitabilidad .....	273
3.8.10.3	Establecimientos Industriales, Talleres y/o Depósitos Industriales .....	273
3.8.10.3.1	Habitabilidad: .....	273
3.8.10.3.2	Salubridad.....	274
3.8.10.3.3	Iluminación y ventilación .....	274

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.8.10.4	Lugares donde se desarrollen actividades de la Clase 6 .....	274
3.8.10.4.1	Habitabilidad .....	274
3.8.10.4.2	Iluminación y ventilación .....	274
3.8.10.5	Depósitos Anexos o Complementarios de la Actividad Principal.....	274
3.8.10.6	Laboratorios para La Preparación de Productos Medicinales y/o Veterinarios .....	274
3.8.10.6.1	Habitabilidad .....	275
3.8.10.7	Envasado .....	275
3.8.10.7.1	Habitabilidad .....	275
3.8.10.7.2	Ventilación.....	275
3.8.10.8	Alojamiento para Animales. ....	275
3.8.10.8.1	Habitabilidad .....	275
3.8.10.8.2	Ventilación e iluminación.....	275
3.8.10.9	Gabinete para ensayos y/o experimentaciones - Sala para esterilizaciones.....	275
3.8.10.9.1	Depósito de Combustibles .....	275
3.8.10.10	Talleres de Pintura con Máquina Pulverizadora.....	275
3.8.10.10.1	Habitabilidad.....	275
3.8.10.10.2	Ventilación .....	276
3.8.10.10.3	Seguridad .....	276
3.8.10.11	Establecimientos Destinados a Depósito y/o Lavadero y/o Clasificación de Trapos y/o Papeles Sucios y/o Usados .....	276
3.8.10.11.1	Habitabilidad.....	276
3.8.10.11.2	Ventilación .....	276
3.8.10.12	Establecimientos para Recepción y/o Lavado y/o Limpieza y/o Planchado de Ropa .....	276
3.8.10.12.1	Habitabilidad.....	276
3.8.10.12.2	Ventilación: .....	276
3.8.10.13	Depósito para ropa sucia. ....	276
3.8.10.13.1	Habitabilidad.....	276
3.8.10.13.2	Iluminación y ventilación.....	276
3.8.10.14	Establecimientos Industriales para La Fabricación de Elementos Utilizados en Servicios Funerarios .....	277
3.8.10.14.1	Habitabilidad.....	277
<b>3.9</b>	<b>Aspectos técnicos de los materiales Prestaciones y Suministros.</b>	<b>277</b>
3.9.1	Del Ensayo y Calidad de Materiales a declarar en el Proyecto de las Obras.....	277
3.9.2	Ensayo de materiales a iniciativa de la Autoridad de Aplicación .....	277
3.9.3	Aspectos Particulares del Proyecto de Estructura .....	277
3.9.3.1	Bases con Tensiones Diferentes de Trabajo .....	277
3.9.3.2	Cimientos de Muros Divisorios .....	278
3.9.3.3	Profundidad y Perfil de Cimientos .....	278
<b>3.10</b>	<b>Proyecto de las Instalaciones de Prestaciones y Suministros.</b>	<b>278</b>
3.10.1	Proyecto de las Instalaciones Eléctricas.....	278
3.10.1.1	Objeto .....	278
3.10.1.2	Alcance .....	278
3.10.1.3	Sustentabilidad en los Proyectos.....	278
3.10.1.4	Eficiencia Energética de las Instalaciones Eléctricas.....	278
3.10.1.5	Recomendación de la contribución mínima de energía eléctrica. ....	278
3.10.1.5.1	Ámbito de aplicación aspectos reglamentarios .....	278
3.10.1.6	Alcances de la Normativa Aplicable .....	278
3.10.1.7	Alcances de los Circuitos.....	278
3.10.1.8	Principio de Seguridad en instalaciones eléctricas .....	279
3.10.1.9	Particularidades .....	279
3.10.1.10	Normativa complementaria.....	279
3.10.1.11	Componentes de una Instalación Eléctrica .....	279
3.10.1.12	Disposiciones sobre Instalaciones Eléctricas en Inmuebles. ....	279
3.10.1.13	Instalaciones de Suministro Público de energía eléctrica asociadas a la edificación. ....	279
3.10.1.14	Tipos de Tensión .....	279
3.10.1.14.1	Alimentación en Baja Tensión .....	279
3.10.1.14.2	Instalaciones Eléctricas de Tensiones Mayores a 1 Kv .....	279
3.10.1.15	Instalación de centro de transformación de media a baja tensión de la empresa distribuidora .....	280
3.10.1.16	Disposición de los principales componentes de la instalación .....	280
3.10.1.16.1	Cargas que con exigencias constructivas y alimentaciones eléctricas especiales. ....	280
3.10.1.17	Líneas de circuito. Clasificación .....	280
3.10.1.18	Condiciones de proyecto. ....	280
3.10.1.19	Obligatoriedad de instalar semáforo .....	280
3.10.1.20	Instalaciones eléctricas de luz de emergencia. ....	280

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.10.1.21	Instalaciones eléctricas en locales donde se desarrollen espectáculos públicos. ....	281
3.10.1.22	Instalaciones eléctricas en inmuebles educacionales. ....	281
3.10.1.23	Instalaciones eléctricas de estaciones de servicio. ....	281
3.10.2	Protección contra descargas atmosféricas en estructuras ....	281
3.10.2.1	Especificaciones para edificios y estructuras en general ....	281
3.10.2.1.1	Objeto y alcance ....	281
3.10.2.1.2	Nivel de protección ....	281
3.10.3	Instalaciones Eléctricas de Balizamiento y Señalización área ....	282
3.10.3.1	Balizamiento ....	282
3.10.3.2	Otros alcances: ....	282
-	Área de influencia ....	282
-	Señalamiento diurno ....	282
-	Iluminación nocturna ....	282
-	Instalación de la energía eléctrica ....	282
-	Particularidades. ....	282
3.10.3.3	Áreas fuera de los límites Obligatorios. ....	282
3.10.3.4	Otros alcances: ....	282
-	Condiciones de señalamiento ....	282
-	Ancho de las bandas ....	282
-	Antenas de comunicaciones y estructuras en general ....	282
-	Uso de Balizas ....	282
3.10.3.5	Instalaciones Eléctricas de Grupos Electrógenos ....	282
3.10.4	Proyecto de las Instalaciones Térmicas. ....	283
3.10.4.1	Instalaciones de agua caliente de circuito abierto para uso sanitario y/o climatización de piscinas ....	283
3.10.4.2	Ventilación Mecánica. Prescripciones Generales ....	283
3.10.4.3	Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria para climatización de piscinas. ....	283
3.10.4.4	Instalaciones térmicas de agua caliente y/o vapor a baja presión de circuito cerrado ....	283
3.10.4.5	Accesorios y elementos de seguridad ....	283
3.10.5	Instalaciones para Inflamables ....	284
3.10.5.1	Alcance de las normas para el almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos ....	284
3.10.5.2	Tipo de tanque o depósito según la clase de combustible líquido ....	284
3.10.5.3	Características constructivas de los tanques para almacenamiento subterráneo de combustible líquido ....	284
3.10.5.4	Ubicación de tanques subterráneos para combustibles líquidos. ....	284
3.10.5.5	Capacidad de los Tanques Subterráneos para combustible Líquido ....	285
3.10.5.6	Dispositivos para carga, ....	285
a.	Boca para carga ....	285
b.	Dispositivos ....	285
3.10.5.7	Acceso a tanques subterráneos para combustibles líquidos ....	286
3.10.5.8	Instalación de Surtidores en Vía Pública ....	286
3.10.5.9	Tanques y Depósitos de combustibles e inflamables. ....	286
3.10.6	Instalaciones de gas ....	287
3.10.6.1	Alcances ....	287
3.10.6.2	Valores Establecidos para la Prestación en Instalaciones de Gas domiciliarias. ....	287
3.10.6.3	Requisitos del Proyecto de Instalación del Suministro de Gas. ....	287
3.10.6.4	Requisitos Generales del Proyecto. ....	287
3.10.6.5	Requisitos Particulares del Proyecto. Recorrido ....	287
3.10.6.6	De los Gabinetes ....	288
3.10.6.6.1	Plantas de regulación. ....	288
3.10.6.7	Baterías para medidores de hasta 10 m <sup>3</sup> /hora. ....	288
3.10.6.8	Batería en patio abierto. ....	288
3.10.6.9	Compartimientos de medidores en batería a patio abierto. Características generales. ....	288
3.10.6.10	Compartimiento de medidores ubicados en varias plantas. ....	289
3.10.6.11	Ubicación en el proyecto de las llaves de paso. Casos particulares para ciertos Usos. ....	289
3.10.6.12	Ubicación de las cañerías de gas en el Proyecto. ....	289
3.10.6.13	Instalación prohibida de artefactos. ....	289
3.10.6.14	Prohibiciones particulares según las dimensiones de los locales. ....	289
3.10.6.15	Especificaciones para determinados Locales ....	289
3.10.6.15.1	Espacios para cocinar (kitchenette). ....	289
3.10.6.15.2	Garajes. ....	289
3.10.6.15.3	Aulas de establecimientos escolares. ....	290
3.10.6.15.4	Ambientes bajo nivel de vereda. ....	290
3.10.6.15.5	Ambientes aptos para instalación de artefactos a gas de cámara abierta. ....	290
3.10.6.15.6	Ambientes integrados. ....	291
3.10.6.15.7	Ambiente exterior. ....	291
3.10.6.15.8	Patio de ventilación. ....	291
3.10.6.16	Tipos de artefactos ....	292

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.10.7	Proyecto de las Instalaciones Sanitarias .....	292
3.10.7.1	Generalidades. Circuito de Provisión del Servicio. ....	292
3.10.7.2	Exigencias Básicas .....	292
3.10.7.3	Clasificación de las instalaciones Sanitarias: Obras externas e internas. Enlaces. ....	292
3.10.7.4	Servicios Sanitarios Domiciliarios. Obligatoriedad. ....	293
3.10.7.5	Requisitos mínimos del Proyecto. ....	293
3.10.7.6	Solicitud del propietario de instalación de servicios sanitarios en fincas ubicadas fuera del radio servido. ....	293
3.10.8	Instalaciones de Medios Mecánicos de Elevación en el Proyecto .....	293
3.10.8.1	Elevadores .....	293
3.10.8.1.1	Finalidad y alcances de la reglamentación de elevadores .....	293
3.10.8.1.2	Cantidad de elevadores .....	294
3.10.8.1.3	Individualizaciones .....	294
3.10.8.1.4	Rótulos e instrucciones de maniobras .....	294
3.10.8.1.5	Exigencia de alarma .....	294
3.10.8.1.6	Cajas de ascensor o montacargas. Características y dimensiones .....	294
3.10.8.1.7	Rellanos o descansos y pasajes de acceso a ascensores .....	295
3.10.8.1.8	Defensas en la caja respecto del paso del coche y del contrapeso en ascensores y montacargas .....	295
3.10.8.1.9	Espacio de máquinas de ascensores y montacargas. Casilla o espacio para poleas .....	295
3.10.8.1.10	Otros componentes de ascensores y montacargas. ....	296
3.10.8.1.11	Huelgo entre cabina y contrapeso y los planos verticales del hueco .....	296
3.10.8.1.12	Requisitos para la cabina de ascensores y montacargas .....	296
3.10.8.1.13	Máquina motriz en ascensores y montacargas .....	298
3.10.8.1.14	Guiadores en ascensores y montacargas .....	298
3.10.8.1.15	Contrapeso en ascensores y montacargas .....	298
3.10.8.1.16	Paracaídas y regulador de velocidad en ascensores y montacargas con acceso a pasajeros .....	298
3.10.8.1.17	Paragolpes - Luz libre entre el coche o el contrapeso y el paragolpe en ascensores y montacargas .....	298
3.10.8.1.18	Velocidad de funcionamiento del ascensor o del montacargas .....	298
3.10.8.1.19	Interruptores de seguridad en ascensores y montacargas .....	298
3.10.8.1.20	Instalación eléctrica en ascensores y montacargas .....	298
3.10.8.1.21	Maniobra en ascensores .....	299
3.10.8.1.22	Prescripciones para montacargas .....	299
3.10.8.1.23	Puertas de Cabina y de Rellano en ascensores .....	300
3.10.8.2	Escaleras mecánicas y caminos rodantes horizontales .....	300
3.10.8.3	Guarda mecanizada de vehículos en celdas o cocheras .....	301
3.10.8.4	Rampas Móviles Para Vehículos .....	301
3.10.8.4.1	Características .....	301
3.10.8.5	Requisitos de Seguridad en rampas móviles para vehículos .....	302
3.10.8.5.1	Cuarto de Máquinas .....	302
3.10.8.6	Uso de los medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar: .....	302
3.10.9	Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendios. ....	303
3.10.10	Sistema de Prevención y Extinción contra Incendios (SI) .....	303
3.10.10.1	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI). ....	303
3.10.10.2	SI 1. Limitación del Riesgo de Propagación Interior. ....	304
3.10.10.2.1	Compartimentación en sectores de incendio .....	304
3.10.10.2.2	Exigencias en edificios existentes, a construir o en estado de excavación .....	305
3.10.10.3	SI 2. Limitación del Riesgo de Propagación exterior .....	305
3.10.10.3.1	Medianeras y fachadas .....	305
	Deben cumplir con las siguientes condiciones: .....	305
3.10.10.3.2	Cubiertas .....	307
3.10.10.4	SI 3. Medios de Salida y Programas de Evacuación de Ocupantes. ....	308
3.10.10.4.1	Origen de evacuación .....	308
3.10.10.4.2	Altura de evacuación .....	308
3.10.10.4.3	Recorrido de evacuación .....	308
3.10.10.4.4	Recorridos de evacuación alternativos .....	308
3.10.10.4.5	Salida de edificio .....	309
3.10.10.4.6	Salida de emergencia .....	309
3.10.10.4.7	1.7 Diferenciación entre “salidas” y “salidas de emergencia” .....	309
3.10.10.4.8	Salida de planta .....	309
3.10.10.4.9	Ubicación de Salidas Obligatorias .....	309
3.10.10.4.10	Espacio exterior seguro .....	309
3.10.10.4.11	Escalera protegida o caja de escalera .....	310
3.10.10.4.12	Escalera con antecámara o especialmente protegida .....	311
3.10.10.5	Antecámara en unidades de uso ubicadas en subsuelos. ....	311



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.10.10.6	Ventilación y Volúmen de escaleras protegidas o especialmente protegidas.....	311
3.10.10.7	Antecámara o Vestíbulo independiente.....	311
3.10.10.8	Antecámara.....	311
3.10.10.9	Vestíbulo protegido.....	312
3.10.10.9.1	Escalera abierta al exterior.....	312
3.10.10.9.2	Pasillo protegido.....	313
3.10.10.9.3	Itinerario accesible.....	313
3.10.10.10	Particularidades en el proyecto del sistema de prevención de incendios.....	313
3.10.10.11	SI 4: Instalaciones del Sistema.....	313
3.10.10.11.1	Servicios Esenciales del edificio.....	313
3.10.10.11.2	Sistema de generación propia como suministro adicional.....	314
3.10.10.11.3	Medios de corte de suministro.....	314
3.10.10.11.4	Detección de incendios.....	314
3.10.10.11.5	Características Generales del Sistema de Alarma y Detección.....	314
3.10.10.11.6	Componentes.....	315
3.10.10.12	Dispositivos iniciadores del sistema de alarma y detección.....	315
3.10.10.13	Avisadores manuales.....	315
3.10.10.14	Detectores y otros dispositivos iniciadores.....	315
3.10.10.15	Funciones de control del sistema de alarma y detección.....	315
3.10.10.15.1	Secuencia positiva de alarma. Usos en los que se permite.....	315
3.10.10.16	Liberación de puertas retenidas.....	315
3.10.10.17	Detectores autónomos.....	315
3.10.10.18	Otros sistemas de detección.....	315
3.10.10.19	Control del incendio.....	315
3.10.10.19.1	Sistema de Presurización.....	316
3.10.10.19.2	Sistema de Ventilación de Humos y Gases.....	316
3.10.10.19.3	Control de emergencia para ascensores.....	316
3.10.10.20	Extinción del incendio.....	316
3.10.10.20.1	Extintores manuales.....	316
3.10.10.20.2	Rociadores automáticos a partir del segundo subsuelos.....	316
3.10.10.20.3	En Bauleras y Depósitos.....	316
3.10.10.20.4	En Campanas de cocinas industriales y comerciales.....	316
3.10.10.20.5	En Pileta de natación o estanque. Conexión para bomberos.....	317
3.10.10.21	Condiciones particulares para el Proyecto del Sistema.....	317
3.10.10.21.1	Obra en construcción que supere los 32 metros. Requisitos.....	317
3.10.10.21.2	Edificio de más de 12 metros. Requisitos.....	317
	Fuente de suministro de agua.....	317
3.10.10.21.3	Edificio de más de 32 m de altura. Requisitos.....	317
3.10.10.21.4	Edificio de altura. Requisitos.....	317
3.10.10.22	SI 5: Intervención de los bomberos.....	317
3.10.10.22.2	Acceso al ascensor de bomberos en todos los pisos.....	318
3.10.10.22.3	Bocas de impulsión.....	318
3.10.10.22.4	Facilidades para la operación de los bomberos. Bocas de ataque.....	318
3.10.10.22.5	Bocas de ataque en conjunto edilicio de predio mayor o igual a 8.000m <sup>2</sup> .....	318
3.10.10.23	Separación del predio de los predios colindantes.....	318
3.10.11	Exigencias básicas para proyectar el Sistema.....	318
3.10.11.1	Condiciones Específicas de Extinción.....	319
3.10.11.1.1	Condición E1:.....	319
3.10.11.1.2	Condición E2:.....	319
3.10.11.1.3	Condición E3:.....	319
3.10.11.1.4	Condición E4:.....	319
3.10.11.1.5	Condición E5:.....	319
3.10.11.1.6	Condición E6:.....	320
3.10.11.1.7	Condición E7:.....	320
3.10.11.1.8	Condición E8.....	320
3.10.11.1.9	Condición E9.....	320
3.10.11.1.10	Condición E10.....	320
3.10.11.1.11	Condición E11.....	320
3.10.11.2	Cómputo de Superficies en Subsuelos en Comunicación con Pisos Superiores.....	320
3.10.11.3	Diseño del Sistema.....	320
3.10.11.4	SI 6: Resistencia al fuego de las Estructuras.....	321
<b>3.11</b>	<b>Calidad y Resistencia de las construcciones</b> .....	<b>321</b>
3.11.1	Alcance.....	321
3.11.2	Calidad de los materiales a emplear en las construcciones.....	321
3.11.2.1	Clasificación de materiales inflamables según su riesgo.....	321
3.11.2.2	Sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación.....	321
3.11.2.3	Compromiso derivado del pedido de aprobación de materiales o sistemas.....	321

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

3.11.2.4	Fiscalización de materiales y sistemas .....	322
3.11.2.5	Sistemas, materiales y productos de la industria aceptados .....	322
3.11.2.6	Uso obligatorio de determinados materiales .....	322
3.11.3	Obras Construidas con Material Combustible .....	322
3.11.3.1	Dependencias de Material Combustible .....	322
3.11.3.2	Obras Provisorias de Material Combustible .....	322
3.11.3.3	Madera Estructural en la Composición Arquitectónica .....	322
<b>TÍTULO 4.....</b>		<b>323</b>
<b>4</b>	<b>EJECUCIÓN DE LAS OBRAS .....</b>	<b>323</b>
4.1.1	Ejecución de Cercas y Aceras .....	323
4.1.1.1	Exigencias Básicas .....	323
4.1.1.2	Solados de losetas .....	323
4.1.1.3	Ejecución de las aceras con solado de hormigón o de concreto de cemento .....	323
4.1.1.4	Solados Asfálticos .....	323
4.1.1.5	Previsión: Preapración del terreno en Aceras nuevas o existentes .....	323
4.1.1.6	Reemplazo de solado .....	323
4.1.1.7	Ejecución de Cercas, aceras u ochavas .....	323
4.1.1.8	Cercas y aceras durante las etapas de ejecución de una Obra .....	324
4.1.1.9	Celeridad en la Ejecución de Aceras .....	324
<b>4.2</b>	<b>Vallas Provisorias, Letreros y Estacionamiento de Vehículos al Frente de las Obras .....</b>	<b>324</b>
4.2.1	Vallas Provisorias al Frente de las Obras .....	324
4.2.1.1	Obligación de colocar valla provisoria al frente de las obras .....	324
4.2.1.1.1	Uso del espacio cercado por la valla provisoria .....	324
4.2.1.2	Construcción de vallas provisorias al frente de las obras .....	324
4.2.1.3	Dimensión y Ubicación de la valla provisoria al frente de las obras .....	324
4.2.1.4	Uso del espacio cercado por la valla provisoria .....	325
4.2.1.5	Retiro de la valla provisoria al frente de las obras .....	325
4.2.1.6	Fijación de Afiches Sobre Valla Provisoria .....	325
4.2.2	Letreros al Frente de las Obras .....	326
4.2.2.1	Obligación de Colocar Letrero - Sus Leyendas .....	326
4.2.2.2	Figuración Optativa del Propietario, Asesores Técnicos, Contratistas y Subcontratistas .....	326
4.2.2.3	Letrero al Frente de una Obra, con Leyendas que se Presten a Confusión .....	326
4.2.3	Estacionamiento de Vehículos al Frente de las Obras .....	326
4.2.3.1	Autorización .....	327
4.2.3.2	Molestias a terceros .....	327
4.2.4	Andamios .....	327
4.2.4.1	Generalidades .....	327
4.2.4.2	Andamios sobre la vía pública .....	327
4.2.4.3	Accesos a andamios .....	327
4.2.4.4	Torres para grúas, guinches y montacargas .....	327
4.2.4.5	Andamios en obras paralizadas .....	328
4.2.4.6	Tipos de Andamios y técnicas para su construcción .....	328
4.2.4.7	Plataformas de trabajo .....	329
<b>4.3</b>	<b>Medidas de Protección y Seguridad en las Obras .....</b>	<b>330</b>
4.3.1	Protección de las Personas en el Obrador .....	330
4.3.1.1	Defensas en Vacíos y Aberturas en Obras .....	330
4.3.1.2	Defensas contra Instalaciones Provisorias que Funcionan en Obras .....	330
4.3.1.3	Precaución por Trabajos sobre Techos de una Obra .....	330
4.3.1.4	Precaución para la circulación en obras .....	330
4.3.2	Protecciones en la Vía Pública y a Fincas Linderas a una Obra .....	331
4.3.3	Caída de Materiales en Finca Linderas a una Obra .....	332
4.3.3.1	Prohibición de Descargar y Ocupar la Vía Pública con Materiales y Máquinas de una Obra .....	332
4.3.4	Servicio de Salubridad y Vestuario en Obras .....	333
4.3.4.1	Servicio de Salubridad en Obras .....	333
4.3.4.2	Vestuario en Obras .....	333
4.3.4.3	Fiscalización por la Autoridad de Aplicación de Medidas de Seguridad en Obras .....	333
4.3.4.4	Servicio Eléctrico provisorio en Obras .....	333
4.3.5	Espacio para comer .....	333
4.3.6	Cocina .....	334
4.3.7	Desechos cloacales u orgánicos .....	334
4.3.8	Agua de Uso Y Consumo Humano .....	334

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

<b>4.4</b>	<b>Terraplenamientos</b>	<b>334</b>
4.4.1	Ejecución del Terraplenamiento.....	334
<b>4.5</b>	<b>Excavaciones</b>	<b>334</b>
4.5.1	Desmontes .....	334
4.5.1.1	Excavación que afecte a un Predio Lindero o a la Vía Pública .....	334
4.5.1.2	Excavación que afecte a Estructuras Adyacentes .....	335
4.5.1.3	Excavación que pueda causar Daño o Peligro.....	335
4.5.1.4	Protección contra Accidentes.....	335
4.5.2	Ejecución de las Excavaciones .....	335
<b>4.6</b>	<b>Anclajes.</b>	<b>336</b>
4.6.1	Generalidades .....	336
4.6.1.1	Depósito de Tierra y Materiales en la Vía Pública .....	336
<b>4.7</b>	<b>Suelos Aptos para Cimentar</b>	<b>336</b>
4.7.1	Exigencias del Estudio de Suelos .....	336
4.7.2	Ejecución del Estudio de Suelos .....	336
4.7.3	Aguas Subterráneas.....	336
4.7.4	Perforaciones o pozos a cielo abierto (calicatas) .....	336
4.7.4.1	Profundidad .....	336
4.7.5	Extracción de muestras .....	337
<b>4.8</b>	<b>Sistemas y Materiales de la Construcción e Instalación</b>	<b>337</b>
4.8.1	Sistema Nuevo.....	337
4.8.2	Calidad de los Materiales .....	337
4.8.2.1	Generalidades de su Calidad.....	337
4.8.2.2	Ensayo de materiales a iniciativa de la Autoridad de Aplicación .....	337
4.8.2.3	Aprobación de Materiales .....	337
4.8.3	Uso y Aplicación de Materiales.....	337
4.8.3.1	Uso Obligatorio de Determinados Materiales .....	337
4.8.3.2	Prohibición de Utilizar Tierra o Arcilla .....	337
4.8.3.3	Identificación de los Materiales y Productos Aprobados .....	337
4.8.4	Publicidad de Normas, Sistemas, Materiales y Productos Aprobados.....	337
4.8.5	Obligación de Cumplir las Normas sobre Materiales y Sistemas .....	337
4.8.5.1	Compromiso derivado del pedido de Aprobación de Materiales o Sistemas .....	337
4.8.5.2	Fiscalización de Materiales y Sistemas .....	338
4.8.5.3	Retiro de la Aprobación de un Material o Sistema .....	338
4.8.6	Sistemas, Materiales y Productos de la Industria Aprobados .....	338
<b>4.9</b>	<b>Demoliciones</b>	<b>338</b>
4.9.1	Generalidades sobre las Demoliciones .....	338
4.9.1.1	Chapas, marcos, soportes, aplicados en obras a demoler .....	338
4.9.1.2	Cumplimiento de los requisitos de las tramitaciones.....	338
4.9.2	Medidas de Protección en Demoliciones.....	338
4.9.2.1	Obras de Defensa en Demoliciones .....	338
4.9.2.2	Estructuras Deficientes en Casos de Demolición .....	338
4.9.2.3	Retiro de Materiales y Limpieza en Demoliciones .....	339
4.9.2.4	Servicio Eléctrico provisorio en Demoliciones .....	339
4.9.3	Ejecución de la Demolición.....	339
4.9.4	Alcances de la Demolición. Derribo de paredes y estructuras.....	339
4.9.4.1	Métodos manuales o construcciones entre medianeras. ....	339
<b>4.10</b>	<b>Cimientos</b>	<b>339</b>
4.10.1	Generalidades sobre Cimientos .....	339
4.10.2	Situación Relativa de Cimientos .....	340
4.10.2.1	Bases a Diferentes Cotas .....	340
4.10.2.2	Bases Próximas a Sótanos o Excavaciones .....	340
4.10.3	Bases de Distintos Materiales .....	340
<b>4.11</b>	<b>Pilotaje</b>	<b>340</b>
4.11.1	Generalidades .....	340
4.11.1.1	Materiales para la Ejecución de Pilotes.....	341
<b>4.12</b>	<b>Estructuras en Elevación</b>	<b>341</b>
4.12.1	Generalidades .....	341
4.12.1.1	Sistemas y Materiales Autorizados para Estructuras .....	341

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

4.12.1.2	Conservación de los Límites del Predio en Estructuras .....	341
4.12.1.3	Apoyo de Vigas en Muros .....	341
4.12.2	Detalles Constructivos de las Estructuras .....	341
4.12.2.1	Normas para la Ejecución .....	341
4.12.2.2	La Ejecución de las Estructuras .....	341
4.12.2.3	Materiales a utilizar en estructuras .....	342
<b>4.13</b>	<b>Muros</b> .....	<b>342</b>
4.13.1	Clasificación de los muros de acuerdo a su función .....	342
4.13.1.1	Muros Divisorios .....	342
4.13.1.2	Muros divisorios de Unidades Funcionales .....	342
4.13.1.3	Muros divisorios y tabiques internos de una unidad funcional .....	342
4.13.1.4	Cercas Divisorias .....	342
4.13.1.5	Muros de Cerca en el Interior de un Predio.....	342
4.13.1.6	Muros y tabiques con refuerzos especiales .....	342
4.13.2	Ejecución de los Muros .....	342
4.13.2.1	Material, Espesor y Rebajos en Muros Divisorios .....	342
4.13.2.2	Medidores de servicios en muros o cercas divisorios .....	343
4.13.3	Carga de los Muros.....	343
4.13.3.1	Muros con carga excepcional .....	343
4.13.3.2	Carga útil de muros divisorios .....	343
4.13.3.3	Muros de contención.....	343
4.13.3.4	Muros con sobrecarga lateral.....	343
4.13.3.5	Espesores Mínimos de Muros No Cargados .....	343
4.13.4	Utilización de Muros Existentes.....	343
4.13.4.1	Exigencias Básicas de los muros privativos linderos .....	343
4.13.5	Obligación del Propietario sobre el Muro privativo .....	344
4.13.6	Construcciones sin apoyar en muro divisorio existente .....	344
<b>4.14</b>	<b>Revoques y Revestimientos</b> .....	<b>344</b>
4.14.1	Revoques de Muros .....	344
4.14.1.1	Obligación de Revocar .....	344
4.14.2	Revestimiento .....	344
4.14.3	Línea divisoria entre predios en la Fachada Principal .....	344
4.14.4	Contrapisos y Solados .....	344
4.14.4.1	Obligación de Ejecutar Contrapiso sobre el Terreno .....	344
4.14.4.2	Excepción a la ejecución de contrapiso y solado .....	344
<b>4.15</b>	<b>Techos</b> .....	<b>345</b>
4.15.1	Generalidades .....	345
4.15.2	Material de la Cubierta de los Techos .....	345
4.15.2.1	Características de los Materiales de las Cubiertas de Techos.....	345
4.15.3	Remate de Conductos .....	345
4.15.4	Cubierta de Techos Verdes. ....	345
4.15.4.1	Impermeabilización de los desagües de los Techos Verdes.....	345
4.15.4.2	Separación de predios linderos de las cubiertas de los Techos Verdes .....	345
4.15.4.3	Cálculo estructural de las edificaciones .....	345
4.15.4.4	Alcances .....	345
4.15.4.5	Excepciones .....	345
4.15.4.6	Penalidades .....	346
4.15.4.7	Separación de Predios Linderos .....	346
<b>4.16</b>	<b>Ejecución las Instalaciones</b> .....	<b>346</b>
<b>4.17</b>	<b>Acondicionamiento Térmico en las Construcciones</b> .....	<b>346</b>
4.17.1	Excepciones .....	346
<b>4.18</b>	<b>Conclusión de las Obras</b> .....	<b>346</b>
4.18.1	Limpieza de las Obras Concluidas .....	346
4.18.2	Constancias Visibles a Cargo del Propietario.....	347
<b>TÍTULO 5</b> .....	<b>348</b>	
<b>5</b>	<b>CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.....</b>	<b>348</b>

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

<b>5.1</b>	<b>Generalidades</b>	<b>348</b>
5.1.1	Alcances.....	348
5.1.2	Previsión de Conservación y mantenimiento en el proyecto .....	348
5.1.3	Conservación durante la ejecución.....	348
5.1.4	Buen uso y funcionamiento de las prestaciones .....	348
5.1.5	Obra finalizada.....	348
5.1.6	Conservación y mantenimiento en edificios librados al uso .....	349
5.1.7	Conservación de salientes y fachadas.....	349
5.1.8	Limpieza de los vidrios exteriores.....	350
5.1.9	Medidas de Seguridad e Higiene para la Conservación de Superficies Exteriores.....	350
<b>5.2.</b>	<b>Conservación de las Instalaciones</b>	<b>350</b>
5.2.1.	Conservación de las instalaciones eléctricas.....	350
5.2.2.	Conservación de Instalaciones Térmicas.....	350
5.2.3.	Conservación de instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guarda mecanizada de vehículos y rampas móviles .....	351
5.2.3.1.	Conservación de las Instalaciones.....	351
5.2.3.2.	Características de Servicios a Prestar .....	352
5.2.4.	Conservación de la Instalación Sanitaria .....	353
5.2.4.1.	Nueva puesta en servicio. Procedimiento. ....	354
5.2.5.	Inspección y mantenimiento Estructuras. ....	354
<b>5.3.</b>	<b>Obras en Mal Estado o Amenazados por un Peligro</b>	<b>354</b>
5.3.1.	Alcances.....	355
5.3.2.	Edificios o Estructuras Afectados por otro en Ruinas u otros Peligros.....	355
5.3.3.	Instalaciones en Mal Estado .....	355
<b>5.4.</b>	<b>Buenas Prácticas de la Edificación y Estímulo a la Edificación Privada</b>	<b>355</b>
5.4.1.	Buenas Prácticas de la Edificación .....	355
5.4.1.1.	Estímulos a la Edificación .....	355
<b>5.5.</b>	<b>Utilización de los Predios para Servicios Públicos</b>	<b>355</b>
5.5.1.	Colocación de Chapas de Nomenclatura y de Señalización en los Edificios .....	355
5.5.2.	Anclaje de Dispositivos para Servicios Públicos en los Edificios .....	355
5.5.3.	Instalación de Dispositivos de Seguridad o de Defensa en Edificios .....	355
<b>TÍTULO 6</b>		<b>357</b>
<b>6</b>	<b>CLÁUSULAS TRANSITORIAS Y ENTRADA EN VIGENCIA</b>	<b>357</b>
<b>6.1</b>	<b>Vigencia</b>	<b>357</b>

## TÍTULO 1

### 1 GENERALIDADES

#### 1.1 Objeto, Alcances, Principios y Obligatoriedad.

##### 1.1.1 Plan Urbano Ambiental (P.U.A.). Ley Marco

El Plan Urbano Ambiental junto con la normativa urbanística complementaria constituyen la ley marco a la cual se ajusta el presente Código de Edificación.

El presente Código de Edificación, en adelante CE 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 normativos de orden jerárquico superior.

##### 1.1.2 Objeto

El Código de Edificación tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos básicos para las etapas que componen una obra en cualquiera de sus variantes; tanto para la correcta presentación, elaboración de su proyecto, la ejecución y fiscalización de la misma, y obligaciones y controles que hacen a la conservación.

El Código de Edificación, tiene por fin garantizar la calidad, sustentabilidad, seguridad estructural, habitabilidad, prescripciones para cada local y para ciertos usos particulares de éstos; así como también establece condiciones generales para la prevención y extinción en caso de incendio, condiciones mínimas de salubridad, higiene y protección del ambiente, en las prestaciones y servicios.

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; del patrimonio en ellos contenido y circundante, del paisaje desde un punto de vista estético y sustentable. Dicha tutela se extiende a todas y cada una de las etapas constructivas: proyecto, ejecución y finalización de la obra; tanto en su aspecto registral como en el control y fiscalización de las obras

El CE regula, además, las presentaciones ante la Administración y define el alcance de los permisos que deben solicitarse para efectuar trabajos constructivos, 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 y medios de elevación (ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles, guarda mecanizada de vehículos y artificios especiales). Establece las categorías de los sujetos que intervienen en una obra, sus obligaciones y penalidades ante eventuales incumplimientos de sus responsabilidades.

##### 1.1.3 Ámbito Territorial y Autoridad de Aplicación

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

La Autoridad de Aplicación será la Dirección General de Registro de Obras y Catastro o la Autoridad que en el futuro la reemplace. La misma ejerce funciones netamente registrales y administra los Registros catastrales, de obras, instalaciones, profesionales y empresas a los efectos del presente código y otorga los Permisos de Obra en sus diversas modalidades y/o de las Instalaciones complementarias. Verifica el cumplimiento de las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, sustentabilidad, seguridad y toda la normativa vigente en materia de construcción.

En forma complementaria interviene, la Autoridad Fiscalizadora con competencias de Fiscalización y Control de Obras en sus diversas modalidades y sus instalaciones complementarias. Esta organismo o quien en el futuro lo reemplace ejerce las funciones inspectivas de controlar y fiscalizar la ejecución de las obras, en el marco del ejercicio del Poder de Policía, en todo lo que respecta a las obras registradas, no registradas, reglamentarias y o antirreglamentarias.

##### 1.1.4 Actualización del CE

Las disposiciones y normas del presente Código de la Edificación, tanto en materia registral como de fiscalización 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 G.C.B.A. o el medio que en el futuro la reemplace, y ser de fácil acceso, para su consulta, por la ciudadanía.

##### 1.1.6 Idioma Nacional y Sistema de Medidas

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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, con jurisdicción competente.

Las magnitudes y unidades de medida expresadas en este Código son las contenidas en la Ley Nacional de Metrología o la que en el futuro la reemplace.

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 Edificación.

Tanto en el proyecto de una obra, en cualquiera de las categorías que se establecen en el presente Código, como en las etapas de Ejecución y finalización de la misma, el proceso de la edificación, cumplirá con las siguientes exigencias:

- a. **Habitabilidad:** toda construcción es habitable cuando:
  - Cumple con determinadas condiciones conforme el uso permitido.
  - Mantiene condiciones de espacio, iluminación, ventilación, higiene, salubridad en los ambientes
- b. **Seguridad:** toda construcción es segura cuando cumple con tres aspectos básicos:
  - 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 de la edificación.
  - En materia de Seguridad de condiciones contra Incendio (SI), que asegurarán que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones adecuadas que limiten la extensión del incendio en el propio edificio y los colindantes. La condiciones garantizarán los medios de salida exigidos y la instalación de equipos y elementos de extinción que eviten de manera eficaz la propagación.
  - La Seguridad en la utilización (SU) de técnicas constructivas del inmueble a edificar, de tal forma que su construcción y destino no supongan riesgos de accidente para las personas y/o bienes o en su caso los atenúen.
  - Seguridad en la Ejecución de las Obras: en la cual intervendrá Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización y Control de Obras, o la autoridad que en el futuro la reemplace, que cuenta con el Poder de Policía para fiscalizar las Obras *in situ*, tanto en ejecución como una vez finalizadas.
  - Seguridad en las instalaciones complementarias para las personas, los animales domésticos y de cría y los bienes materiales.
- c. **Funcionalidad:** toda construcción es funcional cuando:
  - Los espacios de los locales cuenten con una disposición, dimensiones y con la dotación de instalaciones que faciliten la adecuada realización de las funciones y actividades para los cuales fueron proyectados.
- d. **Accesibilidad:** toda construcción es accesible cuando:
  - Permite que todas las personas puedan utilizar un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas. La accesibilidad universal es condición necesaria e imprescindible para la participación de todas las personas más allá de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.
- e. **Durabilidad:** una construcción es durable cuando:
  - Contempla el ciclo de vida útil de un inmueble conforme los comportamientos y hábitos sociales que hacen a su preservación y/o conservación.
  - 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 que contempla las siguientes exigencias:
  - 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 todo ello tiene como objetivo un mayor rendimiento de los recursos y un menor impacto sobre aquél.
  - En una adecuada gestión de los residuos.
  - Contempla las condiciones climáticas del espacio geográfico en el que se construye.
  - Propende a la eficacia y moderación en el uso de materiales de construcción, y además que garanticen un consumo energético reducido.
  - 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 y acústico, en caso de ser exigible.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- 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. Prestaciones sustentables. Criterios Bioclimáticos

El principio rector de Sustentabilidad comprende para el presente CE el cumplimiento de las exigencias básicas de: higiene, salud, de protección del medio ambiente, 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.

El Poder Ejecutivo reglamentará e incorporará aquellas soluciones técnicas y materiales que concurran a mejorar la calidad ambiental y el ahorro energético.

La aprobación y actualización de nuevas soluciones técnicas e incorporación de nuevos materiales deberán contemplar criterios bioclimáticos y proveer respuestas ante los cambios climáticos globales para garantizar condiciones de habitabilidad de los edificios, sus instalaciones de climatización y ventilación, y su incidencia sobre el microclima de la ciudad o zonas de la misma.

#### 1.2.1.1.2 Higiene, Salud y Protección del Medio Ambiente

Dentro de los edificios, predios, parcelas y construcciones en general, en todas las etapas de obra, su conservación, así como también en el suministro de prestaciones, no deberán generarse molestias, contaminación, daño ambiental, enfermedades, o riesgos que deterioren 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

Los edificios se proyectarán y construirán mediante diseños y técnicas que reduzcan o limiten 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, que 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.

Los edificios dispondrán de medios para que los recintos donde se depositen los residuos, puedan ventilarse adecuadamente. Los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios deberán neutralizarse, 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 instalaciones adecuadas que garanticen el suministro de agua apta para el consumo y de forma sostenible. Deberán aportar caudales suficientes para el funcionamiento del servicio, sin alteración de sus propiedades y potabilidad. Deberán impedirse los posibles retornos que puedan contaminar la red, con la incorporación de medios que garanticen el ahorro y el control del caudal del agua.

#### 1.2.1.1.6 Ralentización. Parquización. Suelos absorbentes.

- a. 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.
- b. La Ralentización y parquización como técnicas sustentables, podrán garantizar la optimización de los terrenos absorbentes, con su aplicación sobre 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.
- c. El Código Urbanístico determinará la obligatoriedad de establecer terrenos o suelos absorbentes en las Zonas de Riesgo Hídrico.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- d. En las áreas que no sean consideradas de Riesgo Hídrico, los suelos absorbentes podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, cuando se proyecten subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia hacia los conductos pluviales y 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 las distintas etapas de una Obra: su proyecto, su ejecución y finalización, así como también para su 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 al ambiente, como a la salud de las personas. Tales mecanismos deberán evitar que los niveles de ruidos y vibraciones excedan los parámetros establecidos por la normativa vigente.

## 1.2.2 Principios Normativos

### 1.2.2.1 Obligatoriedad

La observancia y el cumplimiento de las normas contenidas en el presente CE son obligatorias para:

- a. Propietarios, copropietarios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal de predios y/o inmuebles en los cuales se pretendan proyectar y ejecutar trabajos constructivos o de instalaciones.
- b. Superficiarios, usufructuarios, usuarios, tenedores, fiduciarios o superfiduciarios, en la medida en que se pretendan efectuar 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, Gerenciadores de Obra, 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 y actualice el Poder Ejecutivo.

### 1.2.2.2 Carácter de Orden Público

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

Podrán admitirse soluciones constructivas no previstas expresamente en el presente Código cuando, las mismas sean consideradas de aplicación equivalente, o bien, cumplan con mayores exigencias que las establecidas en el presente cuerpo legal.

### 1.2.2.3 Acceso a la Información

La Autoridad de Aplicación deberá utilizar los medios de información y comunicación tecnológicos que permitan la consulta actualizada del presente Código. Asimismo, confeccionará manuales explicativos del mismo, de fácil acceso a toda la ciudadanía.

La Autoridad de Aplicación elaborará y mantendrá permanentemente actualizado el presente CE y sus normas reglamentarias, mediante soportes técnicos aptos y claros, toda reglamentación que se incorpore será publicada por los distintos organismos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## 1.2.3 Estructura Normativa del Código de Edificación

El Código de Edificación conforma un conjunto de definiciones, conceptos, condiciones generales y requisitos básicos que deben cumplirse en la etapa de Proyecto, en el proceso de comienzo, ejecución y finalización de la obra, que será sometida a los controles de fiscalización y control de obras y en todas las prestaciones de carácter obligatorio establecidas en la presente Ley.

La elaboración de toda normativa reglamentaria estará a cargo del Poder Ejecutivo quien someterá al Consejo del Plan Urbano Ambiental, o la autoridad que en el futuro lo reemplace, la aprobación de su contenido, revisión de sus textos y publicación.

En ningún caso las normas reglamentarias de carácter instrumental, podrán contradecir las normas establecidas en el presente código.

Las normas reglamentarias se conformarán también con las denominadas Soluciones Admitidas, entendidas como un conjunto de reglamentaciones, que exigen su actualización periódica a partir de los avances técnicos, tecnologías innovadoras que desarrolla la actividad constructiva y el uso de nuevos productos y materiales que ingresan al mercado como consecuencia de su globalización y las demandas sociales.

## 1.2.4 Soluciones Admitidas

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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

Soluciones técnicas previstas en este Código cuando no haya estándar mínimo de aplicación obligatoria que regule la actividad o prestación. Las Soluciones Admitidas conformarán un conjunto de procedimientos que garanticen el cumplimiento de las exigencias y requisitos básicos contenidos en el presente CE, revisten carácter de recomendaciones definitivas o transitorias y se basan en técnicas recomendadas por organismos nacionales e internacionales de avalada y reconocida trayectoria, con experiencia probada en la materia de que se trate.

## 1.2.5 Soluciones Alternativas

Soluciones alternativas, son aquellas que no se encuentran previstas en el presente Código de Edificación pero que - una vez 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 u homologadas 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 alternativas, una vez aprobadas y verificadas empíricamente en forma exitosa las cuales se transformarán en soluciones admitidas, previo proceso de aprobación. La nueva solución técnico - constructiva propuesta o la incorporación de nuevos materiales, una vez aprobados, conformarán parte de la reglamentación del presente Código de Edificación y a partir de su publicación podrán ser aplicadas por los profesionales. Asimismo, toda disposición reglamentaria que en su consecuencia dicte la Autoridad de Aplicación se incorporará en forma periódica al Código de Edificación.

El Poder Ejecutivo reglamentará el procedimiento de aprobación, actualización e incorporación de las soluciones y dictado de disposiciones al presente Código.

## 1.3 GLOSARIO

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

A

**ACERA:** Espacio urbano público delimitado por la Línea Oficial y el cordón, destinado al tránsito de peatones.

**ACCESIBILIDAD:** en su sentido amplio se entiende por accesibilidad posibilidad de ingreso o egreso a un predio, establecimiento, inmueble y sus locales que deberán encontrarse libre de obstáculos para la circulación.

En sentido estricto, se entiende por accesibilidad al conjunto de condiciones o requisitos constructivos que posibilitan a las personas, con discapacidades, temporales o permanentes, ingresar y desarrollar actividades en edificios; transitar, sin interposición de desniveles que en su caso, deberán ser salvados por rampas o medios mecánicos.

Asimismo, la accesibilidad comprende además la provisión de servicios de salubridad para PcD, la posibilidad de utilizar sistemas de comunicación y medios de transporte en ámbitos urbano, orientados a un Diseño Universal.

**ACTA DE INSPECCIÓN:** Formulario oficial para volcar 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.

**AJUSTE RAZONABLE:** Modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas para garantizar a las personas con discapacidad el goce y ejercicio, en igualdad de condiciones con los demás, de todos los Derechos Humanos y libertades fundamentales.

**ALBERGUE O “HOSTEL” O POSADA:** Establecimiento que ocupa la totalidad de un inmueble o un conjunto de edificios de unidad de explotación, en el que se brinda alojamiento en habitaciones compartidas pudiendo contar con habitaciones privadas, con baños compartidos y/o privados, que cuenta con espacios comunes de estar, comedor y cocina equipada para que los huéspedes preparen sus propios alimentos, facilitando así la integración sociocultural entre los alojados, sin perjuicio de contar con otros servicios complementarios.

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

**ALTURA DE LA FACHADA:** Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Oficial o la Línea Oficial de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

**ALTURA MÁXIMA:** Se considera tal a la distancia máxima vertical sobre las fachadas y sobre la Línea Oficial que prescriben las normas del presente Código y del Código Urbanístico.

**ALTURA DEL EDIFICIO O ESTRUCTURA:** Distancia vertical medida desde la cota de la parcela hasta la cota más

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

alta de la cubierta del último local habitable.

**AMPLIAR:** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado o bien una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente. Aplicable también a la ampliación de Usos prescripta en el Código Urbanístico.

**ANEXO DE ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO:** Extensió de un establecimiento que puede emplazarse en una localización geográfica diferente y en el cual funciona una sección o grupo de secciones que depende pedagógica y administrativamente de la sede principal.

De acuerdo al uso o el proyecto pedagógico del establecimiento, el Anexo podrá ser de uso obligatorio u optativo dependiendo del tipo de actividad que allí se desarrolle.

**ANEXOS EDUCATIVOS EN ESTABLECIMIENTOS NO EDUCATIVOS:** Podrá admitirse el dictado de clases en establecimientos no educativos en casos en que por el proyecto pedagógico, sea necesario desarrollar una actividad educativa en locales que por sus características o especialidad de uso, no puedan cumplirse en la sede o anexos del establecimiento educativo. En esos casos los establecimientos no educativos deberán contar con la autorización de Uso correspondiente.

**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. Se la utiliza como recinto previo al acceso a un vestíbulo protegido desde una caja de ascensor. Dicho recinto permite ser utilizado por los bomberos en el caso de que deban realizar operaciones de rescate durante un incendio o siniestro.

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

**APART-HOTEL (SERVICIOS DE ALOJAMIENTO NO TURÍSTICOS):** Establecimiento que agrupa unidades de alojamiento integradas en uno o más edificios que se encuentren dentro de un mismo predio sujeto a administración centralizada y que ofrece los servicios complementarios. Cada unidad cuenta como mínimo con un baño privado; con área de dormitorio, estar/comedor debidamente amoblado, cocina con equipamiento que permita la elaboración y conservación de alimentos. Los locales podrán estar distribuidos en uno o más ambientes.

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

**ÁREA DE REFUGIO:** Ámbitos de uso temporario durante una 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.

**ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (APH):** Ámbitos que por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales poseen un alto significado patrimonial, mereciendo un tratamiento de protección de sus características diferenciales.

**ÁREAS DE DESARROLLO:** Sectores que admiten regulación especial edificatoria y urbanística a los fines de beneficiar el crecimiento y mejora de dichas áreas.

**ARENA SILÍCIA:** Es un compuesto resultante de la combinación del Sílice con el Oxígeno. Su composición química está formada por un átomo de sílice y dos átomos de Oxígeno, formando una molécula muy estable.

**ARCHIVO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Es un local destinado para la guarda de documentación.

**ARTEFACTO:** Elemento de una 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", "rampa mecánica" 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 transportar de un punto a otro, en forma ascendente y descendente, a personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

**ASOLEAMIENTO:** proyección directa de rayos solares.

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

**AULA-ACTIVIDADES NO CATALOGADAS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Se incluyen en este grupo de locales destinados a la enseñanza, a aquello con uso rotativo de alumnos, no incluidas en otras definiciones respecto de los establecimientos educativos

**AULA-LABORATORIO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Es un local dedicado a prácticas en laboratorio de

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

química, física o ciencias naturales.

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

**AUTO-CINE:** Explanada donde se ubican automóviles cuyos ocupantes asisten a la proyección de películas.

**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).

**AUTOSERVICIO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS:** Establecimientos minoristas que reúnan las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca;
- Tenga un local de ventas no inferior a 140 m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, no inferior a 42 m<sup>2</sup>;
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

**AUTOSERVICIO DE PRODUCTOS NO ALIMENTICIOS:** Establecimientos minoristas que reúnan las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- Venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, papelería y artículos escolares;
- Opere en un local de ventas con una superficie superior a 140 m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 50 m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios;
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

**AUTOSERVICIO EXPRESS:** Establecimiento que comercian productos alimenticios y no alimenticios destinados al hogar, que opera con requerimientos de tecnologías especiales para estandarización de cargas en sus operaciones logística.

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

B

**BALCÓN:** Extensión de un inmueble, voladizo, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un parapeto.

**BAÑO:** Local de salubridad en vivienda permanente. Incluye ducha, pudiendo incluir otros artefactos de salubridad. Por usos y costumbres, suele denominarse de este modo a cualquier servicio de salubridad.

**BAÑO FAMILIAR:** Sanitarios, con acceso directo desde la circulación o espacio público de uso exclusivo para niños menores de 10 (diez) años, quienes podrán ser acompañados por sus padres y/o tutores.

**BAÑO PRACTICABLE:** Locales de salubridad que carecen de bañera y bidet, que a los efectos de suplantarlos, incorporan una ducha y duchador manual. El fin de estos recintos radica en garantizar la movilidad dentro de los mismos.

**BAÑO UNIVERSAL:** Servicio de Salubridad adaptado y/o diseñado para ser utilizados por todos los individuos de la sociedad.

**BASAMENTO:** Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.

**BAULERAS:** Locales destinados a la guarda de artículos del hogar a escala familiar.

**BIBLIOTECA:** Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos o discos, que generalmente requiere la existencia de un depósito de grandes dimensiones.

**BIEN CATALOGADO:** Edificio, Unidad Funcional o Parcela que puede formar parte de un Área de Protección Patrimonial o ubicarse de manera singular en cualquier parte de la Ciudad.

**BIENES PROTEGIDOS:** corresponde a Edificio, Unidad Funcional, Parcela o Monumentos sujetos a cargas públicas especiales de protección patrimonial, ambiental o paisajística.

**BIENESTAR TÉRMICO:** Condiciones interiores de temperatura, humedad y velocidad del aire establecidas reglamentariamente que producen una sensación de confort de temperatura adecuada y suficiente en relación 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 y/u oigan 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 utilización por parte de los bomberos.

## C

**CAAP:** Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales o el organismo que en el futuro lo reemplace.

**CABINA/SUPERFICIE ÚTIL DE CABINA:** recinto de un ascensor, elevador o montacargas en el cual son desplazados los usuarios o las cosas. 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 el uso del personal no docente, ligado a tareas de mantenimiento o vigilancia.

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

**CAJA DE ESCALERA:** Es la escalera de material incombustible contenida entre muros de resistencia y protección contra el fuego; sus accesos deben estar cerrados por puertas de doble contacto, con una resistencia al fuego no menor al rango exigido para el sector donde se encuentran, con cierre automático.

**CAJA DE SERVICIOS:** Es el gabinete o recinto 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.

**CAMINO DE RIBERA:** Camino adyacente a los cursos de agua de dominio y exclusivo uso público destinado al esparcimiento social. Solo se admiten obras y concesiones de finalidad pública.

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

**CAÑERÍA DE NEXO:** Vincula los conductos o las tuberías externas operadas por la Empresa Prestadora de un servicio con las de la red interna del nucleamiento habitacional a servir.

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

**CARGA DE FUEGO:** Referida a un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie ( $\text{Kg}/\text{m}^2$ ) 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:** Son inmuebles destinados por su uso a la contención, asistencia y cuidado de personas cuando la enfermedad que padecen no responde a tratamientos curativos, abarcando los aspectos psíquico-social, físico, espiritual y familia. Se entiende por Cuidados Paliativos a la asistencia activa y continua de pacientes proporcionada por un equipo interdisciplinario, cuando la enfermedad no responde al tratamiento curativo; que tienden a aliviar el dolor, apaciguar el sufrimiento psíquico y salvaguardar la dignidad de la persona enferma y contener a sus allegados.

**CASA DE FAMILIA (SERVICIOS DE ALOJAMIENTO NO TURÍSTICOS):** Inmueble que es residencia familiar y puede destinar una o dos habitaciones al efecto al alojamiento de personas mediante un contrato de hospedaje.

**CASA DE FIESTAS PRIVADAS:** Establecimiento de diversión destinado a su alquiler por personas o instituciones para la celebración de reuniones de carácter social, festejos o agasajos, que incluye entre sus actividades propias: el ofrecimiento de bebidas, comidas y lunch para los asistentes, baile, reproducción de música o ejecución en vivo y/o espectáculos.

**CASA DE PENSIÓN Y PENSIÓN ESTUDIANTIL (SERVICIOS DE ALOJAMIENTO NO TURÍSTICOS):** Establecimientos cuyas características de funcionamiento son similares a las de los hoteles, siempre que la cantidad total de habitaciones destinadas a alojamiento no exceda de seis (6) ni sea menor de dos (2) y que cuando se presten los servicios de comidas y bebidas, sean exclusivamente para los huéspedes, tanto en comedores como en las habitaciones.

**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, para venta y despacho de cafetería y/o productos alimenticios envasados, golosinas y otros artículos varios. No se utiliza para elaborar comidas.

**CATALOGACIÓN:** Instrumento de protección para la salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos con valor patrimonial que se encuentran en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

**CATÁLOGO:** Se refiere al inventario de Inmuebles protegidos de la Ciudad, que corresponde al Anexo I del Código Urbanístico.

**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.

**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 CULTURAL:** espacio no convencional y/o experimental y/o multifuncional en el que se realicen manifestaciones artísticas de cualquier tipología, que signifiquen espectáculos, funciones, festivales, bailes, exposiciones, instalaciones y/o muestras con participación directa o tácita de los intérpretes y/o asistentes. Las tipologías definidas son las siguientes:

- Centro Cultural “Clase A”: hasta ciento cincuenta (150) personas, no pudiendo ser la superficie de piso mayor a 300 m<sup>2</sup>.
- Centro Cultural “Clase B”: desde ciento cincuenta y uno (151) a trescientos (300) personas, no pudiendo ser la superficie de piso mayor a 500 m<sup>2</sup>.
- Centro Cultural “Clase C”: desde trescientas una (301) hasta quinientas (500) personas, no pudiendo ser la superficie de piso mayor a 1000 m<sup>2</sup>.
- Centro Cultural “Clase D”: más de quinientas una (501) personas, la superficie de piso mayor a 1000 m<sup>2</sup>.

**CENTRO DE ATENCIÓN PRIMARIA DE SALUD SIN INTERNACIÓN:** Establecimiento destinado a la atención y prevención primarias de salud de carácter ambulatorio. Es el primer nivel de atención de la red sanitaria se compone de cuatro consultorios, sala de espera y sanitario.

**CENTRO DE COMPRAS:** Complejo comercial con una superficie total no menor de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>) integrado como mínimo por:

- a) Un supermercado total o un supermercado más una supertienda;
- b) Un número de locales minorista y de prestación de servicios cuya suma de superficie sea por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales descriptos en el inciso a);
- c) Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

**CENTROS DE CONCENTRACIÓN LOGÍSTICA:** Predios donde se brinden servicios de alquiler y uso de espacios para: carga, descarga, distribución, redistribución y almacenamiento de mercadería transportada.

**CENTRO DE EXPOSICIONES:** Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exhibiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras, de carácter masivo.

**CENTRO DE SALUD MENTAL:** Establecimiento destinado a la atención de trastornos y patologías psíquicas. Se puede desarrollar una o más de las siguientes actividades, ajustándose a sus normas de funcionamiento:

- Atención ambulatoria;
- Servicio médico de urgencia;
- Hospital de día;
- Centro de día.

▪ **CENTRO LIBRE DE MANZANA:** Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento o entre las líneas de frente interno. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada localización.

**CENTRO MATERNO INFANTIL:** Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.

**CENTRO MÉDICO U ODONTOLÓGICO:** Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.

De acuerdo a las edades y grados de capacidad podrá categorizarse el establecimiento en “Centro de Estimulación Temprana” (de 0 a 6 años), “Centro Educativo Terapéutico” (de 6 a 25 años), y “Centro de Día” (a partir de 14 años) o con los rubros que surjan en el futuro de acuerdo a los programas de educación oficiales y categorizaciones de organismos oficiales de Salud Pública.

**CERÁUNICA:** Se califica la actividad que analiza las descargas eléctricas atmosféricas y determina el nivel de riesgo de rayos.

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

**CERTIFICACIÓN DE PROFESIONALES Y TECNICATURAS:** Acreditación o reconocimiento de las competencias mediante instrumento otorgado por un Organismo de Certificación establecido en el país, acreditado ante el

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Organismo Argentino de Acreditación (OAA) y reconocido por la Autoridad de Aplicación.

**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.

**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.

**CLÍNICA:** Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.

**CLÍNICA DE SALUD MENTAL:** Establecimiento asistencial para personas que padezcan de su salud mental con internación, mínimo 12 (doce) camas, máximo 90 (noventa) camas.

**CLUB DE BARRIO:** Son las asociaciones civiles sin ánimo de lucro que posean como objeto social la práctica y fomento de actividades deportivas que estén comprendidos por la Ley N° 1.807 y sus modificatorias.

**CLUB DE MÚSICA EN VIVO:** Establecimiento con una capacidad máxima de trescientos (300) espectadores, y una superficie no mayor de 500 m<sup>2</sup>, cuya actividad principal es la programación y producción de conciertos y espectáculos musicales en vivo en cualquiera de sus géneros.

En dichos establecimientos se podrán expender comidas, bebidas y podrán incluir, como actividad accesoria de la actividad principal, la venta de discos, videos, CD´s, DVD´s, casetes, libros, revistas, ropa, calzado.

El mismo contará con un salón principal donde desarrollar la actividad.

**COCHERA:** Unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.

**COCINA (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Es un local para preparación, elaboración y distribución de alimentos. Es obligatorio en establecimientos donde la permanencia es en doble turno, sin salida del edificio en horario de almuerzo o cena.

**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 para servir desayuno, almuerzo y/o merienda a los alumnos y eventualmente al personal a su cuidado.

**COMBINACIONES TIPOLÓGICAS:** Composición de diferentes morfologías edilicias.

**COMERCIAL MAYORISTA:** Establecimientos destinados a la venta de productos y servicios en grandes cantidades. También llamado comercio al por mayor.

**COMERCIAL MINORISTA:** Establecimientos destinados a la venta de productos y servicios en pequeñas cantidades. Es la actividad que se desarrolla de una empresa comercial al consumidor final.

**COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO:** Establecimientos destinados a la venta de productos y servicios en grandes cantidades. Debe contar con local de venta y el depósito no debe superar el 60% de la superficie de dicha unidad.

**COMERCIO MAYORISTA SIN DEPÓSITO:** Venta de productos y servicios en grandes cantidades que no requiere local para almacenamiento de mercaderías.

**COMERCIO MINORISTA CONSTRUCCIÓN CLASE I -(COMERCIO DE EXPOSICIÓN Y VENTA SIN DEPÓSITO):** Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.

**COMERCIO MINORISTA CONSTRUCCIÓN CLASE II - MINORISTA - (COMERCIO DE EXPOSICIÓN Y VENTA CON DEPÓSITO, SIN MATERIALES A GRANEL):** Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.

**COMERCIO MINORISTA CONSTRUCCIÓN CLASE III - MINORISTA - (COMERCIO DE EXPOSICIÓN Y VENTA CON DEPÓSITO):** Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.

**COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLE:** Establecimiento destinado a la venta de productos y servicios en pequeñas cantidades, excluido productos alimenticios.

**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.

**COMPLEMENTARIO DE TEJIDO O EDIFICABILIDAD:** Incremento de la edificabilidad por razones urbanísticas según el punto 6.6.5 del Código Urbanístico.

**COMUNIDAD EDUCATIVA:** Conjunto de usuarios habituales de un establecimiento educativo, incluyendo a los

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

alumnos, docentes, personal del establecimiento y familiares de los alumnos.

**COMUNIDAD TERAPÉUTICA:** Establecimiento donde se realizan tratamientos de asistencia y recuperación a pacientes con afecciones de diversa índole.

**CONDUCTO:** Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir, aire, gases, líquidos, materiales y contener tuberías y cables eléctricos, 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:** Cañerías o trabajos constructivos que se realizan en la vía pública para enlazar las cañerías distribuidoras, con los respectivos enlaces de las instalaciones internas.

**CONEXIONES:** Uniones de caños o conductos que se construyen en la vía pública para unir 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:** Conjunto de acciones que implican el mantenimiento de los bienes muebles, inmuebles e instalaciones, en las condiciones que se encuentran para su buen uso y funcionamiento.

**CONSERVADOR:** 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.

**CONSTRUCCIÓN:** Realización material de la obra que requiere autorización.

**CONSTRUCTOR:** 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.

**CONSULTORIO:** Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes.

**COPUA:** Consejo del Plan Urbano Ambiental

**COTA DEL PREDIO:** Altura de un punto sobre un plano de 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.

CH

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

D

**DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA:** Es la potencia máxima simultánea a utilizar en la instalación eléctrica expresada en kW.

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

**DEMOLICIÓN:** destrucción total o parcial de un inmueble.

**DEPÓSITO:** Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.

**DEPÓSITO AUTOMATIZADO (CENTRO DE DISTRIBUCIÓN Y LOGÍSTICA):** Depósito que se caracteriza por resolver la función de almacenamiento a través de sistemas automáticos sin la intervención directa de personas.

**DEPÓSITO DE MERCADERÍA EN TRÁNSITO:** Superficie cubierta, o descubierta donde una empresa presta a terceros el servicio temporario de almacenaje de mercaderías para su resguardo.

**DESPENSA:** Local destinado, en las viviendas, a guardar los géneros alimenticios no perecederos, en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo

**DETECTOR AUTÓNOMO DE HUMO:** Dispositivo que indica la presencia visible de una mezcla de gases producida por la combustión de una sustancia. Se compone de un sensor, elementos de control, una alarma acústica y una 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.

**DESARROLLADOR:** 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



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

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

**DIRECTOR DE OBRA:** 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 comitente del Propietario ante la Autoridad de Aplicación 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.

**DIRECTOR TÉCNICO:** Profesional responsable de la gestión técnica integral de Empresas dedicadas al mantenimiento y/o conservación de instalaciones.

**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 que, a partir de la detección del estado de una o más variables analógicas o digitales o de operación manual, produce una o más salidas, ópticas, acústicas o eléctricas que indiquen a las personas o a los equipos controlar la manera de actuar. En el caso particular de las alarmas de incendio, componente del sistema diseñado para controlar el equipamiento del edificio o local que permite tomar acciones para minimizar los efectos de la emergencia de incendio.

**DISPOSITIVOS DE MANIOBRA Y PROTECCIÓN:** Son dispositivos que permiten maniobrar equipos eléctricos (conectarlos, desconectarlos, aislarlos de su fuente de suministro) y proteger los circuitos y/o dispositivos a ellos asociados. La protección puede ser contra sobrecargas, cortocircuitos, corrientes diferenciales de fuga, falta de fase en circuitos polifásicos, subtensiones, sobretensiones, ausencia de tensión, etc.

**DISPOSITIVOS DE NOTIFICACIÓN EN EL SISTEMA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS:** 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 EN EL SISTEMA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS:** Componente de un sistema de alarma de incendio diseñado para detectar y poner en evidencia la presencia de alguna variable asociada con el incendio y para cambiar su estado.

## E

**EDIFICABILIDAD:** Capacidad constructiva del inmueble.

**EDIFICIO:** Estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

**EDIFICIO CON PLANTA BAJA LIBRE:** Inmueble que no tiene unidades funcionales en su planta baja.

**EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE:** Estructura construida cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en el CU.

**EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMILIBRE:** Inmueble cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de una de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura - distancia establecidas en cada área. Puede adosarse a un muro divisorio.

**EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:** Estructura construida que se extiende hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**EDIFICIO MANTENIDO:** Se entiende que un edificio es mantenido, en todas las partes e instalaciones que la conforman cuando es conservado siguiendo los protocolos de mantenimiento preventivo, correctivo y de actualización, que el presente Código y las reglamentaciones previstas por la Autoridad de Aplicación lo establezcan.

**EDIFICIOS REPRESENTATIVOS:** Propiedades catalogadas o bienes patrimoniales comprendidos en el Inventario del Patrimonio Cultural del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

**EDUCACIÓN A DISTANCIA:** Es una opción pedagógica y didáctica aplicable a distintos niveles y modalidades del sistema educativo nacional. Puede integrarse tanto a la educación formal como a la educación no formal. Es una opción pedagógica y didáctica donde la relación docente-alumno se encuentra separada en el tiempo y/o

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

en el espacio, durante todo o gran parte del proceso educativo gracias a la aplicación de tecnologías de la información y las comunicaciones (TICs).

**EDUCACIÓN SUPERIOR:** La Educación Superior comprende: a) Universidades e Institutos Universitarios, estatales o privados autorizados, en concordancia con la denominación establecida en la Ley N° 24.521; b) Institutos de Educación Superior de jurisdicción nacional, provincial o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de gestión estatal o privada. (antes denominados institutos de educación superior no universitarios y/o institutos de nivel terciario).

**EJECUTOR ESTRUCTURAL:** Profesional habilitado que ejecuta la estructura de la Obra.

**EJECUTOR DE OBRA:** Profesional habilitado que asume obligaciones y responsabilidades técnicas en la construcción de una obra.

**ELEMENTOS DE MANIOBRA:** Son dispositivos que permiten establecer, conducir e interrumpir la corriente eléctrica de los sistemas que componen.

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

**ELEMENTO FORMAL:** Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.

**ELEMENTO TIPOLOGICO:** Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.

**EMISIVIDAD:** Capacidad de un material para emitir energía radiante. Relación entre la emitancia radiante de una sustancia o material a la emitancia radiante de un cuerpo negro a la misma temperatura absoluta.

**EMITANCIA RADIANTE:** Potencia radiante saliente de un elemento de superficie de una fuente dividido por el área de dicho elemento.

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

**EMPRESA PRESTADORA:** Compañía estatal o privada u organismo público a cargo suministrar uno o varios servicios.

**ENGLOBAMIENTO:** Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, a través de la fusión de dos o más parcelas.

**ENTREPOSOS:** 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 éste.

**ELEMENTO DE CERRAMIENTO:** Componente de un sector de incendio que obtura aberturas tales como vanos de puertas, vanos de ventanas, huecos para cintas transportadoras, 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 <sup>2</sup>
1 kPa (kilopascal)	→	0,102 m.c.a.
9,8 N (newtons)	→	1 kg
98 kPa (kilopascales)	→	1 kg/cm <sup>2</sup>
9,8 kPa (kilopascales)	→	1 m.c.a.

Nota: Estas equivalencias son aproximaciones teniendo en cuenta el lenguaje corriente habitual, no

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

coincidiendo estrictamente con el SIMELA, así, por ejemplo el “kg” indicado en la tabla es “kg fuerza”, unidad inexistente en el SIMELA.

**ESCALERAS EXTERIOR:** Conjunto de peldaños o escalones que enlazan dos planos a distinto nivel en una construcción o terreno, y que sirven para subir y bajar ejecutada en material incombustible. Puede ser de tipo secundario. En caso de ser de trama abierta no se incluye en el cómputo de superficie cubierta.

**ESCORRENTÍA:** Lámina de agua que circula sobre la superficie en una cuenca de drenaje

**ESCUELA CON INTERNADO:** Establecimiento de enseñanza en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.

**ESCUELA DE ADULTOS:** Establecimiento educativo de educación intermedia, ya sea primaria o secundaria, de enseñanza oficial, para alumnos mayores de edad.

De acuerdo a las modalidades educativas y el escalonamiento de cursos podrá categorizarse el establecimiento instituto o escuela diferenciándolo de acuerdo a las distintas modalidades.

**ESCUELA INFANTIL:** Establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 5 (cinco) años.

**ESPACIO DE CIRCULACIÓN FRENTE A PUERTAS DE AULAS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Superficie de carácter obligatorio que componen los espacios generales por donde se transita en establecimientos educativos.

**ESPACIO DE DOBLE ALTURA:** Área 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):** Superficie exterior o interior y que puede incluir un área definida o no definida para transitar (patio cubierto o descubierto, hall).

**ESPACIO GUARDACOCHE:** Superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras. <

**ESPACIO LIBRE DE MANZANA:** Superficie aérea del interior de la manzana delimitada por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno y línea interna de basamento.

**ESPACIO PARA COCINAR:** Aquél que no siendo específicamente un local cocina, puede desempeñar funciones de tal y se encuentra unido a otro local que recibe luz y ventilación naturales. Deberá cumplir con un lado máximo y área y asimilarse a locales de 4º categoría en lo relacionado con ventilación

**ESPACIO PÚBLICO:** Superficie de propiedad y dominio estatal y uso de todos los habitantes, existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados.

**ESPACIO SEGURO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Área con protecciones de resistencia al fuego, en una edificación, vinculada y comunicado a través del escape a ámbitos seguros fuera del edificio.

**ESPACIO URBANO:** Superficie aérea que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona a los locales habitables, condiciones reglamentarias de asoleamiento, iluminación y ventilación

**ESPACIO VERDE DE USO PÚBLICO:** Es el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

**ESPACIOS COMUNES (SUPERFICIES COMUNES):** Áreas de un edificio que no pertenecen particularmente a un propietario tales como corredores, pasillos y vestíbulos, si no a todos los copropietarios cuyo inmueble se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal.

**ESPACIOS CON CUBIERTAS DESMONTABLES Y ESTRUCTURAS LIVIANAS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Áreas para uso permanente o temporario destinada a funcionar como salón de actos, sala de exposiciones, eventos especiales.

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

**ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA:** Institución que imparte enseñanza sin presencia de alumnos, pudiendo realizar exámenes presenciales o no presenciales. En caso de requerir 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.

**ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN PRIMARIA:** Edificio oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre los 6 (seis) y 14 (catorce) años de edad.

**ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN MEDIA:** Edificio oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

**ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN SUPERIOR:** Establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria y no universitaria, oficial o privada.

**ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO:** Se entenderá por establecimiento educativo el edificio, localización o infraestructura donde funcione cualquier nivel o modalidad educativa definida en la ley de educación nacional

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

o la norma que en el futuro la reemplace. 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 una o más sedes y por uno o más Anexos.

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,
- 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 podrá 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):** Edificio 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 Morgue, correspondientes a las distintas especialidades. Puede incluir además como áreas de apoyo como Farmacia, Esterilización, Alimentación, Lavadero o bien garantizar el abastecimiento de estas áreas al Establecimiento.

**ESTABLECIMIENTO DE SALUD ESPECIALIZADO EN MATERNIDAD CON INTERNACIÓN (EEMCI):**—Edificio 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):** Edificio destinado a prestar Atención destinado a resolver la demanda específicamente Pediátrica con régimen de Internación. Incluye Área de Internación de 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(EESMCI):** Edificio 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):** Edificio 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 persona con discapacidad física, 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):** Edificio 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):** Edificio 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

**ESTABLECIMIENTO DE SALUD DE DIAGNÓSTICO SIN INTERNACIÓN (ESDSI):** Edificio 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.

**ESTABLECIMIENTO DE SALUD DE TRATAMIENTO SIN INTERNACIÓN (ESTSI):** Edificio 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):** Edificio 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.

**ESTABLECIMIENTO UNIVERSITARIO:** Edificio donde se desarrolla la actividad de una Universidad o Instituto universitario definido en la Ley de Educación Superior o la norma que en el futuro la reemplace.

**ESTACIÓN INTERMEDIA EN LÍNEAS DE TRANSPORTE PÚBLICO URBANO AUTOMOTOR:** Lugar fuera de la vía pública, donde se detienen transitoriamente, con fines de regularización de horarios en el recorrido, previo al regreso a la estación terminal, los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros sin equipaje que unen distintos lugares situados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o entre ésta y municipios inmediatos del Gran Buenos Aires.

**ESTACIÓN DE ÓMNIBUS DE LARGA DISTANCIA:** Terminal de pasajeros en la que se inician o terminan los viajes efectuados en ómnibus o microómnibus o cuyos servicios están regulados, por la Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas de la Nación o el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas interprovinciales y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con ciudades que no pertenecen a la Región Metropolitana. (Ver en Descripción “Transportes”).

**ESTACIÓN DE ÓMNIBUS DE MEDIA DISTANCIA:** Terminal de pasajeros en la que se inician o terminan los viajes efectuados en ómnibus o microómnibus cuyos servicios están regulados, por la Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas de la Nación o por el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas suburbanas (grupos I y II), y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con los principales centros de la Región Metropolitana y adyacencias.

**ESTACIÓN TERMINAL DE LÍNEAS DE TRANSPORTE PÚBLICO URBANO AUTOMOTOR:** Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o entre ésta y municipios inmediatos del Gran Buenos Aires. (Ver en Descripción “Transportes”)

**ESTACIÓN TERMINAL O DE TRANSFERENCIA DE CARGA POR AUTOMOTOR:** Edificio central, con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías, donde las empresas de transporte de carga alojan sus vehículos.

**EXPRESO DE CARGA LIVIANA:** Local donde se prestan servicios de transporte que abarca paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.

**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. Pueden tener anexo un comercio minorista.

**ESTACIÓN INTERMEDIA DE ÓMNIBUS DE LARGA DISTANCIA:** Terminal de pasajeros, fuera de la vía pública, donde se detienen transitoriamente, previa al ingreso o egreso a la Estación Terminal de Retiro, los ómnibus cuyos servicios están regulados por la Secretaría de Estado de Transportes de la Nación o el Organismo que en el futuro la reemplace, dentro de la clasificación de líneas interprovinciales y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con ciudades que no pertenecen a la Región Metropolitana, prestando además servicios de Transporte Internacional.

**ESTACIÓN INTERMEDIA DE ÓMNIBUS DE MEDIA DISTANCIA:** Terminal de pasajeros fuera de la vía pública, en la que se detienen transitoriamente los ómnibus, cuyos servicios están regulados por la Secretaría de Estado de Transportes de la Nación o el Organismo que en el futuro la reemplace, dentro de la clasificación de líneas suburbanas (Grupo II), y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con los principales centros de la Región Metropolitana y sus adyacencias.

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

**ESTACIÓN DE SERVICIO:** Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expende combustible líquido y gas, lubricante y

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

accesorios para los mismos, pudiendo tener anexo un comercio minorista (kiosco)

**ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL O INDUSTRIA:** Espacios 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:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Oficial o con la Línea Oficial de Edificación.

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):** Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):** Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

**FERIA INFANTIL:** Predio al aire libre con juegos predominantemente movidos en forma mecánica y/o electrónica destinado a los niños.

**FLEXOCOMPRESIÓN:** Comportamiento de una columna sometida a una carga axial y a flexión bi axial en la que intervienen las siguientes variables: Longitud de las columnas, geometría, propiedad de los materiales, longitud y distribución de las cargas y momentos, marco contra venteado y no contra venteado.

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

**FUSIBLES:** Dispositivo cuya función es abrir por la fusión de uno o más de sus elementos concebidos y calibrados a ese efecto, el circuito en el cual está inserto, interrumpiendo la corriente eléctrica cuando ésta supere, durante un tiempo suficiente un valor dado.

Su capacidad de ruptura debe 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 deben cumplir con las prescripciones de las Normas IRAM 2121, IRAM 2245 o IEC 60269.

## 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:** Edificio o parte de un edificio con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas o como de carga:

a) Garaje colectivo comercial: Edificio independiente o parte de un edificio con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que conceden su uso a terceros mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de convenio, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras;

b) Garaje colectivo particular: Edificio independiente o parte de un edificio con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del copropietario titular de la cochera o por el arrendatario o usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice dicho propietario;

c) Garaje privado: Parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario. Forma parte integral del inmueble aunque el módulo vehicular sea semicubierto, abierto al aire libre o constituya un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar.

d) Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general: Local o edificio con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (ómnibus, microómnibus y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, chatas, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares). Guarda y Estacionamiento.

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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

**GERENTE DE CONSTRUCCIONES O GERENCIADOR:** 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.

**GIMNASIO:** Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas y deportivas.

**GRADO DE APROVECHAMIENTO:** Relación entre los volúmenes edificado y edificable. Siendo el Volumen Edificado el volumen total construido en la parcela (Volumen Reglamentario + Volumen No Reglamentario) y el Volumen Edificable o Reglamentario es el máximo volumen que puede construirse en la parcela según las prescripciones establecidas en el CU.

**GRANDES TIENDAS:** Establecimientos minoristas, organizados en secciones, que venden toda la gama de artículos de uso personal y hogareño.

**GUARDARROPA:** Sectores o espacios delimitados para la guarda de indumentaria, bolsos y otros elementos personales de los concurrentes.

H

**HALL:** Ver Vestíbulo.

**HERBORISTERÍA:** Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.

**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.

**HIGIENE URBANA:** Conjunto de procedimientos y establecimientos que intervienen en los procesos relacionados con la gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- Base primaria de recolección de RSU: Depósito de vehículos livianos y pesados, maquinarias y enseres destinados a la guarda, mantenimiento y limpieza de los vehículos utilizados para realizar el servicio de recolección de residuos. Se permitirá el almacenamiento del material recuperado final, que debido a sus características voluminosas, necesite un acopio mayor debido a que no pueda ser compactado.
- Base secundaria de recolección de RSU: Depósito de vehículos livianos, maquinarias y enseres destinados a la guarda, mantenimiento y limpieza de los vehículos utilizados para realizar el servicio de recolección de residuos.
- Centro de selección de residuos sólidos urbanos secos
- Centro Verde: Se considera centro de selección de residuos sólidos urbanos secos o centro verde, a aquel edificio e instalación que es habilitado a tales efectos por la autoridad competente. Dicho residuos, provenientes de la recolección diferenciada, son recepcionados, acumulados, manipulados, clasificados, seleccionados, almacenados temporariamente y cuantificados, para luego ser utilizados en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos.
- Planta de Transferencia de RSU (Residuo Sólido Urbano): Se entiende por planta transferencia a aquella instalación que es habilitada para tal fin por la autoridad competente y en la cual los residuos sólidos urbanos son acondicionados para optimizar su transporte a los sitios de tratamiento y/o disposición final.
- Planta de Transferencia de RSU (Residuo Sólido Urbano) Secos Clasificados: Se entiende por planta transferencia de Residuos Sólidos Urbano Secos Clasificados a aquella instalación que es habilitada para tal fin por la autoridad competente y en la cual los residuos sólidos urbanos secos clasificados son acondicionados para optimizar su transporte a los sitios de tratamiento y/o disposición final.
- Planta de Tratamiento de RSU (Residuo Sólido Urbano): Denomínense planta de tratamiento a aquel lugar especialmente acondicionado y habilitado por la autoridad competente para el tratamiento de los residuos sólidos urbanos por métodos ambientalmente reconocidos y de acuerdo a normas certificadas por organismos competentes.
- Punto Limpio: Instalación con acceso de ciudadanos que permite tareas de recepción, acumulación, manipuleo, clasificación, selección y almacenamiento temporal, de RSU secos de gran volumen, descartes de poda, y otros elementos que se pueden reciclar directamente y que luego serán utilizados en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos o su venta directa a la industria.

**HIGROTÉRMICO:** Ausencia de malestar térmico.

**HITO URBANO:** Elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la Ciudad.

**HOGAR GERONTO PSIQUIÁTRICO:** Residencia para adultos mayores que padezcan alteraciones de su salud mental, enfermedades crónicas o discapacidades.

**HOGARES DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES:** Establecimientos en los cuales se brindan servicios de

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

alojamiento transitorio, alimentación, higiene, recreación activa o pasiva, a título oneroso o gratuito, a niñas, niños y adolescentes en un espacio convivencial, acorde a los fines propuestos en el proyecto socioeducativo elaborado por el establecimiento. Los mismos 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;
- 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: 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 que no requiera internación en un establecimiento de salud.

**HOTEL:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento y otros servicios complementarios (conforme a los requisitos que se indican para cada categoría de uso), que ocupa la totalidad de un inmueble. Cuenta con habitaciones con baño privado.

**HOTEL BOUTIQUE:** Establecimientos de alojamiento definido por la caracterización de un estilo único, que brinda alojamiento con servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio, que posee características especiales, peculiaridad en sus instalaciones o en sus prestaciones de servicios, sean de nueva construcción o no, destacándose por el valor artístico del inmueble, su diseño, ambientación, o la especialización; a este efecto se tendrá en cuenta la unidad entre la arquitectura, la decoración, las actividades y/o servicios o cualquier otro factor similar que determine su diferenciación.

**HOTEL FAMILIAR** (con o sin servicio de comidas): Establecimiento que consta con más de seis (6) habitaciones reglamentarias, donde se brinda alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas (trabajadores, núcleos familiares); constituidos básicamente por habitaciones amuebladas, baños comunes diferenciados por sexo o no y, en algunos casos con un espacio común (comedor), con o sin suministro de comidas o bebidas.

**HOTEL RESIDENCIAL:** Establecimiento que consta de más de cuatro (4) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituida cada una de ellas por lo menos por una (1) habitación amueblada, un (1) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y bidé y una (1) cocina o espacio para cocinar.

**HOSPEDAJE TURÍSTICO / RESIDENCIAL TURÍSTICO:** Establecimiento que presta servicios semejantes al hotel y que por sus características, condiciones, instalaciones y servicios, de menores exigencias que las establecidas para el uso hotel, no puede ser considerado en la categoría mínima hotelera.

**HOSPITAL:** Establecimiento de salud destinado a prestar asistencia sanitaria en régimen de internación a la población, pudiendo disponer de asistencia ambulatoria u otros servicios.

**HOSPITAL DE DÍA:** Establecimiento destinado a pacientes que requieran atención ambulatoria intensiva diurna, sin internación.

**HOSTAL/BED & BREAKFAST (SERVICIOS DE ALOJAMIENTO NO TURÍSTICOS):** Establecimiento que presta servicios de alojamiento, de cama y desayuno, en el que sus propietarios brindan un servicio personalizado y de estilo artesanal.

**HOSTAL DE SALUD MENTAL:** Establecimiento que suministra servicios supletorios al del hogar familiar, de contención y apoyo psicológico y/o psiquiátrico. El hostel puede alojar hasta 12 (doce) individuos.

I

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

**INFILTRACIÓN, RECOLECCIÓN Y REUSO:** Técnicas destinadas al manejo de agua de lluvia se promueve la infiltración local mediante la aplicación de estrategias que permitan que el agua de lluvia ingrese al perfil del suelo nuevamente, la recolección del agua de lluvia en tanques destinados a tal fin y la incorporación de sistemas que permitan la reutilización de esta agua para usos que no requieran agua potable: riego, limpieza de veredas. Las canillas o sistemas que provean agua de lluvia deberán estar claramente señalizadas como "AGUA NO POTABLE"

**INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:** Instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, gas, telecomunicaciones, entre otros.

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

**INMUEBLE EFICIENTE:** Locales cuya infraestructura, sistemas eléctricos y sanitarios instalados alcanzan todos los estándares de ahorro energético y sanitarios que el presente Código y sus reglamentaciones establecen.

**INSPECCIÓN:** Fiscalización realizada por la Autoridad de Aplicación con Poder de Policía a tal efecto, para controlar el cumplimiento del Código de Edificación, obtener información o datos y efectuar verificaciones.

**INSPECCIÓN OBLIGATORIA:** Fiscalización establecida por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Aires, cuya realización deberá ser solicitada por el constructor y/o instalador en las etapas en el que el presente Código así lo establezca.

**INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Conjunto de materiales o equipos eléctricos asociados con características coordinadas en vista a una aplicación dada.

**INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO (IFCI):** Instalaciones para prevención y extinción de incendios.

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

**INSTALACIONES INTERNAS U OBRAS INTERNAS:** Construcciones 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, cloacales, pluviales.

**INSTALACIONES SANITARIAS DOMICILIARIAS:** Obras para servir de agua y de desagües en inmuebles habitables, destinadas al uso doméstico.

**INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS:** Obras realizadas hacia el interior de los inmuebles, desde los respectivos puntos de enlace con las obras externas.

**INSTALADOR:** Profesional habilitado que asume contractualmente el compromiso de ejecutar con recursos humanos y materiales, propios o ajenos, una instalación o parte de las instalaciones a su cargo.

**INSTITUCIONES DE ASISTENCIA SOCIAL:** Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, del gerente, entre otras.

**INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR:** También denominados institutos de nivel terciario (antes denominados institutos de educación superior no universitarios). El nivel terciario está conformado por Escuelas Normales Superiores (ENS), Institutos Superiores de Formación Docente (ISFD), Institutos de Formación Artística (IFA) y los Institutos de Formación Técnica Superior (IFTTS).

**INSTITUTO DE ENSEÑANZA NO INCORPORADO A ENSEÑANZA OFICIAL:** Establecimiento educativo de educación no formal, de enseñanza sin supervisión pedagógica oficial, para alumnos mayores o menores de edad. La permanencia de menores en las aulas no debe exceder en cualquier caso más de dos horas diarias.

**INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN:** Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, entre otros).

**INSTITUTO O ACADEMIA:** Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y privados que por sus características en cuanto a duración, articulación y contenidos, no forman parte de los niveles regulares. Los Institutos de Educación Superior se incluyen en el uso Universidad

**INSTITUTO Terciario:** Establecimiento educativo de educación superior, de enseñanza oficial, para alumnos mayores de edad. De acuerdo a las modalidades pedagógicas podrá ser de enseñanza especializada o no especializada.

**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:** Dispositivo que permite interrumpir o establecer el curso de una corriente eléctrica.

**INTERRUPTOR AUTOMÁTICO:** Dispositivo mecánico de conexión, capaz de establecer, soportar e interrumpir las corrientes en condiciones normales del circuito, así como establecer, soportar durante un tiempo especificado e interrumpir las corrientes en condiciones anormales especificadas del circuito, tales como aquellas del cortocircuito. Elemento de maniobra y protección cuya capacidad de ruptura, a la tensión de servicio, deberá ser igual o mayor a la corriente presunta de cortocircuito en su punto de utilización. Dispositivos 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, tri y tetrapolares, los polos deben accionar 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 bi o tetrapolares, pueden odrán utilizarse también como interruptores de cabecera de los tableros seccionales seccionales.

**INTERRUPTOR CON FUSIBLES:** Es la combinación en un solo dispositivo del interruptor y de los fusibles, estando ubicado cada fusible en serie con cada polo del interruptor destinado a ser conectado a un conductor de fase. Debe poseer un enclavamiento tal que para acceder a la reposición de los fusibles, se deba previamente seccionar la alimentación. Este enclavamiento puede lograrse mediante traba de puerta,

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

obstáculo de acceso a los fusibles cuando el interruptor se encuentre cerrado, entre otros.

**INTERRUPTOR DIFERENCIAL:** Dispositivo mecánico de corte destinado a establecer, soportar e interrumpir las corrientes en condiciones normales de servicio y a provocar la apertura de los contactos cuando la corriente diferencial de fuga alcance, en condiciones especificadas, un valor dado.

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

Un dispositivo de corte diferencial puede ser una combinación de varios elementos separados concebidos para detectar y medir la corriente diferencial y para establecer o interrumpir la corriente.

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

J

**JARDÍN DE INFANTES:** Establecimiento educativo para niños de 3 (tres) a 5 (cinco) años.

**JARDÍN MATERNAL:** Establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 2 (dos) años.

L

**LABORATORIOS DE ENSAYO DE CONTROL DE CALIDAD:** Establecimientos 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.

**LACTARIO:** Es un local de uso exclusivo, especialmente acondicionados para que las madres trabajadoras extraigan su leche materna y/o amantar y/o extraer y conservar la leche materna durante el horario laboral.

**LARGA ESTADÍA (EN ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS):** 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.

**LECHO IMPERMEABLE:** Estrato o formación geológica que no permite la circulación del agua por sus poros.

**LIMAHOYA:** Intersección entre dos faldones de cubierta inclinada hacia adentro, convirtiéndose en canal para el agua procedente de la lluvia.

**LÍNEA DE FRENTE INTERNO (L.F.I.):** Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio Libre de manzana.

**LÍNEA DE FONDO DE PARCELA:** Traza que delimita en su extremo final la unidad parcelaria.

**LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO (L.I.B.):** Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro Libre de manzana.

**LÍNEA INTERNA DE EDIFICACIÓN:**

**LÍNEA OFICIAL (L.O):** Traza que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.

**LÍNEA OFICIAL DE EDIFICACIÓN (L.E):** Traza que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Oficial salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

**LÍNEA OFICIAL DE ESQUINA (L.O.E.):** Traza determinada por el Código Urbanístico para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Oficiales.

**LÍNEAS RECTORAS DE FACHADA:** Son las trazas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.

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

**LOCAL DE USO COMPLEMENTARIO O DE SERVICIO:** Espacio conformado entre cerramientos. En algunos casos puede tener acceso directo desde un local principal (depósito, baño, archivo).

**LOCAL DE USO EN ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO:** 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.

**LOCAL DE USO PRINCIPAL EN ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO:** Recinto donde permanecen alumnos o personal con continuidad a lo largo de la jornada de uso. Se incluye en este grupo a los locales obligatorios por rubro. Podrán ser de alumnos o de personal.

**LOCAL HABITABLE:** Recinto destinado para propósitos de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos, cocheras 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).

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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

**LOCALES DE SANIDAD Y SALUBRIDAD (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Recintos donde se instalan los servicios sanitarios para alumnos y personal y locales para salud.

**LOCALES DE SERVICIO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Recintos de uso no 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):** Recintos 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.

Son locales con un grado de especialización que justifica diferenciarlos de las Aulas de uso general. Su uso es generalmente rotativo. Podrán ser de alumnos o de personal.

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

**LOCALES DE USO PRINCIPAL PARA PERSONAL (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Recintos considerados necesarios 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

**LOCUTORIO:** Local donde se efectúan llamadas telefónicas urbanas, interurbanas, internacionales, servicios de telex, fax y servicio de red integradas.

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

**LUGAR DE TRABAJO:** Área destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

**LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA O LUGAR PARA ASCENSO Y DESCENSO DE PASAJEROS:** Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan; o donde se lleva a cabo el ascenso y descenso de pasajeros.

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

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

**MANEJO DEL AGUA DE LLUVIA:** Técnica que tiene como objetivo disminuir la presión sobre los sistemas pluviales locales, recuperar superficie permeable, aumentando la infiltración local y lograr la concientización del uso de agua de lluvia como un recurso, reduciendo así el uso de agua potabilizada en usos que es necesaria tal condición.

**MANTENIMIENTO:** Conjunto de actividades destinadas a conservar un edificio o las partes que lo componen para que éste cumpla con una fiabilidad adecuada y con las exigencias básicas establecidas en el presente Código.

**MANZANA:** Superficie de terreno delimitada por vía pública y/o deslinde de corredor ferroviario y/o registrada como tal, por la Autoridad de Aplicación en materia Catastral.

**MÁQUINA MOTRIZ EN ASCENSORES Y MONTACARGAS:** Conjunto compuesto por uno o más motores, ejes, acoples, engranajes y freno de los medios de elevación para transporte de Personas o cosas.

**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:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 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:** Componente o elemento constitutivo de cada una de las partes de una obra.

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

**MATERNIDAD:** Establecimiento que brinda asistencia pre natal, internación y atención post natal, a la madre y su hijo.

**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 conforme las incumbencias propias de su título.

**MEDIOS ALTERNATIVOS DE ELEVACIÓN FIJOS:** Aparatos mecánicos o artificios especiales con instalaciones fijas y distintas a las propias de un ascensor, destinados a transportar personas de un punto a otro en forma vertical.

**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 seguro de egreso.

**MEDIOS MECÁNICOS DE ACCESIBILIDAD:** Dispositivos que permiten salvar desniveles entre locales ~~y entre ellos~~ y la acera, que aseguran el ingreso y egreso a todos sus usos.

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

**MERCADO:** Local para la venta minorista simultánea, de sustancias alimenticias, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes de otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan de 150 (ciento cincuenta) litros. Se encuentra dividido en secciones comercialmente independientes.

**MIXTURA DE USOS:** Consiste en la posibilidad de aplicación de Usos diversos pero compatibles dentro de una misma unidad de sustentabilidad.

**MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO:** Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.

**MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS:** Superficie necesaria para ~~localizar~~ para la guarda o estacionamiento de una bicicleta.

**MONTACARGAS:** Vehículo que transporta objetos de un punto a otro, en dirección vertical.

**MONTANTE:** Cañería vertical de suministro de agua alimentada por un caño troncal o principal.

**MONTANTE DEL SISTEMA:** Cañería (horizontal o vertical) que va desde el caño 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).

**MORFOLOGÍA DEL ÁREA:** Modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada o unidad de sustentabilidad, conforme lo establece el Código Urbanístico.

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

**MURO VERDE:** Muro norte y noroeste, en que se ha implementado una fachada vegetal sin fertirriego.

**MUSEO CLASE I:** Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia.

**MUSEO CLASE II:** Establecimiento donde se conservan y exhiben elementos históricos, de arte, técnica o ciencia, constituyendo el edificio en sí un bien del patrimonio artístico o histórico.

N

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

**NIVEL DE CORDÓN:** Cota fijada por el G.C.A.B.A. para el borde de finalización 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 DESIGNADO DE SALIDA:** Piso asignado, en una edificio o estructura, al que arriban los ascensores, en caso de incendio o emergencia 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.

**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 de un proyecto arquitectónico, su construcción y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización, entre otros.

**OBRAS COMPLEMENTARIAS:** Construcciones o instalaciones accesorias, que integran una obra principal.

**OBRA O INSTALACIÓN CLANDESTINA:** Construcciones realizadas en infracción al Código de Edificación, Código Urbanístico y a sus reglamentaciones y disposiciones complementarias.

**OBRA DE INSTALACIÓN SANITARIA 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 queda fuera de uso.

**OCHAVA:** Ver Línea Oficial de Esquina.

**OFFICE:** Antecocina que podrá incluir espacio para cocinar, cumpliendo con similares características que la cocina.

**OFICINA COMERCIAL:** Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados, corresponde también a “Apto Profesional”, no comprendidos en las definiciones de “Agencias” o de “Estudios profesionales”.

**OFICINA PÚBLICA CON ACCESO DE PÚBLICO:** Local o edificio de la administración pública nacional, provincial o estatal, que incluye entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.

**OFICINA PÚBLICA SIN ACCESO DE PÚBLICO:** Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, oficial, estatal o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

P

**PALIER:** Descanso o rellano.

**PASEO DE COMPRAS:** Local de comercio, esparcimiento y servicios que reúne las siguientes características:

- Administración centralizada;
- Venta de productos de uso personal y para el hogar,
- Opera como galería comercial.

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

**PARCELA:** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos catastrales registrados por la autoridad competente

**PARQUIZACIÓN:** Conformación de un espacio libre con tratamiento paisajístico, que permite suelo absorbente y puede contar con especies vegetales de distintas características.

**PATIO APENDICULAR DEL ESPACIO URBANO:** Espacio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por uno de sus lados, al espacio urbano.

**PATIO VERTICAL:** Espacio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

**PEDIDO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS:** Consulta escrita sobre disponibilidad de suministro de agua o fuentes

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

de agua potable y/o condiciones de evacuación de efluentes a colectoras y/o conducto pluvial, u otros servicios. Puede incluir un anteproyecto.

**PEÑA:** Espacio mixto, socio-cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y/o lúdicas como canto, narración oral, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas argentinas expresadas por propios artistas o concurrentes, teatro criollo, titeres, donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas regionales del país.

**PERFIL EDIFICABLE:** Silueta máxima construible.

**PERFORACIÓN:** Hoyo, en algunos casos entubados, para captar agua subterránea o para protección catódica.

**PERISTILO:** Lugar o sitio rodeado de columnas por la parte interior, como los atrios.

**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 el Código de Edificación, el Código Urbanístico y sus normas reglamentarias.

**PERSONA CON DISCAPACIDAD (PcD):** Aquellos que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás

**PERSONAL:** Individuos adultos que realizan tareas rentadas o no rentadas favorables a la administración, enseñanza, seguridad o mantenimiento o actividades que se desarrollen en un edificio con constancia y continuidad en el tiempo y que consolidan una relación laboral.

**PIEZAS ESPECIALES:** Elementos que acoplados a los caños sirven para efectuar uniones, derivaciones y cambio de direcciones y/o diámetro que la cañería exija.

**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.

**PLANETARIO:** Edificio provisto de proyectores dotados de movimientos apropiados, que le permiten reproducir en la bóveda de un local oscuro, la marcha de las constelaciones y de los planetas en el cielo y temáticas relacionadas con la ciencia astronómica.

**PLANO LÍMITE:** Altura máxima del volumen construible. Por encima de los planos límite determinados sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Autoridad técnica competente, chimeneas, equipos de aire acondicionado y parapetos de azoteas. Asimismo se podrá superar en 2m estos planos límite con el sobrerrecorrido del ascensor o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo.

**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 y que autoriza el comienzo de los trabajos constructivos.

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

**PLATAFORMA DE TRANSFERENCIA:** Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos, de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.

**PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24hs. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

**PLAYA DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTA:** Parcela y espacio en general sin edificar, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24hs. Puede ser de propiedad pública o privada, de explotación comercial, de uso gratuito, de servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

**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.

**PRACTICABLE:** Se califica de este modo, a los Proyectos Alternativos que, a juicio de la Autoridad de Aplicación registral, y sólo para aquellos inmuebles de Uso particularizado con particularidades especiales, que se vean imposibilitados de cumplir con todas las medidas exigibles de Medios de Salida y Sistema de Prevención contra Incendios y/o condiciones de Accesibilidad para personas con discapacidad. La Autoridad de Aplicación exigirá la presentación de un “Proyecto Alternativo Practicable” que someterá a su aprobación previa consulta con el órgano Asesor competente.

**PREDIO DE ESQUINA:** Terreno que al menos posee dos lados adyacentes sobre vía pública.

**PREDIO INTERMEDIO:** Terreno que no posee dos lados adyacentes sobre la vía pública.

**PRESTACIÓN:** Conjunto de características cualitativas y cuantitativas, de un inmueble, identificables objetivamente y que contribuyen a determinar su aptitud para responder a diferentes funciones para las cuales ha sido diseñado. Estas condiciones hacen que un edificio sea adecuado al uso previsto.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

**PREVENCIÓN DE LA ISLA DE CALOR:** Conjunto de Técnicas constructivas que tienen como objetivo contrarrestar el efecto perjudicial urbano de acumulación de calor, debido a la gran masa construida, que recibe la radiación solar durante de día y que devuelve dicha energía a las atmósfera en forma de calor. Tienen como objeto la disminución de dicho calor a través de la incorporación de superficies vegetadas y/o colores claros en los materiales de construcción.

**PROFESIONAL HABILITADO:** 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.

**PROPAGACIÓN DE LA LLAMA:** La llama se define como el medio gaseoso en el que se desarrollan las reacciones de combustión. Tanto el comburente como el combustible deben estar en estado gaseoso. La propagación de la llama es el movimiento de la llama a través de la masa gaseosa.

**PROPAGACIÓN DEL INCENDIO:** Es la propagación de la llama motivada por la gasificación de los combustibles de un material a otro, por ejemplo un conjunto de cables individualmente no propagantes de la llama, pueden, en conjunto, ser propagantes del incendio.

**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:** Profesional Habilitado que por encargo del comitente y con sujeción a las normas vigentes, confecciona el Proyecto de Obra y/o Instalación. La actividad del profesional comprende croquis preliminares, anteproyecto, documentación de proyecto, llamado a licitación y estudio de propuestas. El Proyecto puede ser integral o de partes que complementen los proyectos 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 y solicitar su permiso de ejecución.

**POLO FARMACÉUTICO:** Emprendimiento público/privado que congrega actividades productivas, de investigación y desarrollo de la industria farmacéutica nacional, tomando como criterio la asociatividad entre las empresas, en busca de una mayor eficiencia productiva dentro de un proceso de especialización, como también la asociación con el sector científico. En el marco de garantizar la preservación del ambiente, se persigue la excelencia con el aseguramiento de la calidad, respondiendo a los estándares de calidad internacionales.

**PUESTA EN VALOR DE UN EDIFICIO:** Acciones necesarias destinadas a la recuperación del inmueble manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del mismo, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.

R

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

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

**RALENTIZACIÓN:** Mecanismo de retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia recolectadas en los conductos pluviales.

**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.

**RECONSTRUIR:** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que estaba antes. 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.

**REFLECTANCIA:** Propiedad de un cuerpo de reflejar la luz.

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

**REFUNCIONALIZACIÓN:** Acciones de intervención arquitectónica que implican recuperar la funcionalidad de un inmueble.

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

**REGULADOR DE VELOCIDAD (ASCENSORES Y MONTACARGAS):** 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 SUSTENTABLE:** Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

**RENOVACIÓN:** Acciones que comprenden la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la inclusión de nuevas actividades.

**REPRESENTANTE TÉCNICO:** 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, de estructuras, instalaciones, entre otros; preparar toda la documentación técnica necesaria, como especificaciones, confección de subcontratos, coordinar a los distintos subcontratistas y proveedores, pueden desempeñar estas funciones como empleados de una empresa.

**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 como la integridad y el aislamiento térmico, en los términos especificados en el ensayo de exposición al fuego correspondiente. Se evaluarán dichos en ensayos el tiempo, medido en minutos, en que los elementos constructivos mantienen las funciones portantes o separadoras para las cuales han sido proyectados o construidos. Los términos “Resistencia al fuego” y “Resistencia al paso del fuego” son equivalentes.

**RESTAURACIÓN:** Acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales o armónicos con ellos.

**REURBANIZACIÓN:** Proceso de renovación de barrios en situación de irregularidad, por medio del cual se busca la integración urbana, a través de la gestión participativa, con miras a alcanzar condiciones de habitabilidad y seguridad con criterios de adaptabilidad progresiva.

**RETIRO DEL FRENTE:** Distancia entre la Línea Oficial (L.O.) y la Línea Oficial de Edificación (L.E.), a partir de la cual comienza la edificabilidad.

**RETRETE:** Recinto para servicio de salubridad para uso individual, incorporado a otro servicio de salubridad. Normalmente incluye inodoro, sin lavabo. El retrete forma parte del local de salubridad y se encuentra separado por medio de un tabique que no llega al cielorraso y/o puerta con espacios libres para ventilación. Cuando hay más de un retrete en un servicio de salubridad, el servicio de salubridad se denomina "múltiple".

**REVERBERACIÓN:** Fenómeno acústico por el cual una onda sonora incide sobre las superficies duras de un recinto, produciendo múltiples reflexiones que dan origen a la permanencia del sonido aún cuando la fuente haya dejado de emitirlo.

**RIVOLTA (EDIFICIOS DE ESQUINA):** Empalme en una parcela afectada por dos alturas distintas.

S

**SALA DE ACTIVIDADES ESPECIALES (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Local para enseñanza o práctica de conocimientos que exigen características especiales pero que no representan mayor peligrosidad que la sala de juegos.

**SALA COMÚN O SALÓN DE USOS MÚLTIPLES:** Local habitable de una vivienda destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

**SALÓN DE ACTOS (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Local donde la actividad principal son los actos escolares, donde suelen concurrir también personas de la comunidad educativa, pudiendo realizarse otras actividades.

**SALÓN DE USOS MÚLTIPLES (SUM) (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Local de usos flexibles destinado a actividades variables.

**SALÓN MILONGA:** Establecimiento o dependencia específica de un establecimiento cuya actividad preponderante se vincula con la práctica, producción, el consumo y la difusión de los géneros musicales tango, milonga y vals, a través de la asistencia de espectadores y la participación de los mismos.

**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.

**SANATORIO:** Establecimiento asistencial para la salud con internación.

**SANATORIO DE SALUD MENTAL:** Establecimiento asistencial de personas con enfermedad de su salud mental con internación.

**SECTOR DE PROTECCION CONTRA INCENDIO (SECTOR DE INCENDIO):** Área de un edificio o estructura delimitada por elementos constructivos con resistencia al fuego acorde con la clasificación del riesgo.

**SECTOR DE REFUGIO:** Áreas en las que se encuentra dividido cada uno de los pisos de un hospital, clínica, residencia, establecimiento geriátrico 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:** Señal de alarma, que se activa aún cuando sea manualmente demorada.

**SEDE DE EDIFICIO EDUCATIVO (EDIFICIO PRINCIPAL):** Localización del establecimiento educativo donde cumple sus funciones la máxima autoridad pedagógico-administrativa del establecimiento (Dirección). La sede puede no tener alumnos, en ese caso se denomina “Sede administrativa”. En caso de ser un único edificio para un mismo establecimiento debe contener todos los usos requeridos para estos establecimientos.

**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 del nivel del solado descubierto colindante y en correspondencia con todos los vanos exteriores; se computa como un piso.

**SERVICIOS DE SALUBRIDAD UNIVERSAL O FAMILIAR:** Baño diseñado para ser utilizado por los niños y niñas, incluidos sus padres y/o personas a cargo de su cuidado y para las personas con discapacidad.

**SERVICIOS DE TRASLADOS DE PACIENTES:** Prestaciones orientadas al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.

**SERVICIOS ESENCIALES:** Prestaciones cuyo suministro de energía eléctrica debe mantenerse durante una emergencia de incendio y que pueden ser alimentados por un sistema de baterías. Entre ellos figuran: Ascensores para bomberos, Sistema de bombas de agua para servicio de incendio.

**SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** Son los que se brindan a cada edificio de la Ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:

- Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras en las redes de distribución de energía eléctrica;
- Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
- Servicios de suministro de gas: Subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas;
- Servicios de Telecomunicaciones: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de telecomunicaciones urbanas.

**SIGNIFICADO PATRIMONIAL:** Edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.

**SIMULTANEIDAD:** Circunstancia que se da cuando en un edificio coexisten distintos usos que desarrollan sus actividades en la misma franja horaria. Ello exige que para el diseño de las condiciones de salubridad y accesibilidad se deba computar el total del personal o asistentes.

**SISTEMA EDUCATIVO NACIONAL:** Comprende cuatro (4) niveles (la Educación Inicial, la Educación Primaria, la Educación Secundaria y la Educación Superior), y ocho (8) modalidades. Son modalidades: la Educación Técnico Profesional, la Educación Artística, la Educación Especial, la Educación Permanente de Jóvenes y Adultos, la Educación Rural, la Educación Intercultural Bilingüe, la Educación en Contextos de Privación de Libertad y la Educación Domiciliaria y Hospitalaria.

**SISTEMA DE NOTIFICACIÓN MEDIANTE MENSAJES HABLADOS O VIVA VOZ:** Procedimiento 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:** Procedimiento de automatización y control electrónico con el objetivo funcional de lograr encender apagar y regular de manera centralizada y/o remota, 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. Se denomina “domótica” para hogares e “imnótica” para edificios terciarios. Estos sistemas contribuyen al ahorro energético.

**SISTEMA VIAL:** Red de vías de comunicación terrestre, constituido por el conjunto de caminos, rutas, autopistas, calles y sus obras complementarias que se encuentran sometidos a un régimen normativo de organización, para facilitar la circulación de vehículos y personas.

**SOLADO:** Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

**SÓTANO:** Recinto situado bajo el nivel del suelo.

**SUELO ABSORBENTE:** Terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

**SUBDIVISIÓN:** Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, a través de la división de una parcela.

**SUBSUELO:** construcciones bajo cota cero cuya regulación corresponde al Estado.

**SUMINISTRO DE EMERGENCIA:** Provisión 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

normal.

**SUMINISTRO NORMAL:** Provisión 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 ABSORVENTE:** Toda superficie que en la totalidad de su área permita la infiltración del agua de lluvia en el suelo.

**SUPERFICIE CÉDPEDE:** Toda superficie a nivel peatonal que esté cubierta con césped de algún tipo, uni o multi específico.

**SUPERFICIE CUBIERTA:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**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, a excepción de las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

**SUPERFICIE SEMIABSORVENTE:** Toda superficie que en un mínimo del 50% de su área permita la infiltración de agua en el suelo, siendo la matriz subsuperficial absorbente, por ejemplo: bloques para jardín, pasos perdidos, losetas de arena y sustrato.

**SUPERFICIE SEMICUBIERTA:** Área con 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:** Área 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 abatimiento hacia el interior de la cabina y sin tener en cuenta los pasamanos.

**SUPERFICIE VEGETADA:** Toda superficie a nivel peatonal que esté compuesta por vegetación: árboles, arbustos o herbáceas.

**SUPERMERCADO:** Establecimiento minorista que reúne las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración son dirigidas por una sola empresa o propietario;
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje;
- Tenga un local de ventas no inferior a 1.000 m<sup>2</sup> para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 200m<sup>2</sup>.
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio;

**SUPERMERCADO TOTAL:** Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene, menaje y productos de ferretería;
- Opere en un local de ventas de una superficie superior a 5.000m<sup>2</sup> cubiertos;
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superior a 1.000m<sup>2</sup> cubiertos;
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

**T**

**TABIQUE:** Muro delgado no apto para soportar cargas.

**TALLER PROTEGIDO:** Establecimiento destinado a la integración social de personas con discapacidad, llevada a cabo a través de la realización de tareas educativas con objetivo laboral productivo.

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

**TANQUE CISTERNA DE INCENDIO:** Depósito 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.

**TEATRO INDEPENDIENTE:** Establecimiento con una capacidad máxima para 350 (trescientos cincuenta) espectadores en el que se realicen manifestaciones artísticas con participación real y directa de actores, en cualquiera de sus modalidades, sea comedia, drama, teatro musical, lírico, de títeres, leído, de cámara,

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

variedad y espectáculos de danzas.

**TECHOS FRÍOS:** Sistema de cubiertas diseñados y construidos para proporcionar reflectancia solar tanto visible como de rayos infrarrojos y de rayos ultravioletas. Tiene como objetivo reducir la transferencia de calor hacia el edificio, reducir las cargas térmicas de refrigeración y la Isla de Calor urbana. Los materiales de estos techos deben cumplir con un Índice de Reflectancia Solar (IRS) con un valor igual o mayor de 78 en techos planos y de 29 en techos inclinados.

**TECHOS VERDES EXTENSIVOS:** Aquellos techos en que se implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato inferior a 15cm.

**TECHOS VERDES INTENSIVOS:** Aquellos techos en que se ha implmentado una cubierta verde con una profundidad de sustrato superior a 15 cm

**TEJIDO URBANO:** Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

**TIPO:** Abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales o de combinaciones de éstas.

**TIPOLOGÍAS EDILICIAS:** Clasificación según las características constructivas de los Edificios. Las tipologías pueden ser: Edificios entre Medianeras, Edificios de Perímetro Libre, Edificios de Perímetro Semilibre.

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

**TOILET:** Local para servicio de salubridad complementario en vivienda permanente. Incluye normalmente inodoro y lavabo, sin ducha. Puede incluir bidet o poseer solamente inodoro, sin incluir otros artefactos.

**TRANSFORMAR:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

**TRÁNSITO PESADO:** camiones y acoplados cuyo peso en forma individual sea igual o mayor a doce (12) toneladas vayan o no cargados.

**TRESBOLILLOS:** Forma de colocar elementos, de manera que se encuentren repartidos en al menos dos filas paralelas y formen triángulos equiláteros entre ellos.

**TRONCAL:** Cañería horizontal que vincula la fuente de agua con las cañerías montantes en un sistema de bocas de extinción o un sistema de rociadores automáticos.

## U

**UNIDAD FUNCIONAL O UNIDAD DE USO:** Ámbito compuesto de uno o más locales y/o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, sometido al Régimen de propiedad Horizontal. por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

**UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD BÁSICA:** Áreas urbanas delimitadas conforme las normas del Código Urbanístico según criterios de: condiciones de edificabilidad, uso de suelo y cargas públicas.

**UNIDAD DE TRATAMIENTO INTERNO DE RESIDUOS PATOGENICOS:** Instalaciones en predios de los establecimientos generadores de residuos patogénicos como uso complementario destinadas a darle un correcto procesamiento para su desecho, que evite la contaminación ambiental.

**UNIVERSIDADES:** Establecimientos que tienen por finalidad la generación y comunicación de conocimientos del más alto nivel, capacitación científica y profesional específica para las distintas carreras que en ellas se cursen. Las «universidades» deben desarrollar su actividad en una variedad de áreas disciplinarias no afines. Los «institutos universitarios» circunscriben su oferta académica a una sola área disciplinaria. La enseñanza superior universitaria estará a cargo de las Universidades Nacionales, Provinciales y privadas reconocidas por el Estado Nacional y de los institutos universitarios estatales o privados reconocidos, todos los cuales integran el Sistema Universitario Nacional

**USO:** El uso de un inmueble es Función o destino para el cual un inmueble el terreno, edificio o estructura asentada en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

**USO COMPLEMENTARIO:** La función de un local, locales o parte de un inmueble, dentro de una misma parcela, destinada a satisfacer funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**USO CONDICIONADO:** La función de un local, locales o parte de un inmueble sujeto, por su función o destino, a requisitos particulares de de ubicación, tamaño, potencia instalada, según el área en que se encuentre y conforme lo establece el Código Urbanístico.

**USO CONFORME:** es el uso actual que se desarrolla en la parcela de conformidad a la normativa vigente.

**USO PREVISTO:** Uso específico para el cual se proyecta y realiza un edificio conforme las actividades que han de desarrollar y el tipo de usuarios.

**USO PROVISORIO (EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS):** Para los 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:** Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el área en que esté ubicado.

**USO NO PERMITIDO:** El que no cumple con la normativa vigente para implantarse en el área correspondiente.

**USO PERMITIDO:** El que puede implantarse en un área, según las prescripciones del Código Urbanístico.

**USO REQUERIDOS:** Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

**USUARIOS DE ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO:** 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.

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

V

**VACUNATORIO:** Local donde se efectúan aplicaciones de vacunas, el cual podrá funcionar, física y funcionalmente, en forma autónoma, o incorporado a un establecimiento sanitario de mayor complejidad. Incluye Centro de Vacunación.

**VALOR AMBIENTAL:** Espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

**VALOR ARQUITECTÓNICO:** Referido a los edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.

**VALOR SIMBÓLICO:** Referido a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

**VÁLVULA TIPO TEATRO:** Ver “Llave de incendio”.

**VEGETACIÓN NATIVA:** Corresponde a las especies vegetales nativas y/o endémicas del Distrito Pampeano Oriental, Provincia Pampeana, Dominio Chaqueño. Se pueden hacer excepciones con respecto al arbolado, que puede provenir de otros idstritos aledaños al distrito Pampeano y que se hayan adaptado al clima y suelo de la CABA.

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

**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 PÚBLICA:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Estado e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

**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:** Vivienda Social: Vivienda destinada por el Estado y cualquier otra organización solidaria o sin fines de lucro, debidamente acreditada, para el cumplimiento del derecho de acceso a la vivienda.

**VIVIENDA PROMOCIONAL:** Vivienda destinada por el Estado o un particular para su adquisición con precios inferiores a los del mercado inmobiliario.

**VOLUMEN EDIFICABLE O REGLAMENTARIO:** Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las normas del Código Urbanístico.

**VOLUMEN EDIFICADO:** Volumen total construido en la parcela (volumen Reglamentario + volumen no Reglamentario).

**VOLUMEN LIBRE DE RIESGOS:** Espacio de circulación cubierto o descubierto apto para las personas con discapacidad, en el cual los solados no presentan irregularidades y ni elementos que lo invadan. Como mínimo el volumen libre de riesgos debe tener una altura uniforme de 2,10 m, un ancho de 1,50 m por el largo del recorrido.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

*Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA*

**VOLUMEN NO CONFORME:** Volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este Código.

**Z**

**ZONA:** Un ámbito definido dentro del edificio.

BORRADOR

## TÍTULO 2

### 2 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIONES

#### 2.1 Permisos de Obra y/o Aviso de Obra

Previo al inicio de cualquier trabajo de obra se deberá solicitar un Aviso y/o Permiso de obra ante la Autoridad de Aplicación según el tipo de tareas a realizar.

El Aviso y/o Permiso de Obra es concedido por la Autoridad de Aplicación, y se materializa a través del acto administrativo de registro de la documentación correspondiente que se presente en función de los requisitos particulares que resulten exigibles en cada caso según el tipo y clasificación de la obra.

El otorgamiento del Permisos de Obra y/o Aviso de Obra ante el Gobierno de la Ciudad certifica que se han cumplimentado los requisitos documentales de orden registral exigidos por la Autoridad de Aplicación.

##### 2.1.1 Avisos de Trabajos de Obra

El registro de aviso de trabajos de obra permite ejecutar los siguientes trabajos:

- Reparar, limpiar o pintar o cambiar texturas fachadas siempre que cumplan con lo prescripto en el CU
- Modificar el cordón del pavimento y reparar veredas
- Ejecutar solados;
- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares; que no requieran intervención profesional.
- Agregar o reemplazar equipamientos o instalaciones fijas en cielorrasos y paredes.
- Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales;
- Cambiar el material de cubierta de techos sin alterar su estructura y resistencia.
- Terraplenar y rellenar terrenos
- Ejecutar modificaciones de menor envergadura en instalaciones mecánicas, electromecánicas, eléctricas, térmicas, inflamables, de condiciones contra incendio, de gas y sanitarias.
- Instalar vidrieras y toldos sobre la fachada en vía pública
- Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.

##### 2.1.2 Permisos de Obra

Los Permisos de Obra y/o instalaciones conllevan la ejecución de los siguientes tipos de tareas, los cuales podrán efectuarse individualmente o de manera combinada: demolición parcial, demolición total, modificación, ampliación y obra nueva.

Dichos tipos de obra son clasificados en función de su grado de complejidad de la siguiente manera:

- a. Permiso de micro obra
- b. Permiso de obra menor
- c. Permiso de obra media
- d. Permiso de obra mayor

##### Casos particulares

En aquellos casos en los que las obras para las que se pide cualquiera de los Permisos tengan características particulares, la Autoridad de Aplicación podrá determinar condiciones especiales para su tramitación. En estos casos los avisos y permisos en todas sus categorías podrán tener, en forma no excluyente, el carácter de:

- Permiso de obra de remediación ambiental
- Permiso de obra de ejecución parcial
- Permiso de obra “en proyecto”
- Permiso de obra de uso particularizado o catalogado patrimonial

##### 2.1.2.1 Alcances de las Tareas

- Construir nuevos edificios
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal
- Cambiar y ejecutar revoques y/o revestimientos de la fachada principal

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Elevar muros
- Cambiar o modificar estructuras de techos
- Desmontar y/o excavar terrenos
- Efectuar demoliciones. 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.
- Efectuar instalaciones mecánicas, electromecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables, de condiciones contra incendio, sanitarias y de gas, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
- Abrir vías públicas
- Mensurar predios y modificar el estado parcelario
- Construir, ampliar o refaccionar playas de estacionamiento

## 2.1.2.2 Clasificación de los Permisos de Obra

### 2.1.2.2.1 “Permiso de Micro Obra”

El Permiso de Micro Obra en cualquiera de los tipos determinados, permite ejecutar demoliciones, modificaciones y ampliaciones de hasta 100 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la complejidad o envergadura de las mismas no ameriten la necesidad de otro tipo de tramitación de mayor alcance.

Dentro del Permiso de Micro Obra se podrán efectuar las siguientes tareas:

- Ejecutar Trabajos contemplados en “Avisos de Trabajos de Obra”
- Ejecutar trabajos cuya realización requiera la supervisión de un profesional
- Ejecutar modificaciones en las instalaciones sanitarias, mecánicas, eléctricas, térmicas, inflamables, sanitarias, gas y condiciones contra incendio;
- Cambiar la materialidad de cubierta de techos, modificar estructura resistente, altura, etc;
- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques de fachadas que no requieran trabajos a grandes alturas;
- Instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en vía pública que supongan la modificación de la conformación y estética de la fachada;
- Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes
- Desmontar o montar paneles, tabiques o estructuras livianas interiores, ciegas o vidriadas hasta 4m de altura;
- Ejecutar barandas o estructuras de seguridad en construcciones existentes;
- Demoliciones de revoques, contrapisos y tabiques interiores no estructurales;
- Demoliciones parciales hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie.
- Trabajos de Conservación y mantenimiento;
- Trabajos de Preservación y/o Refacción de Fachadas;
- Ejecutar cielorrasos;

Las exigencias técnico/administrativas para su presentación serán reglamentadas por la Autoridad de Aplicación.

### 2.1.2.3 Permiso de Obra Menor

El Permiso de Obra Menor, en cualquiera de los tipos determinados y las tareas determinadas en “Alcance de las Tareas”, autoriza a ejecutar obras e instalaciones nuevas, demoliciones total o parcial, modificaciones y ampliaciones para cualquier uso, en donde la superficie total a construir no exceda los 350 metros cuadrados y/o un subsuelo de hasta 4 metros de altura. Hasta los 10,5 metros de altura.

Las exigencias técnico/administrativas para su presentación será reglamentado por la Autoridad de Aplicación.

### 2.1.2.4 Permiso de Obra Media

El permiso de obra media, en cualquiera de los tipos determinados y las tareas determinadas en “Alcance de las Tareas” autoriza a ejecutar obras e instalaciones nuevas, demoliciones, modificaciones y ampliaciones, en donde la superficie total o a construir no exceda los 2500 metros cuadrados y/o hasta dos subsuelos de 6 m máximo. Hasta los 22 metros de altura.

Las exigencias técnico/administrativas para su presentación será reglamentada por la Autoridad de Aplicación.

### 2.1.2.5 Permiso de Obra Mayor

El permiso de obra mayor, en cualquiera de sus tipos, permite en cualquiera de los tipos y las tareas determinadas en “Alcance de las Tareas”, autoriza a ejecutar obras e instalaciones nuevas, demoliciones, modificaciones y ampliaciones, en donde la superficie total a construir que exceda los 2500 metros cuadrados y/o más de dos subsuelos.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Cualquier obra que signifique una modificación de superficie cubierta por fuera de la envolvente a una altura mayor a los 22 m de altura requerirá el permiso de obra en altura

Las exigencias técnico/admisnitrativas para su presentación será reglamentada por la Autoridad de Aplicación.

## 2.1.2.6 Permisos de Obra en Casos Particulares

Los Permisos de Obra en casos particulares son aquellos Permisos cuyo alcance definido en los artículos 2.1.3.1 al 2.1.3.5 tienen requisitos o tramitaciones especiales, adicionales y/o complementarias para la obtención del Registro.

### 2.1.2.6.1 Permisos de Obra en casos de Remediación Ambiental.

La 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 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 del daño ambiental provocado.

En los casos en que se otorgue un Permiso de Obra en cualquiera de sus categorías el alcance del permiso respectivo se condicionará a la ejecución y cumplimiento de los trabajos necesarios para la remediación ambiental.

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.

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

### 2.1.2.6.2 Permiso de Obra en caso de Ejecución Parcial

Cualquier Permiso de Obra podrá solicitarse con el carácter de “Ejecución parcial” cuando en un mismo predio se deban realizar dos o mas más obras que resulten encuadrables en iguales o distintas categorías de Permiso.

Para este tipo de obras podrán tramitarse diferentes categorías de permiso 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 otorgar permisos de obra, de Instalaciones Eléctricas, Sanitarias, electromecánicas, de Elevadores, de Inflamables y/o de Seguridad de Incendio en forma conjunta o 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.

### 2.1.2.6.3 Permiso de Obra en etapa Proyecto

El Permiso de obra en cualquiera de sus categorías que se otorga en etapa proyecto, permite determinar si la obra resulta factible y cumple con las normativa vigente. Este caso particular configura una primera etapa que se corresponde con un proyecto básico.

Toda vez que los requisitos para el registro de cualquier Permiso otorgado para la etapa de proyecto son menores, éste Permiso no resulta apto para construir.

Con posterioridad el interesado cumplimentar los requisitos exigidos para el Permiso de Obra obteniendo el registro apto para construir.

### 2.1.2.6.4 Permiso de Obra en casos de Uso Particularizado

Existen obras que por su uso requieren trámites o requerimientos particulares

El registro de Obra de Uso Particularizado comprende edificaciones que se encuentran alcanzadas por alguno de los siguientes casos:

- 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 y Colegios: Los edificios escolares deben cumplir con requisitos programáticos fijados por el Ministerio de Educación y en el caso de modificaciones de edificios existentes deben cumplir los programas de adecuación fijados por la comisión de escuelas seguras
- Hospitales públicos: Los hospitales y centros de salud deben cumplir con requisitos programáticos fijados por el Ministerio de Salud y en el caso de modificaciones de edificios existentes deben cumplir los programas de adecuación fijados por la Autoridad de Aplicación



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

– Embajadas, representaciones diplomáticas extranjeras u organismos gubernamentales internacionales deben cumplir con las normas generales de este código. En orden al ámbito de jurisdicción diplomática la Autoridad de Aplicación podrá establecer requisitos particulares referidas al Título 2 Normas administrativas

– Obras que efectúe el Gobierno de la Ciudad, el Estado Nacional, los Entes autárquicos del Estado, las empresas propiedad del Gobierno de la ciudad en espacios de dominio privado o dominio público. En orden al carácter público de las obras la Autoridad de Aplicación podrá establecer requisitos particulares referidas al Título 2 Normas administrativas

## 2.1.2.6.5 Permiso de Obra en caso de Protección Patrimonial

Los Avisos y Permisos de Obra en los casos de edificios con Protección Patrimonial deben contar con el visado correspondiente de la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística (DGIUR) establecido en el código Urbanístico.

En aquellos casos en que sea necesario la DGIUR 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 Permisos de obra en barrios en proceso de re urbanización

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

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

La Autoridad de Aplicación, podrá dictaminar sobre aspectos urbanísticos y edilicios no previstos expresamente en las leyes relativas a los procesos de reurbanización, podrá dictar actos administrativos a los fines exclusivos de la regularización de situaciones preexistentes, en los casos en los cuales deban admitirse excepciones a las dimensiones prescriptas en el presente Código, como así también implementar medidas conducentes a facilitar el registro de Planos.

El registro de Planos 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 por 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. Se representará la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de aquéllas, 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 y se dejará constancia en los planos de tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

## 2.1.4 Conforme a Obra

Una vez finalizada la obra y efectuadas las verificaciones inspectivas correspondientes, el propietario, los profesionales y las empresas deberán declarar el final de obra y solicitar el Registro de Conforme a Obra. La información volcada en los planos deberá reflejar la realidad de lo efectivamente construido en el predio, y que fue ejecutado de acuerdo al permiso oportunamente concedido. La documentación presentada, en soporte papel, a tal efecto reviste carácter de declaración jurada.

### 2.1.4.1 Conforme a Obra parcial

Cuando se efectúe una obra en una misma parcela, cuyas dimensiones den lugar a la ejecución de varios edificios por etapas, se podrá solicitar **Conforme a Obra parcial**.

El Conforme a Obra parcial será otorgado a cada edificio en particular siempre que el edificio sea autosuficiente y cumpla con todas las normativas vigente exigible en lo referente a Accesibilidad, Estacionamiento, Carga, descarga y todas las Instalaciones.

La información volcada en los planos deberá reflejar la realidad de lo efectivamente construido en el predio, y que fue ejecutado de acuerdo al permiso oportunamente concedido. La documentación presentada, en soporte papel, a tal efecto reviste carácter de declaración jurada

## 2.1.5 Ajuste de Obras ejecutadas 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:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- 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 se configuren como hechos no declarados y hayan vulnerado normas de aplicación vigentes a la 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 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 "Penalizaciones" (2.4)

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

- Retrotraer la situación a su estado original
- Ordenar demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones que afecten la seguridad, la higiene, la salubridad y/o la estética edilicia.
- 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.
- Ordenar demoliciones y supresiones totales o parciales de construcciones cuando el peligro sea inminente.
- 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.
- Ordenar la regularización y la tramitación de Ajuste de Obra en caso de no haberse ordenado el cumplimiento de ninguno de los Incisos anteriores.
- Requerir la Asistencia de la Autoridad de Aplicación en materia de Auxilios y Emergencias para efectuar demoliciones o apuntalamientos ante el peligro de derrumbe o cuestiones similares de peligro inminente.

## 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 m<sup>2</sup> antireglamentarios.
2. En las que se realicen en terrenos donde se localicen viviendas de uso unifamiliar, sin límites de superficie, 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. Las superficies reglamentarias podrán ser regularizadas sin límites de superficies cualquiera sea su destino, siempre y cuando cumpla con la normativa vigente.
4. En las obras que se realicen para dar accesibilidad a las personas con discapacidad o en circunstancias discapacitantes en las áreas comunes de las viviendas multifamiliares, apto profesional, vivienda y apto profesional en edificios públicos y en edificios privados de distintos destinos.
5. 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.

Las sanciones no serán de aplicación cuando el profesional o técnico actúe exclusivamente a los efectos de regularizar la construcción sin permiso

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

## 2.1.6 Obras De Modificación y/o Ampliación

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 de sustentabilidad.

### 2.1.6.1 Modificación y/o Ampliación de Edificios.

Para calcular el volumen en una obra de Modificación o Ampliación se tomará en cuenta el "grado de

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

aprovechamiento” coeficiente que se determina por la relación que existe entre el volumen efectivamente construido (Volumen edificado) y el volumen que puede llegar a construirse (volumen edificable) siempre que se ajuste a las normas del presente CE y del Código Urbanístico.

## a. Edificios de uso conforme al Código Urbanístico:

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

1. El volumen a construir no rebase los planos límites que definen el "Volumen Edificable".
2. En este caso si existiera "volumen no conforme" al CU, ello no será un impedimento para la ampliación.
3. Al dividir el volumen edificado por el edificable el resultado sea menor o igual a 1. Es decir que "grado de aprovechamiento" será menor o igual a 1.
4. Se permitirán además las obras de reparación que:
  - I. Que se consideren imprescindibles para evitar y o prevenir un peligro inminente que comprometa la seguridad del edificio;
  - II. Las obras de modificación que permitan mejorar las circulaciones verticales y/o horizontales.
  - III. Las obras de modificación que permitan mejorar las protecciones contra incendio.
  - IV. Las obras de modificación que permitan mejorar las condiciones sociales y sanitarias de los trabajadores.
  - V. Las obras de modificación que permitan mejorar los espacios de estacionamiento, carga y descarga.
5. Si el "grado de aprovechamiento" es mayor que 1 luego el volumen edificado no se ajusta a las prescripciones de C.U. ya que rebalsa el perfil edificable o Volumen Reglamentario, siendo de Volumen No Conforme, deberá previamente ser reducido mediante obras de demolición de todo lo construido por fuera de los planos que limitan el "volumen edificable" o bien mediante la regulación de las obras en contravención de hasta 100 m<sup>2</sup> ( ver tolerancias permitidas en caso de Ajuste de Obra) En caso contrario sólo podrá ser objeto de reparación u obras, fundadas en razones de higiene, estética urbana, de carácter social, estructural o reparación ambiental y los casos previstos en el apartado anterior.
6. Cuando en el centro libre de manzana (que debe quedar libre de edificación) existan construcciones, en éstas sólo se podrán efectuar obras de demolición, modificación, conservación y refacción, siempre que no se modifique una parte estructural y los muros de cerramiento.

## 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 (5).

## c. Edificio con altura no conforme a las alturas establecidas y reguladas de presente Código y en el Código Urbanístico.

1. Cuando el edificio alcance la altura reglamentaria vigente al momento de su construcción y ésta resulte inferior a las alturas prescriptas por el Código Urbanístico y la normativa complementaria aplicable, se podrán realizar en él obras de reforma, refacción y ampliación.
2. Cuando la altura del edificio ya construido supere las alturas establecidas por el CU, el presente CE y sus normas complementarias vigentes; sólo podrán realizarse en él obras de refacción o reformas o ampliación siempre que se mantenga la estructura existente y no se aumente el volumen ya edificado.
3. 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. En caso que el uso primitivo sea cambiado se cumplirán todas las prescripciones del Código Urbanístico.

## d. Edificio público o privado con concurrencia masiva de personas

1. Las reformas y o ampliaciones en esta categoría de edificios contemplarán la adecuación de los accesos, circulaciones, servicios de salubridad y sanidad y demás disposiciones para la eliminación de barreras físicas existentes.
2. Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de las condiciones exigidas en el apartado anterior u otras de cumplimiento obligatorio establecidas en este Código, se deberá presentar un proyecto alternativo "practicable", para los casos de adaptación de entornos existentes, la Autoridad de Aplicación determinará el grado de máximo de intervención practicable, sin afectar el valor patrimonial de los inmuebles.

## e. Cuando una Modificación o Ampliación, requiera además habilitación para determinado Uso, se deberá garantizarse la accesibilidad universal.}

## f. En edificios existentes construidos según planos aprobados con anterioridad al 01/05/77, se pueden realizar obras de reforma, ampliación y transformación según lo establecido en el Capítulo 9.1.8 del Código Urbanístico.

## g. En los edificios existentes construidos según planos aprobados con anterioridad al 1/05/77 y comprendidos en el Título 9 del Código Urbanístico, se deberá cumplimentarlo establecido en "Seguridad de Incendio", cuando se amplíe una superficie mayor al 20% de la existente, o cambie el uso o el riesgo para el que fue proyectado el edificio. En estos edificios, se deberá como mínimo

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

transformar en accesible el nivel de acceso.

## 2.1.6.2 Obras de modificación - casos particulares

### 2.1.6.2.1 Modificación de edificios existentes para nuevos usos

Cuando se proyecten obras de modificación en edificios existentes, con cambio de uso, y no puedan modificar las características dimensionales y físicas de las circulaciones verticales y horizontales la Autoridad de Aplicación podrá exceptuar 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 para PcD 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, en cada caso en particular, en especial para los edificios, públicos o privados con concurrencia masiva de personas, podrán presentarse Proyectos Alternativos Practicables que propongan el grado de mayor de ajuste razonable y/o accesibilidad posible. Dichos Proyectos serán sometidos a evaluación y/o aprobación de la Autoridad de Aplicación Obras de transformación y actualización en edificios con Valor patrimonial

En el caso de edificios de valor patrimonial, y que no puedan modificarse sus características físicas, se deberán presentar las alternativas posibles y de ajuste razonable, de mejoramiento de sus condiciones de seguridad, habitabilidad y accesibilidad, que no desvirtúen el carácter original de la obra, y de acuerdo a lo previsto en el artículo referido a "Grados de Intervención" (Sección 3.2 sobre Preservación Patrimonial).

### 2.1.6.2.2 Modificación y Ampliación en Edificios Existentes fuera de la Línea Oficial y de la Línea Oficial de Esquina

Existen casos particulares que comprenden un conjunto de inmuebles, que podrán ser modificados, ampliados o en su caso rehabilitados siempre que se encuentren en alguna de las siguientes categorías:

1. Inmuebles existentes que cuenten con planos aprobados con anterioridad al 01/05/77 cualquiera sea el área de localización en que se emplacen
2. Inmuebles existentes incluidos en el listado de inmuebles catalogados con nivel cautelar y estructural, el volumen construido será considerado volumen conforme
3. Edificios existentes desactivados con planos aprobados con anterioridad al 01/05/77
4. Establecimientos que desarrollen actividades de Industria Manufacturera o de Reparación y Mantenimiento que no figuren en el Cuadro usos del Código Urbanístico y que resulten de uso no conforme podrán recuperar su condición de conforme.
5. Museos, inmuebles, espacios y monumentos de valor históricos y/o artísticos.

En esta categoría de inmuebles, previo evaluación y aprobación de la Autoridad de Aplicación, podrán realizarse las siguientes obras y acciones:

- a. Adaptación general a condiciones de sustentabilidad en materiales, aislaciones e instalaciones.
- b. Obras de conservación, reforma, transformación, subdivisión y ampliación de las superficies internas por medio de entresuelos o entresuelos sin aumentar el volumen construido.
- c. En caso de poseer obras antirreglamentarias deberán ser retrotraídas a las consignadas en el plano o bien proceder a su regularización mediante el trámite de Ajuste de Obra.
- d. A los fines de cumplimentar con las exigencias establecidas para Accesibilidad, Medios de Salida y Condiciones del Sistema de Prevención y Condiciones Contra Incendios, la Autoridad de Aplicación podrá evaluar y someter a aprobación, la presentación de un Proyecto Alternativo practicable y determinará en cada caso el mayor grado de intervención posible sin afectar, en los casos que lo hubiere, el valor patrimonial de los inmuebles.

### 2.1.6.2.3 Obras en predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada

a) En un predio afectado por apertura, ensanche rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada, en la fracción comprendida entre la antigua y la nueva Línea Oficial, se podrán realizar obras de edificación o regularizar aquellas que hayan sido ejecutadas sin permiso, siempre que

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 a su costa fachada y a reforzar o modificar o completar la estructura resistente, cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.
3. Limite la edificación a la Planta Baja y un Primer piso, ambos con una altura máxima de 6,50m. No obstante, en el caso de existan entresuelos, los mismos serán considerados como un piso más y se computarán dentro de dicha altura.
4. Cuando exista estructura resistente en el sector afectado, se comprometa y/o acredite que la misma resulta ser o será independiente de la estructura restante del edificio y que su supresión en el momento de la obra pública no afectará la seguridad y estabilidad del edificio y/o de los linderos.

b) A los efectos determinados en el inciso a), la parte interesada, al momento de la Solicitud de Permiso de Obra o de regularización de Obras ejecutadas sin Permiso, deberá presentar escritura de renuncia al Mayor Valor que previa evaluación legal y técnica se inscribirá en el Registro de Renuncias al Mayor Valor llevado por la Escribanía General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

c) Si la fracción de la parcela comprendida entre la antigua y la nueva LO quedara sin edificar, el propietario deberá delimitar la fracción con signos materiales que resulten, aceptados por la Autoridad de Aplicación que indiquen que esa fracción pertenece al predio en cuestión.

## **2.1.6.2.4 Renuncia al Mayor Valor. 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, en la fracción comprendida entre la antigua y la nueva Línea Oficial, se podrán realizar obras de edificación o regularizar aquellas que hayan sido ejecutadas sin permiso, 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 a su costa fachada y a reforzar o modificar o completar la estructura resistente, cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.
3. Limite la edificación a la Planta Baja y un Primer piso. No obstante, en el caso de existan entresuelos, los mismos serán considerados como un piso más.
4. Cuando exista estructura resistente en el sector afectado, se comprometa y/o acredite que la misma sea independiente de la estructura restante del edificio.

A tales efectos, la parte interesada, al momento de la Solicitud de Permiso de Obra o de regularización de Obras ejecutadas sin Permiso, deberá presentar escritura de renuncia al Mayor Valor que previa evaluación legal y técnica se inscribirá en el Registro de Renuncias al Mayor Valor llevado por la Escribanía General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Si la fracción de la parcela comprendida entre la antigua y la nueva LO quedarán sin edificar, el propietario deberá delimitar la fracción con signos materiales que resulten, aceptados por la Autoridad de Aplicación que indiquen que esa fracción pertenece al predio en cuestión.

A los efectos determinados en el inciso 1), la parte interesada, al momento de la Solicitud de Permiso de Obra o de regularización de Obras ejecutadas sin Permiso, deberá presentar escritura de renuncia al Mayor Valor que previa evaluación legal y técnica se inscribirá en el Registro de Renuncias al Mayor Valor llevado por la Escribanía General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Si la fracción de la parcela comprendida entre la antigua y la nueva LO quedara sin edificar, el propietario deberá delimitar la fracción con signos materiales que resulten, aceptados por la Autoridad de Aplicación que indiquen que esa fracción pertenece al predio en cuestión.

## **2.1.7 Requisitos para el otorgamiento de los Permisos**

El Poder ejecutivo a través de la Reglamentación establecerá las condiciones y los requisitos documentales y los procedimientos administrativos necesarios para la obtención de cada tipo de Permiso.

En todas las tramitaciones que se inicien ante la Autoridad de Aplicación se deberán cumplir con los siguientes requisitos básicos.

### **2.1.7.1 Identidad Catastral y Parcelaria**

Como requisito previo al inicio para la tramitación de Permisos y/o Avisos de obra deberá acreditarse la identificación catastral y parcelaria del predio o inmueble sobre el cual se realizará el Proyecto o bien su regularización por parte del propietario quien tiene la potestad por sí o por mandatario debidamente autorizado para consentir la solicitud de Permiso de los trabajos constructivos.

La única Identificación Catastral válida será la otorgada por la Dirección de Catastro.

### **2.1.7.2 Acreditación de Titularidad de Dominio**

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

## 2.1.7.3 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.

## 2.1.7.4 Certificado Urbanístico

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

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 Código Urbanístico.

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.

## 2.1.7.5 Certificado de Prefactibilidad y de 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.

## 2.1.7.6 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.

## 2.1.7.7 Cálculo de las Estructuras para determinados Permisos.

La Autoridad de Aplicación determinará los casos en los que se exigirán los cálculos y responsables de las estructuras siendo exigible sin excepción en los Permisos de Obra mayor y Permisos de Obra en Altura.

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.

## 2.1.7.8 Estudio de Suelos.

Se considerará necesario efectuar un estudio de suelo cuando:

- a. Se solicite permiso en Altura o Mayor para Obras Nuevas,
- b. En predios en los cuales no se dispone de información geotécnica previa,
- c. En predios donde ya ocurrió una falla en la construcción,
- d. Por seguridad de las construcciones aledañas,
- e. En ejecución de obras de más de 2 pisos altos y/o sótanos de profundidad superior a los 3 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.

## 2.1.7.9 Demolición y/o Excavación en la Etapa de Proyecto

Previo al comienzo de la demolición o excavación, el profesional debe presentar para su registro, el plano 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 ejecutada por una empresa registrada en el Registro Público de

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Demolidores y Excavadores y su Representante Técnico a excepción de aquellas obras que no comprometan partes estructurales, sean ejecutadas bajo parte cubierta y no modifiquen superficie cubierta.

## 2.1.7.10 Requisitos particulares de las Instalaciones

En todas aquellas presentaciones en donde se solicite permiso para efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables, de medios mecanizados de elevación (elevadores), de prevenciones contra incendio, de antenas, y sanitarias, y/o ampliar, refaccionar o transformar las ya existentes se deberán cumplir con los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo.

Para las instalaciones existentes anteriores a la presente reglamentación se aplicará la reglamentación sobre la que fuera ejecutada la instalación, pudiendo solicitarse mejoras de las mismas.

Toda instalación a la que le corresponda conservación o certificación periódica, no podrá ser puesta en funcionamiento hasta tener declarado un certificante o conservador de la instalación, que indique el estado de aptitud de la misma.

## 2.1.7.11 Requisitos especiales para las 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 normativa resulte de imposible cumplimiento siempre teniendo como criterio un nivel de adecuación que cumpla con las exigencias básicas de seguridad y eficiencia en materia de prevención y condiciones contra incendios.

## 2.1.8 Permisos de Obra en inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal

En todas las categorías de Aviso y/o Permiso de Obra de inmuebles sometidos a la Propiedad Horizontal, ya sea que se trate de obra nueva, de Ampliación, demoliciones totales o parciales, y/o excavaciones, se requerirá de corresponder el consentimiento de los copropietarios de acuerdo a las exigencias determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

La Autoridad de Aplicación establecerá las condiciones particulares para los casos en que los propietarios hayan entregado el inmueble en posesión, Concesión y/o servidumbre bajo el derecho de superficie.

No será exigible la conformidad de los copropietarios cuando los trabajos a ejecutar en un inmueble o edificación adquieren carácter de urgentes y necesarios cuando de no efectuarse, ponen en peligro la higiene y seguridad pública, y/o terceros 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.

### 2.1.8.1 Obras, reparaciones y refacciones en superficies comunes.

Se exigirá mayoría simple en Asamblea de copropietarios debidamente convocada, el 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 del Código de Urbanístico y en el presente Código.
- c. Siempre que los trabajos no afecten superficie privada, ni 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 y que de ningún modo dichos trabajos se basen en el requerimiento de un copropietario para anexar superficie común a su unidad habitacional.
- 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.

### 2.1.8.2 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 normativas del Código de Urbanístico y en el presente Código.

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.

## 2.1.8.3 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:

- 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.
- Siempre que los trabajos no resulten contrarios al Reglamento de Copropiedad o las normativas del Código de Urbanístico y en el presente Código.
- 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.

## 2.1.9 Plazos de Vigencia de los Permisos y/o Avisos.

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

La documentación presentada por el solicitante y los datos en ella volcados en ella revestirán carácter de Declaración Jurada ante la Administración.

Verificada toda la documentación exigida para la iniciación del trámite de Permiso y/o Aviso de obra, se expedirá número de actuación administrativa y la Autoridad de Aplicación informará al solicitante el plazo en el que se expedirá para el otorgamiento o eventual rechazo del permiso y/o aviso. Cumplido dicho plazo, en caso de falta de respuesta de la administración, el solicitante/responsable podrá exigir el otorgamiento del permiso bajo la exclusiva responsabilidad de los profesionales intervinientes que garanticen el cumplimiento de la normativa vigente.

El permiso de obra y/o trabajos queda concedido y autorizada la iniciación de los mismos, con la entrega al interesado de los documentos Permiso de Obra o Aviso de Obra, en los que se colocará un sello con la palabra "Registrado" y firmado por el funcionario responsable.

### 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 los permisos:

- 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.
- 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



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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, el que notificado al solicitante, hará que las actuaciones se remitan 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 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.

## 2.1.9.4 Aviso de Inicio y Finalización de las Obras

En toda obra el presentante deberá dejar constancia del inicio y declarará la finalización de las obras ante la Autoridad de Aplicación.

## 2.1.9.5 Plazo para Declarar “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 de Fiscalización y Control de Obras 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 Línea Interna de Edificación.

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”.

## 2.1.9.6 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 reanudarse con el pago actualizado de derechos y áridos correspondientes.

## 2.1.9.7 Caducidad de las Actuaciones

La Disposición de caducidad de las actuaciones se dispondrá por Acto Administrativo una vez verificada en forma fehaciente la inactividad por parte de la Autoridad de Aplicación.

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.

## 2.1.9.8 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 el establecido para el vencimiento del Permiso otorgado.

## 2.1.9.9 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

propietario a ejecutarlos en tiempo perentorio.

## 2.1.9.10 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 su reglamentación y evaluar que el incumplimiento no resulta de un error material involuntario, procederá, previa intimación al propietario y al o los profesionales intervinientes, a los efectos de que realicen el descargo correspondiente a la suspensión del permiso otorgado .

## 2.1.9.11 Plazo para presentar Declaración de Finalización de Obra y/o instalación

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.

## 2.1.9.12 Obras de Edificación No Concluidas

El propietario de una obra puede darla por concluida en el estado en que se encuentra declarando bajo juramento que lo realizado conforme las disposiciones en vigencia no compromete la higiene ni la seguridad pública, consignando asimismo lo ejecutado.

Si hubieran partes posibles de uso se dejará la respectiva constancia.

Las partes de la construcción que libren al uso deberán cumplir con la normativa vigente referida a accesibilidad, prevenciones contra incendio, higiene y seguridad.

## 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 y la aplicación de las normas urbanísticas y de la construcción y propiciar la actualización de los requisitos reglamentarios.
- h. Dar a publicidad, organizar y mantener accesible al público en general, profesionales y empresas, la reglamentación del presente Código

#### 2.2.1.2 Obligaciones del Propietario.

El Propietario por sí o representado por un comitente, mandatario o autorizado por aquél en forma legal, deberá:

- 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, cuando no requiera la intervención de un 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- 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.

## 2.2.1.3 Gerenciador

Un Gerenciador es aquél designado por el propietario para actuar en su representación cuyo objetivo es de mejorar la eficiencia de todo el proceso de ejecución de una obra, articulando las tareas de cada uno de los profesionales intervinientes en pos del objetivo perseguido.

El Gerenciador le caben las mismas responsabilidades que al propietario, y compartirán las mismas cuando se encuentre desigiando uno.

Las obras que por su complejidad de ejecución requieren un responsable técnico/administrativo podrán designar un Gerenciador de obra, que asumirá el rol que desempeña el propietario, en representación de éste, frente a la Administración, sus responsabilidades administrativas y legales y se encuentra obligado a controlar que los profesionales del proyecto y la ejecución desempeñen sus funciones.

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.

## 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:

- a) Persona diplomada o con título reconocido por una Universidad Nacional o privada;
- b) Con título técnico egresada de escuelas técnicas, industriales, escuelas fábricas, institutos del ciclo técnico, de instituciones de nivel medio y superior no universitario, conforme el ex Consejo Nacional de Educación Técnico y la Ley de Educación Técnico Profesional; según sus respectivas incumbencias y/o habilitaciones profesionales, y habilitada por un Consejo Profesional correspondiente.

### 2.2.3 Categorías de Profesionales

Los profesionales y/o 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

Las categorías precedentes serán definidas por la Autoridad de Aplicación en el Reglamento Técnico.

### 2.2.4 Registro de Profesionales y Técnicos

La Autoridad de Aplicación llevará un “Registro de Profesionales y Técnicos”.

Los profesionales que intervengan de acuerdo a este código deberán estar inscriptos en el precitado “Registro de Profesionales y Técnicos”. Para dicha inscripción tendrán que poseer título profesional habilitante y matrícula profesional expedida por el Consejo Profesional de su especialidad.

Se lo registrará con la categoría que le corresponda según las incumbencias de su título, definidas por la autoridad ministerial regulatoria competente.

El Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología, o la Autoridad que en el futuro la reemplace, definirá las incumbencias técnico-profesionales que en base a los planes, programas de estudio y alcances de los títulos oportunamente otorgados.

### 2.2.5 Profesionales Responsables de los Proyectos de Obra

En la Etapa del Proyecto son sujetos responsables el Director de Proyecto propiamente dicho y los distintos profesionales actuantes habilitados conforme las incumbencias que le son propias, según su título habilitante.

Conforme 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 en proyecto interviene más de un profesional con distintas especialidades, 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 m<sup>2</sup> cubiertos deberán contar obligatoriamente con un Director General de Proyecto.

## 2.2.5.1 Obligaciones del Projectista

- a) **Projectistas:** son sujetos responsables el Director de Proyecto propiamente dicho y los distintos profesionales actuantes habilitados conforme las incumbencias que le son propias, según su título habilitante.
  - Conforme su especialidad, el profesional podrá actuar como responsable del Proyecto de Excavación, Demolición, Obra, Cálculo Estructural, 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 en proyecto interviene más de un profesional con distintas especialidades, se designará a un Director General del Proyecto.
  - Las construcciones consideradas en el alcance Permisos de Obra Mayor podrán contar con un Director General de Proyecto.
  - El Projectista en todas sus especialidades, como así también el calculista de la estructura, serán los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el Director de Obra que comparte esta responsabilidad.

En forma enumerativa y no taxativa son obligaciones del Projectista 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 projectista 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.

## 2.2.5.2 Revisor del Proyecto

Para los proyectos que por su complejidad así lo requieran, el comitente conjuntamente con el Director de Obra, podrán designar un responsable Revisor de Proyecto, quien verificará que el Proyecto se encuentra correctamente confeccionado. En este caso el revisor asumirá la responsabilidad asignada al Director de Obra quien circunscribe su responsabilidad a la dirección de ese Proyecto de Obra consignado en los planos. En este caso el revisor comparte la responsabilidad asignada a él o los projectista.

## 2.2.6 Profesionales Responsables de la Ejecución de las Obras

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

Según sus las incumbencias que así lo habiliten, el profesional podrá actuar como responsable Director de Obra o Ejecutor/Constructor de Obra de: Ejecución 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), Ejecución de Remediación Ambiental, Ejecución Parcial, Ejecución de Obra de 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 si se hallan habilitados para desempeñarlas.

Los directores de obra y ejecutores/construtores de obra tienen la responsabilidad de realizar la revisión del proyecto para aquellas obras que dirigen y/o ejecutan. Para el caso de no haber designado un Revisor, serán responsables solidarios con los autores del proyecto.

Si la Dirección de obra, es ejercida por más de un profesional, el propietario, a juicio de la Autoridad de Aplicación, designará a un Director General de Obra.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

El Director de Obra no podrá ser el mismo profesional responsable de la construcción y ejecución de la obra, con excepción de:

- a. Las obras cuyo alcance sea Aviso de Obra
- b. Las obras cuyo alcance sea Permiso de Obra Menor
- c. Las obras con Permiso de Obra Mayor en las cuales la superficie a construir, sea menor o igual a 1500m<sup>2</sup>,

## 2.2.6.1 Director de Obra

En forma enumerativa y no taxativa, son obligaciones del Director de Obra:

- a. Tener título profesional habilitante, matriculado en la entidad que controla el ejercicio de su profesión.
- b. Resolver las contingencias que se produzcan en la obra e impartir instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto por la empresa constructora.
- c. 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.
- d. Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias y en particular los relativos al comienzo de obra y la solicitud de final de obra.

## 2.2.6.2 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 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 Urbanístico, las disposiciones reglamentarias de carácter obligatorio y a las instrucciones impartidas por el Director de Obra.
- c. Ejecutar y 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 representante técnico de empresas, su responsabilidad será de carácter solidario 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. Facilitar al Director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- l. Contratar los seguros y garantías exigidos. Pagar los aportes y cargas previsionales correspondientes.
- m. Cumplir o hacer cumplir las disposiciones dispuestas por los pliegos de condiciones generales y particulares así como al contrato que los liga al comitente.
- n. Autorizar pedidos y solicitudes consignados por el personal de la obra u otros representantes técnicos de las empresas.
- o. Ejecutar, a requerimiento del comitente o con su conformidad y con las instrucciones del Director de Obra, las 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 sobre el Proyecto.

## 2.2.6.3 El Instalador

1. Obligaciones:

- a. Tener título profesional o técnico con alcances suficientes que lo habiliten para actuar como instalador y la capacitación profesional, según el tipo de Instalación que ejecute. El instalador asume la responsabilidad profesional y civil emergente de sus actividades.
- b. Constituir domicilio especial, denunciar su domicilio real y mantenerlo actualizado.
- d. Todo instalador que tome a su cargo el Proyecto y/o la ejecución de una instalación deberá

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

diligenciar la Solicitud de Permiso de Obra ante la Autoridad de Aplicación, acompañada de la correspondiente “documentación técnica”.

e. 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 técnicos consignados en la misma.

f. Ejecutar la Instalación con sujeción al proyecto, las normas previstas en el presente Código, el Código Urbanístico, las disposiciones reglamentarias de carácter obligatorio y, en su caso cumplir con las instrucciones impartidas por el Director de Obra.

g. Para el caso en que el instalador sea designado en calidad de representante técnico de empresas su responsabilidad será de carácter solidario con aquéllas.

h. Proporcionar los elementos y materiales de las instalaciones de que se trate, de acuerdo con el proyecto y en su caso, con las instrucciones impartidas por el Director de Obra.

i. Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme a sus incumbencias en tanto profesional con título habilitante e inscripto en el Registro del correspondiente Consejo Profesional.

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. 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:

- a. 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.
- b. Emplear materiales o artefactos no permitidos por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
- c. Sustituir materiales o artefactos buenos por defectuosos.
- d. Faltar de palabra o de hecho o pretender engañar al personal del Gobierno de la Ciudad .

### 2.2.6.4 El Director General de Obra.

En obras de gran magnitud en las cuales intervengan dos o más Directores Obra con distintas especificidades, la Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir la intervención de un Director General de la Obra a quien le corresponde:

- a. Tener título profesional o técnico con alcances suficientes o capacitación profesional, que lo habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como gerenciador.
- b. En la etapa de Proyecto, coordinar e integrar los distintos Proyectos de los profesionales intervinientes.
- c. En la etapa de Ejecución organizar la logística y coordinación de la Ejecución y cumplimiento de los distintos Proyectos y actividades que se desarrollen.
- d. Impartir instrucciones precisas a los Directores de Obra para la correcta interpretación de los Proyectos.

### 2.2.6.5 El Ejecutor de Estudios de Suelos

En ciertas obras y debido a particularidades propias de los trabajos constructivos a ejecutarse, será obligatoria, a juicio de la Autoridad de Aplicación, la presentación de un Estudio de Suelos, suscripto por un profesional con incumbencia en la materia.

### 2.2.6.6 Responsable en Seguridad e Higiene

Los profesionales responsables de la Seguridad e Higiene de una Obra deberán:

- Adoptar las medidas sanitarias y de prevención y tutela de la integridad psicofísica de los trabajadores,
- Asegurar la instalación en la obra de servicios de salubridad,
- Controlar que las instalaciones destinadas a la seguridad reduzcan, eliminen o aislen los eventuales riesgos y/o accidentes que puedan producirse en las obras,
- Programar y coordinar acciones de seguridad en las obras cuando existiese multiplicidad de contratistas y subcontratistas.

### 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 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 m<sup>2</sup> y con presiones no mayores de 8 Kg/cm<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> y presiones no mayores de 6 Kg/cm<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> y presiones no mayores de 5 Kg/cm<sup>2</sup>, no pudiendo sobrepasar la superficie de calefacción de cada generador los 5 m<sup>2</sup>.

## 2.2.6.8 El Conservador

Son obligaciones específicas del conservador:

- Ejecutar los trabajos para la conservación de la obra, a fin de alcanzar la calidad que permita la habitabilidad y seguridad de las personas.
- Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
- Contratar los seguros y garantías exigidos. Pagar los aportes y cargas previsionales correspondientes.

## 2.2.6.9 Profesionales representantes Técnicos de las Empresas.

En la Etapa de Ejecución de la Obra, las empresas son sujetos responsables que delegan en sus representantes técnicos, las tareas a desarrollar en dicha Obra.

Cada representante técnico de una empresa según su especialidad el profesional podrá actuar como responsable Director de Obra o como Ejecutor/Constructor de: Obra, de Excavación, de Demolición, de Estructura, de 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), de Ejecución Remediación Ambiental, de Ejecución Parcial, Obra en Proyecto, Uso particularizado o Catalogado Patrimonial en conjunto o por separado (Empresas de la Construcción).

Los representantes técnicos de las empresas asumen las mismas obligaciones que los profesionales responsables intervinientes en la Dirección y/o Ejecución de la Obra, respectivamente.

## 2.2.7 Las Empresas

Las empresas estarán representadas por uno o más apoderados y un representante legal que actuarán en su nombre. Las Empresas como sujetos que intervienen en el proceso de la construcción serán responsables por las obligaciones contractuales que contraigan, las designaciones de sus representantes técnicos o dependientes y por los datos o declaraciones juradas que presenten ante la Administración.

### 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o bien reglamentarse).

Las empresas encargadas de la edificación en cualquiera de sus etapas, de la estructura propiamente dicha o de cualquiera de las instalaciones, 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.

Las empresas que contraten profesionales o representantes técnicos con las incumbencias suficientes serán solidaria y plenamente responsables por la calidad de los procesos o tareas que los mismos lleven a cabo o supervisen, por su evaluación psicofísica, su retribución, cargas sociales y por el cumplimiento de las normas de seguridad e higiene.

## 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 siempre que exista un profesional habilitado responsable de la terea asumida, conforme normas reglamentarias.

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 Profesional Constructor o Instalador inscripto en el Registro de Profesionales, exigencia que no exime a la Empresa de su inscripción en el respectivo Registro 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 actuarán como Representantes Técnicos de la misma.
- c. Cumplir con las obligaciones, 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 y fabricantes 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 aquéllas 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 respectivamente. En ambos registros constarán los datos identificatorios, las sanciones, inhabilitaciones, inhibiciones o incompatibilidades para ejercer cualquiera de las funciones establecidas en este código. La Autoridad de Aplicación en materia Registral actualizará dichos registros en forma periódica.

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 revestirán carácter de Declaración Jurada y responsables por toda actividad que por defecto o exceso no ejerzan con debida



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

diligencia y cuya falta o incumplimiento se encuentre comprendida en las Penalidades que el presente código establece o que reglamente el Poder Ejecutivo.

## 2.2.9.1 Registro de Empresas

El Registro de Empresas, que se conforma como base de datos de todos 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 inscriptos, todo dato de identificación o domicilio (siempre constituido en el radio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), 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 más de un profesional en el proceso de una obra, en los casos de:

- a. Permisos de Obra Mayor o en Altura, cuando existan distintos Proyectos de los profesionales intervinientes
- b. En la etapa de Ejecución cuando se requiera organizar la logística y coordinación de las distintas actividades que se desarrollen y las mismas requieran coordinación e integración.

## 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 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 Obra y/ Ejecutores de la misma, incluso a su Director General de Proyecto u Obra. En forma simultánea deberá proponer al respectivo reemplazante.

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 emanadas del rol que asume, salvo pacto en contrario con el propietario que los desligue de alguna obligación en particular.

### 2.2.10.2 Retiro del 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 correspondieran con motivo de infracciones cometidas durante su desempeño.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

La Autoridad de Aplicación concederá el retiro bajo exclusiva responsabilidad del profesional quien deberá responder por los eventuales reclamos, 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 hasta tanto el nuevo profesional sea aceptado por la Autoridad de Aplicación.

## 2.2.10.1 Cambio de Empresa

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 las Empresas que intervengan en las etapas del proceso constructivo.

La Autoridad de Aplicación, una vez tomado conocimiento del reemplazo, procederá a la aceptación de la nueva empresa interviniente, siempre que sobre ésta no pesen penalidades o sanciones.

La empresa reemplazante asumirá todas las obligaciones emanadas del rol que asume.

## 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 y Penalidades

Toda contravención al presente CE, y sus normas reglamentarias, hará responsable a los sujetos que las cometan, los cuales serán pasibles de las sanciones que la Administración establezca en forma expresa.

### 2.3.1 Responsabilidad. Principios Generales

Cuando se haya registrado un Aviso de Trabajos de Obra la responsabilidad de su ejecución será atribuible en forma exclusiva al propietario.

En los casos de Permisos de Obra la responsabilidad será atribuible a los profesionales y/o empresas intervinientes, en la medida de sus respectivas incumbencias.

### 2.3.2 Penalidades

La penalidad es una sanción impuesta mediante acto administrativo dictado por la Autoridad de Aplicación aplicable 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" del presente artículo, independientemente de otras sanciones 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;

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Suspensión en el uso de la firma ;
- Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ante la Autoridad de Aplicación;
- Observaciones parcelarias
- Inhibición parcelaria;
- Suspensión preventiva del registro de obra;

## 2.3.2.1 Anulación o baja del registro Graduación de Penalidades por Determinadas Faltas

Las penalidades establecidas en el presente CE suponen una gradualidad en su aplicación como correlato de la gravedad de la infracción o infracciones cometidas, de sus consecuencias, y de las reincidencias del profesional o en su caso de las empresas infractoras.

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.

## 2.3.2.2 Aplicación de Apercibimiento.

El apercibimiento es aplicable a los profesionales y/o representantes técnicos de las empresas que intervengan en la tramitación de los registros de obra por faltas leves. Esta sanción podrá aplicarse una sola vez en una misma obra y será asentada en el Registro de Profesionales

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.

## 2.3.2.3 Aplicación de Suspensión en el uso de la firma

Corresponde suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Autoridad de Aplicación, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, al profesional o empresa registrados o no registrados que intervengan como responsables firmantes y que cometan las siguientes irregularidades:

- a. Por efectuar obras sin tener permiso: de 1 año a 2 años.
- b. Por no dar aviso a la iniciación de los trabajos de obra: 1 año
- c. Por no inscribirse en el Registro de Profesionales, cuando la categoría de Permiso así lo exige: de 1 año a 2 años.
- d. Por ejecutar obras en contravención al Código de la Edificación: de 1 año a 4 años.
- e. Por afectar la calidad, sustentabilidad, seguridad; salubridad, higiene y protección del ambiente: de 2 a 4 años.
- f. 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.
- g. Por no presentar la dentro de los 40 (cuarenta) días hábiles de finalizada la Obra la Declaración Jurada de Finalización de Obra:
- h. Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos:
- i. Por confeccionar certificados de Uso Conforme no ajustado a las prescripciones del Código Urbanístico o el que en el futuro lo reemplace.
- j. Por falsear la forma o el contenido del "Certificado Urbanístico":
- k. Cuando se compruebe prestación de firma:
- l. Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y a la higiene, o por no cumplir lo dispuesto en " Calidad de los materiales a emplear en las construcciones ":
- m. Por deficiencias en la ejecución que afecten a la estabilidad de la obra:
- n. Cuando se compruebe la falsificación de firma, establecida por sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir:
- o. Por efectuar obras en contravención de carácter grave a juicio de la Dirección o que afecten normas relativas a la Áreas Oe Unidades básicas de Sustentabilidad establecidas en el Código Urbanístico:
- p. Cuando se produzcan derrumbes por negligencia comprobada por la Autoridad de Aplicación u otro organismo competente: Definitiva.

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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

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.

Los plazos de suspensión en el uso de la firma serán establecidos en cada caso particular en el acto administrativo por medio del cual se aplique la sanción. El cómputo de la suspensión comenzará a correr desde que quede firme la disposición que lo dictó.

La suspensión en el uso de la firma trae como consecuencia la imposibilidad de iniciar y firmar nuevas tramitaciones de otras obras ante la autoridad de aplicación hasta tanto el plazo de la pena se haya cumplido de forma efectiva.

## 2.3.2.4 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 Fiscalización y Control de Obras

El objeto de la fiscalización es el de ejercer el Poder de Policía dentro del ámbito de su competencia. Podrá actuar de oficio o por requerimientos de otros órganos del estado o de particulares

Las disposiciones contenidas en "Inspección de obras" tienden a aunar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra, de acuerdo con la normativa vigente. .

### 2.4.1.1 Obligaciones de la Autoridad de fiscalización y control

Para el cumplimiento de su función de fiscalización y control, la Autoridad de Aplicación en dicha materia, recurrirá al uso y consulta de registros, herramientas informáticas y de análisis de información e inspecciones y cualquier otra de la que disponga. En ejercicio de su función, podrá:

- Efectuar intimaciones: Mediante la intimación, la Autoridad de Aplicación en dicha materia se encuentra facultada para exigir conductas de acción u abstención relacionadas con el ámbito de su competencia. La autoridad podrá establecer el plazo para su cumplimiento y el carácter improrrogable de éste. La intimación es de carácter preventivo no admitiendo la vía recursiva.
- Ante el incumplimiento de una intimación, la administración podrá activar el procedimiento sancionatorio labrando la correspondiente acta de comprobación de falta, imputando ya sea la conducta infraccionaria no subsanada a través del procedimiento preventivo de intimación, o bien la conducta de obstrucción a la acción fiscalizadora y de control derivada del incumplimiento a la intimación.
- Comprobar faltas: En ejercicio de su función fiscalizadora podrá imputar conductas infraccionarias, activando el procedimiento sancionatorio de faltas. La comisión de una falta será comprobada en ejercicio de cualquiera de las acciones de fiscalización y control de la administración, ya sea a través de un acto inspectivo o derivada de la aplicación de herramientas registrales, informáticas o de cualquier otro tipo con que cuente la administración para el ejercicio de su función.
- Medidas cautelares: La Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización y Control podrá disponer la clausura inmediata y preventiva, total o parcial, de actividades constructivas, construcciones o instalaciones que estén bajo su ámbito de competencia de fiscalización y control.
- La clausura administrativa no releva al administrado de sus deberes y responsabilidades establecidas en el presente CE y su normativa complementarias, debiendo asimismo cumplir con las acciones correctivas, precautorias y reparadoras a las que fuera intimado por la administración.

### 2.4.1.2 Obligación de permitir la actividad de fiscalización y control

Los ciudadanos deberán colaborar con la administración y no podrán obstruir las acciones de la Autoridad con Poder de Policía en el ejercicio de las actividades de fiscalización y control.

Se entiende por obstruir cualquier acción que impida, dificulte o entorpezca las acciones de fiscalización y control. La obstrucción será considerada una falta grave y generará las acciones preventivas que la autoridad administrativa estime convenientes.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

La obstrucción debe ser entendida en forma amplia como cualquier conducta que obstruya la acción de la administración efectuada en cumplimiento de su competencia.

Se considerará obstrucción por acción a aquellas conductas que impidieran o dificultaren una acción inspectiva de un predio, edificio u obra. La administración podrá requerir el auxilio de la fuerza pública y de las autoridades judiciales a fin de cumplir con sus acciones inspectivas.

## 2.4.1.3 Presencia de profesionales en la Inspección de Obra

Cada vez que la Autoridad en materia de Fiscalización y Control lo considere necesario, podrá citar en la obra al Profesional, mediante notificación en forma, con una anticipación no menor que tres días hábiles y determinación de la hora, mencionando la causa que motiva la citación.

### 2.4.1.3.1 Inspecciones Obligatorias según las Distintas Etapas de Obra

En toda etapa de la tramitación en que corresponda, el interesado deberá cumplir con las inspecciones de fiscalización, control o verificación que dicha etapa de la obra demande.

El Director de Obra debe informar al organismo de control, la fecha de inicio de los trabajos así como solicitar las verificaciones especiales posteriores.

### 2.4.1.3.2 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 competente en materia de Fiscalización y Control de Obras.

1. 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:

- a. Ubicación en el lote.
  - b. Línea de Edificación.
  - c. Línea de frente interno.
  - d. Línea interna de basamento.
  - e. Separación del edificio de los ejes divisorios
  - f. Niveles.
  - g. Dimensión de los patios.
2. La segunda verificación se realizará al finalizar la última losa, en la cual se verificará:
    - a. Volumetría de la obra total
    - b. Altura máxima.
    - c. Dimensión de los patios.
    - d. Altura de losas.
    - e. Escaleras.
    - f. Pozo de ascensor.
  3. 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.
  4. La cuarta verificación final de obra se realizará a la terminación de la obra, pudiendo 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.

## 2.4.2 Archivos. Guarda de Actuaciones

Una vez concluido el trámite, la Autoridad de Aplicación:

- Verificará que no subsisten cuestiones pendientes de resolución,
- Explicitará dicha circunstancia en la actuación
- Procederá a la Guarda temporal por el término de 24 meses contados desde su conclusión.

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

## 2.5 Actuaciones de Oficio

### 2.5.1 Concepto General de las Actuaciones “de oficio”

Tanto la Autoridad de Aplicación Registral, como la Autoridad en materia de fiscalización y control de Obras, en el marco de las misiones y competencias que le son propias, se encuentran facultadas para ejercer de terminadas funciones sin que medie petición de los administrados.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 2.5.2 Actuaciones de Oficio de la Autoridad de Aplicación

Se considerarán actuaciones de oficio por parte de la Autoridad de Aplicación registral:

- a. Formulación de observaciones por incumplimiento en tiempo y forma de la integración de requisitos documentales de orden registral.
- b. Dictado de Acto Administrativo 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 2.1.10.4 o ante la declaración de “Obra Paralizada” (artículo 2.1.10.5)
- 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).

## 2.5.3 Formulación de Observaciones

La Autoridad de Aplicación Registral se encuentra facultada para formular observaciones a la documentación presentada cuando por insuficiencia, deficiencia, error u omisión, 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, una vez vencido el plazo otorgado para su subsanación, mediante notificación, dará lugar a la aplicación de las penalidades correspondientes y computar el comienzo de plazo que dará lugar al Archivo o a la 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 cuya subsanación es necesaria para proceder al registro del trámite.
- b. Sobre 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.

## 2.5.6 Actuaciones de Oficio de la Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización y Control de Obras.

- Labrado de Informes de Fiscalización y Control de Obras
- Dictado de actos Administrativos de Intimación durante la ejecución de las obras y/o demolición

## TITULO 3

### 3 PROYECTO

#### 3.1 Estética Urbana

##### 3.1.1 Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana

Los lineamientos generales de la estética edilicia y urbana en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires serán considerados para el presente Código de Edificación, 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 en las cuales el proyecto se inserte y según lo establezca el CU,

Los proyectos de obra deberán considerar no solo las características del sitio o área en la cual se emplaza; si no además, sus variables, adyacencia, 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 Línea y 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 o Cota de Parcela” 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 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.

La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública, no obstante el dueño del predio edificado queda

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

eximido de la obligación de construirla a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones, y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por la Autoridad de Aplicación.

En los predios que contengan en su interior construcciones, o depósitos de materiales con aspecto antiestético, la Dirección puede ordenar la ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m sobre el cordón de la acera opuesta.

## 3.1.3.2 Ensanche de Acera

Cuando la acera de un predio debe 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 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 Edificios de Perimetro Libre

La construcción, de cercas y/o muros sobre la línea oficial, o retirados de la misma deberán cumplir con los lineamientos generales estéticos y arquitectónicos del presente CE, y serán materializadas respetando el 20% de tratamiento opaco y el 80% de constituir un cerco o cerramiento que sea permeable y/o transparente.

## 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 deben 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 la consulta para su correcta ubicación, ante 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.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 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 el tránsito de personas con distinto grado de discapacidad 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 3,40 m

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. No se podrá construir cercos, muros, canteros, que invadan la banda de paso de una acera, que superen una altura límite de 15 cm respecto al solado.

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 Ciudad está conformada por diferentes piezas arquitectónicas pertenecientes a épocas disimiles que, en su conjunto hacen a la identidad de un barrio, un sector o un fragmento.

La conservación de dicha identidad se encuentra vinculada, tanto a la inserción de nuevas edificaciones como la conservación y mantenimiento de las existentes.

Los parámetros de diseño se configurarán como un aporte de continuidad en la construcción del paisaje urbano de la Ciudad de Autónoma Buenos Aires.

Los principios urbanísticos primarán sobre las conveniencias de los particulares administrados y por ninguna razón podrán ser contrariados

Queda prohibida cualquier construcción, reconstrucción, modificación, remodelación o demolición de las

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

fachadas que altere o contraríe la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter propio del edificio.

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 encuentre inserto.

Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la 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 a fin de armonizar en su totalidad.

El proyecto de estas obras y/o instalaciones estará contenido en el plano correspondiente a las fachadas. Previo al registro de los planos del proyecto, la Autoridad de Aplicación determinará la obligatoriedad de destinar un espacio apropiado para la ubicación los equipos de uso confort de climatización de ambientes con su respectivo tratamiento estético y en integración y armonización en su conjunto.

En los casos que se permite el **completamiento de tejido o edificabilidad** cuando la altura de alguno de los edificios linderos supere la altura máxima de la parcela a edificar. En caso de que el nuevo edificio alcance la altura máxima, debe adosarse a la edificación existente de manera de cubrir el muro medianero evitando que permanezcan medianeras expuestas, incluyendo los correspondientes retiros, salvo en el caso de las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.) y Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) definidas por el CU.

En todos los casos de completamiento de tejido o edificabilidad en los cuales exista una diferencia de altura, el volumen más alto deberá generar fachada en sus tres caras.

### 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 y/o remodelación de fachadas.

Queda prohibida la instalación de equipos de climatización frío/calor 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 u ordenadamente siguiendo la instalación del conjunto de los usuarios y deberán, las unidades separadas, quedar mimetizadas con el frente por medio de cajas apercianadas o lamas de chapa que los cubran en su totalidad. Quedando prohibida su colocación en mensulas ni que sean visibles desde el exterior de cualquier da sus fachadas.

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.

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,

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 Estructuras sobre Altura Máxima

Se podrá ejecutar una estructura aporticada de remate y cierre sobre la altura máxima del edificio hasta la altura del primer o único retiro, según corresponda en lo establecido en el CU, tanto en la fachada de frente y la de contrafrente.

Las mismas deberán estar en armonía con el conjunto y estar incluido su cálculo y características constructivas en la documentación presentada.

## 3.1.4.8 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 L.O. de esquina los balcones no podrán rebasar las salientes máximas establecidas para los cuerpos cerrados permitidos en esquina.

Sobre L.E. y L.R.O. podrán sobresalir hasta 1,5 metros desde las mencionadas Líneas. En avenidas futuras de ancho mayor de 30 metros podrán sobresalir hasta 2 metros.

Sobre la L.F.I. podrán sobresalir hasta 1,50 metros.

Sobre aceras aporticadas no se permiten balcones.

Los balcones deberán separarse por un mínimo de 0,3 metros desde la línea divisoria de predios.

En balcones que sobresalgan de la Línea de Edificación (L.E.) como así también de la Línea de Retiro obligatorio (L.R.O) no se generan vistas a linderos.

En ningún caso se podrán ejecutar balcones sobre las vías férreas.

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 Oficial exterior.

## 3.1.5 Salientes del Cornisamiento

Requisitos y prohibiciones del cornisamiento de un edificio

El cornisamiento de un edificio:

Únicamente podrá sobresalir de la L.O. hasta 0,30m cuando los balcones que le anteceden guarden la misma dimensión de la saliente.

El cornisamiento no podrá:

Rebasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle. En áreas que requieran regulación especial podrá cumplir sólo con los requisitos mínimos, sin previa consulta a la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano.

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 pudiendo 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 Oficial 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3.1.6 Salientes de la Línea Oficial y de la Línea Interna de Edificación

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la LO

- a. En los primeros 3,00 m de altura en piso bajo:
  - Umbrales y antepechos en no más que 0,02 m.
  - Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una 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 aporcadas. No podrán sobresalir de la L.O. hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, barandas o rejas.

- b. 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 subordinadas 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.

Para este tipo de fachada deberá cumplirse con las normas de calidad, de seguridad, mantenimiento y limpieza, establecidas en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo.

## 3.1.7 Toldos

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos solo rebatibles hacia la Línea Oficial.

Queda prohibida 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.

En las peatonales o de tránsito restringido se tomará como saliente máxima el 1/8 de la distancia ente L.O. opuestas.

Serán de distintos materiales que por su composición intrínseca sean resistentes al fuego 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 árboles o los que cubran, aun 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 debe:

- 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 inmuebles incluidos en el Registro de Inmuebles Catalogados 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

En estos inmuebles solo se registrarán avisos y/o permisos de obra que cumplan con la normativa específica del CU y este CE.

Los titulares de inmuebles que demolicen y o interviniere transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Régimen de Faltas para este tipo de contravenciones.

Como consecuencia de esta contravención el CU establece como penalidad que 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 del área correspondiente.

Los bienes sujetos a la obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, elaborado por el CU.

## 3.2.2 Obras con Proximidad a Edificios y Lugares declarados Monumentos Históricos o con Valor Patrimonial

Toda solicitud de permiso de obra a realizarse en parcelas adyacentes a inmuebles incluidos en el Registro de Inmuebles catalogados deberá darse intervención a la Autoridad de Aplicación en materia de interpretación urbanística, en lo que respecta al tratamiento de fachadas, muros medianeros 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 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 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 variables 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, entendiéndose lo específico a los diferentes “Niveles de Protección” que le correspondiere, según su “grado de intervención”.

En los edificios comprendidos el Título 9 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, transformación y ampliación. 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 de “ajustes razonables” que garantice 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 este 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 Órgano de Aplicación 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 (Proyecto Alternativo Parcticable) en forma fundada para su consideración y evaluación por el área específica de la Autoridad de Aplicación.

## 3.2.4 Criterios generales de actuación.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 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 realizarán preferentemente en los sectores actualmente degradados, para no afectar los elementos originales a conservar y recuperar.
12. Debe prevalecer 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. La 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. Todos los elementos contemporáneos que se incorporen se identificarán y quedarán 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. Se debe 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 y 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 para el mantenimiento de 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 9. Art. 1.1.4.1.2, de:

- a. Protección Estructural
- b. Protección Cautelar

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 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 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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.

**GRADOS DE INTERVENCIÓN**

		1	2	3	4
NIVELES DE PROTECCIÓN EDILICIA	PROTECCIÓN INTEGRAL				
	PROTECCIÓN ESTRUCTURAL				
	P. CAUTELAR (IDENTIFICADOS)				

	Obra permitida
	Obra permitida no preferente LA OBRA NO PREFERENTE ESTA CONDICIONADA SOBRE EL QUE DEBERÁ EXPEDIRSE EL ORGANO DE APLICACION
	Obra prohibida

## 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 con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, salubridad, funcionalidad, sustentabilidad, seguridad y estanqueidad conforme los usos permitidos. Asimismo, serán considerados “locales” aquellas superficies conformadas entre cerramientos y espacios, si su función es de tránsito o paso.

Deberán:

- Ser seguros y estructuralmente estables,
- Contar con instalaciones adecuadas para la prevención de incendios,
- Contar con medios de salida idóneos,
- Contar con una correcta disposición, dimensiones e instalaciones para el suministro de servicios, esenciales,
- Ser accesibles a las personas,
- Ser durables,
- Encontrarse en buen estado de conservación.

#### 3.3.1.1 Clasificación de los Locales

Los locales se clasifican de la siguiente manera:

- a. **Locales de Primera Clase o de Permanencia:** son considerados aquellos en los cuales se trabaja y/o habita de manera permanente o transitoria. Son de uso habitual o permanente, esto es, por un mismo



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- grupo de usuarios durante un lapso prolongado.
- b. **Locales de Segunda Clase o Complementarios:** son considerados aquellos que sirven a los locales de permanencia. Son de uso complementario para los tanto para los Locales de Primera Clase como para los de Tercera. Incluye servicios de salubridad, cocinas, vestuarios, cambiadores.
  - c. **Locales de Tercera Clase o Permanencia Eventual:** son considerados aquellos definidos para comercio y/o trabajo. Son de uso eventual, para un mismo grupo de usuarios o uso continuo pero con alta rotación de usuarios. Incluye los locales de comercio abiertos al público, auditorios, salas de espectáculos, salas de reuniones, gabinetes, sala de primeros auxilios, entre otros.  
Los locales de Primera y Tercera Clase definen las características principales, particulares o especializadas de un establecimiento, su infraestructura o bien su localización. Los locales de Segunda Clase complementan un Uso, no obstante no definen el carácter particular del edificio.
  - d. **Locales de Cuarta Clase o de Tránsito:** son considerados aquellos que sirven de paso o servicio entre otros locales y actividades. Corresponden a circulaciones, vestíbulos, espacios sin cerramientos, galerías en casas, galerías de comercio, salas de espera, escaleras, rampas entre otros.
  - e. **Locales de Quinta Clase:** aquellos que sirven como auxiliares para servicios generales del edificio. Son locales sin permanencia de usuarios, excepto para muy breves períodos de tiempo. En general son de apoyo a una actividad. Incluye este grupo archivos, depósitos, guardarropas, vestidores, lactarios, entre otros. Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

En los locales de 2º o 4º categoría que se constituyan bajo nivel de cota 0 (cero), el espacio no edificable se determinará en virtud de lo dispuesto por el C.U en el artículo referido a “Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I.”

Para todos los tipos de locales considerados se regirán de acuerdo a la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo.

### 3.3.1.2 Facultad de la Autoridad de aplicación para atribuir una Clase o clasificar Locales.

La determinación del Uso de cada local, dentro de la unidad a la cual pertenece, 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 3.3.1.1. “Clasificación de los 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

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 entepiso superior. En caso de que el espesor de dicho entepiso resulte menor a 0.20 , se requerirá un detalle del gradiente térmico.

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso.

Las alturas libres mínimas, serán 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, local de descanso para personas con discapacidad o circunstancias discapacitantes
	2,10 m	Cuarto de baño, retrete, lavadero.
Tercera	2,40 m	Hasta 16 m <sup>2</sup>

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

	2,60 m	Más de 16,00 m <sup>2</sup> hasta 50,00 m <sup>2</sup>
	3,00 m	Más de 50,00 m <sup>2</sup>
Cuarta y quinta	2,10 m	Hasta 16,00 m <sup>2</sup> .
	2,40 m	Más de 16,00 m <sup>2</sup> hasta 30,00 m <sup>2</sup>
	2,60 m	Más de 30,00 m <sup>2</sup> hasta 50,00 m <sup>2</sup>
	3,00 m	Más de 50,00 m <sup>2</sup>

Para casos particulares se admitirá 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 el uso del local requiera cálculo de cubaje, el mismo considerará como altura de cubaje la real del local hasta 3,0 m de altura, aunque la altura del local fuese mayor a ese máximo considerado.

En caso de existir un sector que no cumpla con la altura mínima exigida deberá justificarse una altura promedio del local igual o mayor a la altura mínima, siempre que la altura más baja del local no sea inferior a 2,3 m y que la superficie debajo de la altura mínima no supere el 30% de la superficie del local.. En caso de existir un excedente sobre el 30 % de baja altura o un sector con una altura menor a 2,30 m, no se considerará esta última superficie como parte del lugar habitable.

En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidad, preventorio) las salas de internación, tendrán una altura libre no inferior a 3 m, en piso bajo y 2.70 m en pisos altos. Para el cálculo del cubaje se considerará altura del cubaje la altura libre real si la misma es menor o igual a 3 m y en caso de ser mayor a 3 m, se considera altura de cubaje de 3 m.

### 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 2/3 parte del nivel del solado descubierto colindante y en correspondencia con todos los vanos exteriores.

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales de 2ª y 4ª categoría, un semisótano puede equipararse a Piso Bajo, siempre que el nivel de piso terminado de un máximo de 1,3m. respecto del nivel de acera y además la altura del local sobresalga por lo menos la mitad del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores y para locales no habitables un semisótano puede equipararse a Piso Bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos la mitad del nivel del solado descubierto colindante 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:

a. Alturas mínimas:

Altura Superior del Entresuelo. "hs":

- El Entresuelo que sea destinado a usos correspondientes a locales de 1era. Categoría admitirán una altura mínima de 2.40 m medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso.
- El entresuelo que sea destinado a otros usos que no sean locales de 1era. Categoría pueden tener una altura mínima de 2,10 m medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso.

Altura Inferior del Entresuelo. "hi"

- El local ubicado debajo del Entresuelo que sea de 1era. Categoría tendrá una altura mínima de 2.40 m medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso.
- El local ubicado debajo del Entresuelo que sea destinado a otros usos que no sean locales de 1era. Categoría tendrán una altura mínima no menor a 2.10 m.

Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, debe quedar un espacio libre de alto no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permite la colocación de reja con claro libre no menor de 90 %.

b. Dimensiones máximas de la planta del entresuelo:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

– Ventilación por el borde exclusivamente:

Para una altura de entresuelo “hs” menor o igual que 2,40 m la dimensión entre un muro y la parte más saliente “a” del borde no puede exceder de una vez y media esa altura “hs”.

Para una altura de entresuelo “hs” mayor o igual que 2,40 m la dimensión entre un muro y la parte más saliente “a” del borde no puede exceder de dos veces esa altura

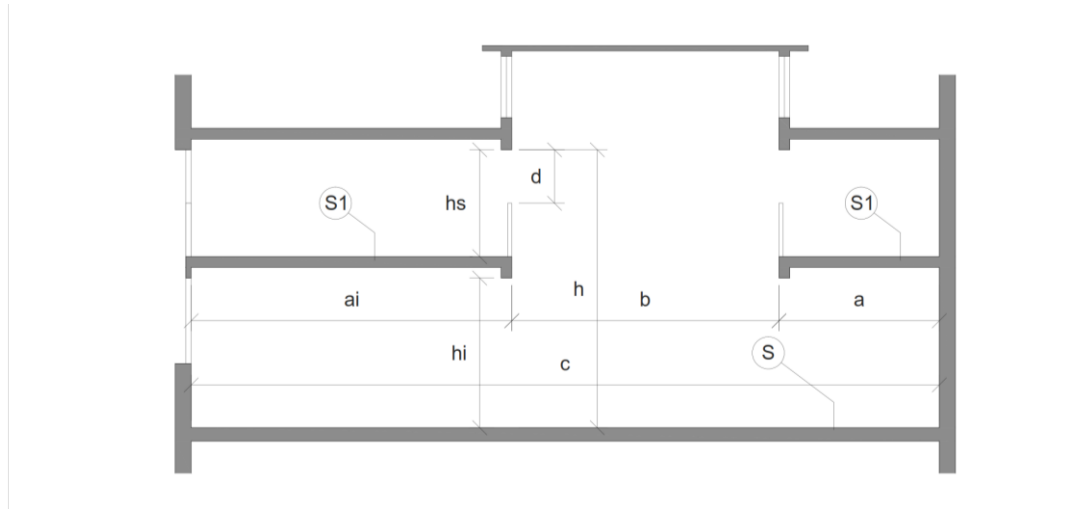


Figura 2

– Ventilación suplementaria o patio de cualquier categoría:

Para una altura de entresuelo “hs” menor o igual que 2,40 m la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de tres veces esa altura.

Para una altura de entresuelo “hs” mayor o igual que 2,40 m la dimensión entre un muro con vano de ventilación y la parte más saliente del borde no puede exceder de cuatro veces esa altura

Ventilación Iluminación	Cuando	
	$2 \leq h_s \leq 2,4$	$h_s \geq 2,4$
Borde solo	$a \leq 1,5 h_s$	$a \leq 2 h_s$
Borde y patio	$a_i \leq 3 h_s$	$a_i \leq 4 h_s$

Requerimientos de medidas mínimas de entresuelos:

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes cuatro ecuaciones:

- $h_i \geq h_s \geq 2,40$  m (para locales de primera categoría) y 2,10 m (para otro tipo de locales)
- $d \geq h_s/2$
- $b \geq 1/3 c$ ; donde c es la luz libre entre bordes del local
- $V \geq 3 S + 2,30 (\sum S_i)$ ;

Donde V es el volumen mínimo el cual resulta ser el volumen efectivo del local principal, tomado con su altura real. ( $V= S \times h$ )

$\sum S_i$ : resulta ser la suma de la superficie de piso de cada uno de los entresuelos

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

S = área o superficie de piso del local principal

Si = área o superficie de piso de cada entresuelo

A solicitud del interesado, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar un cambio de la situación del entre suelo, siempre que no se rebase el área máxima que resulte de las ecuaciones 1, 2 y 3.

### 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.

Forma de medir locales.

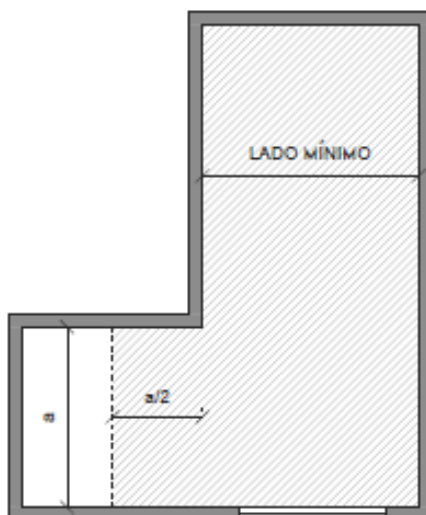
1. Los locales de forma irregular, serán aceptados en lo referente al área y el lado mínimo cuando su interior se verifique el trazado de un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo requerido para dicho local s/ figura anexa.



Figura 3

2. En locales conformados como cuadriláteros de forma regular y que además posean apéndices, el lado mínimo requerido se deberá verificar dentro del cuadrilátero que posea vano de iluminación y ventilación.

Para calcular la superficie mínima tendrá en cuenta la superficie del cuadrilátero que posea vano de iluminación y ventilación regular más la sección del apéndice cuya profundidad máxima sea igual a la mitad de la abertura de comunicación con el local propiamente dicho según figura anexa.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Figura 4

## 3.3.3.1 Áreas y Lados Mínimos de los Locales para usos que no sean vivienda

Las dimensiones que a continuación se detallan se establecen como exigencias mínimas en general, sin perjuicio de los requisitos específicos en la sección referida a “Prescripciones para ciertos Usos”.

El área y lados mínimos se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados.

Uso		Lado Mínimo	Área mínima
Alojamiento Apart Hotel	Habitación individual	2,5	9
	Estar y/o comedor, dormitorio, baño y cocina s/ medidas mínimas		
	Monoambiente	3	21
Oficinas locales	Individuales	3	12
	Unidades de uso de dos o mas locales	2,5	9
Estudios profesionales	Local individual	3	15
	Unidades de uso de dos o más locales c/u	2,8	10
Sanidad	Salas de internación	2,5	7,5
Locales de tercera	Comercial o industrial, vestuarios colectivos para deportes y cocinas de hotel y/o servicio colectivo	3	16

Para el caso específico de Locales de 3ª se podrá considerar las siguientes condiciones

Superficie mínima 6m<sup>2</sup> y hasta 10 m<sup>2</sup> lado mínimo= 2,4 m

Entre 10 m<sup>2</sup> y 16 m<sup>2</sup> lado mínimo= 2,8 m

Más de 16 m<sup>2</sup> lado mínimo= 3m

### 3.3.3.1.1 Áreas y lados mínimos de locales de vivienda permanente

Locales	lado mínimo	Sup. En m <sup>2</sup> según N° de dormitorios				
			1	2	3	4
Estar	3,00		-	10	10	12
Estar-comedor	3,00		14	16	16	18
Estar-comedor-dormitorio	3,00	18	-	-	-	-
Comedor	2,80		-	8	8	8
Dormitorio 1°	2,80		10	10	10	10
Dormitorio 2° (1)	2,50/2,30		-	8	8	8
Dormitorio 3°	2,30		-	-	7	7
Dormitorio 4°	2,30/2		-	-	-	6,00
Expansión-Terraza (2)	1,00	1,20	1,80	2,70	3,60	4,40

El lado mínimo d los locales de primera clase podrá incluir armarios y roperos empotrados, en el caso que se

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

adopten éste tipo de soluciones.

- (1) En caso de tratarse del segundo dormitorio en una vivienda con dos dormitorios la dimensión de su superficie será de 8,00 m<sup>2</sup>. El lado mínimo nunca será menor a 2,30 m.
- (2) De adoptarse la expansión deberá darse cumplimiento con las medidas referidas en la tabla precedente.

Cuando se proyecte dormitorios de servicio, éste tendrá como lado mínimo dos metros y su superficie mínima será de 6,00 m<sup>2</sup>, debiendo contar con un baño de servicio contiguo.

A los efectos de ventilación e iluminación, para ambos casos desván y dormitorio de servicio serán considerados como local de primera, debiendo cumplir lo expresado en para locales de primera clase del presente Código y lo referido a las funciones del Espacio Urbano en el CU.

### 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 m<sup>2</sup>. La luz de paso de la circulación interna no será inferior a 0.90 m.
- b. Espacio para cocinar: Podrá ser un espacio integrado a un local de 1<sup>a</sup>
- c. Cocina y lavadero tendadero podrán configurar un solo local. En este caso el lado mínimo será de 1,50 m y la superficie mínima de la suma de ambos, salvo en los casos que el edificio posea local destinado a lavadero común. En ese caso no será computado el lavadero como superficie mínima.
- d. Baños, retretes, lavaderos tendaderos para vivienda permanente tendrán área y lados mínimos, de acuerdo con los artefactos que contengan y como a continuación se detallan en el siguiente cuadro:

Locales	Lado mínimo m	Superficie mínima m <sup>2</sup>
Lugar de Guardado (1)	0,80	
Baño 1° (In- Lo- Be-Du c/Ba)	1,50	3,30
Baño 2° (In-Lo-Be-Du s/Ba)	0,90	1,80
Baño 3° (In-Lo-Du)	0,90	1,40
Baño 4° (in-Du)	0,75	0,90
Baño 5° (Du)	0,75	0,90
Retrete o Toilette 1° (In-Lo-Be)	0,90	
Retrete o Toilette 2° (In-Lo)	0,90	
Retrete o Toilette 3° (In)	0,75	
Lavadero	1,20	2,00
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<sup>2</sup>, y deberá tener ducha, inodoro y lavabo.

Cuando se proyecte un área de lavabo integrada, solamente podrá tener un lado mínimo de 0,80 y un área mínima de 1,10 m<sup>2</sup>.

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 de escaleras dentro de UF- la cual podrá verse alterada en su lado mínimo siempre que cumpla con la superficie reglamentaria.

Cuando se proyecta baño de servicio, éste deberá tener ducha, inodoro y lavabo y deberá considerarse como

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

baño 3

## e. Tolerancias

Las tolerancias definirán según el Tipo de Obra, de acuerdo a la Categoría que se declaren para las mismas y en función de condiciones físicas y condiciones constructivas que no deben afectar las condiciones seguridad ni las condiciones ambientales para sus ocupantes.

Se podrá autorizar una tolerancia máxima del 3% de 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, de medida mínima 0.70 cm. Para su equipamiento deberá considerarse camas de 1,35 m y 0.80 m x 1.90 m como dimensiones mínimas aceptables para camas dobles y simples para dormitorios principales y secundarios respectivamente, siempre que su lado mínimo no sea inferior a 2,80 y a 2,30 respectivamente.. No se admite ningún tipo de tolerancia en los anchos de puertas.

### 3.3.3.3 Patios Bajo cota de Parcela

Podrán localizarse bajo cota de Parcela patios a un máximo de un nivel de profundidad.

Lado mínimo: 4 m

Superficie mínima: 16 m<sup>2</sup>

### 3.3.3.4 Subdivisión de Locales

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, si:

- El medio divisor debe contar con una altura máxima de 1,80 m medidos sobre el solado, conservando el local su uso, dimensiones y las condiciones de iluminación y ventilación previas a la subdivisión.
- Si el medio divisor supera el 1,8 m de altura o bien toma toda la altura libre del local, cada una de las partes resultantes deberán cumplir las prescripciones de presente Código referentes al uso, dimensiones (lados y superficie) y condiciones de iluminación y ventilación.

Dos o más locales pueden ser unificados, siempre que al unificarse, el local resultante cumpla con las exigencias del uso, y las condiciones de habitabilidad, seguridad y demás requerimientos correspondientes, exigidas por dicho uso.

## 3.3.4 Locales para Determinadas Instalaciones

### 3.3.4.1 Locales para Cocinar

En toda unidad de vivienda habrá un local para cocina o, por lo menos, un espacio para cocinar.

### 3.3.4.2 Locales para Calderas y Otros dispositivos Térmicos

Los locales para calderas y otros aparatos térmicos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m<sup>2</sup>. 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;
- Tener fácil y cómodo acceso;
- No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a éstos.

### 3.3.4.3 Locales para Instalaciones y Medidores de las Empresas de Servicios Públicos

- Todos los edificios nuevos deberán suministrar a las empresas de servicios públicos locales o 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.
- 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.
- 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 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.

## 3.3.5 Vivienda del Encargado del Edificio

Todo edificio que conste de veinte (20) o más unidades, y supere los mil quinientos (1500) metros cuadrados totales construidos y tenga cuatro (4) o más niveles de acceso a unidades funcionales, 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.

La vivienda del encargado será igual (en cantidad de ambientes) a la mayoría de las unidades del edificio con un tamaño mínimo de 1 (un) ambiente y un máximo de 3 (tres) ambientes.

### 3.3.5.1 Casos particulares

- a. La excepción del cumplimiento de la vivienda del Encargado del Edificio, podrá ser solicitada a la Autoridad de Aplicación, en reemplazo por un espacio destinado para vestuario, baño y duchas, sala de estar o espacio comedor personas que trabajen en el mantenimiento, vigilancia y limpieza. Se deberá dar cumplimiento a las prescripciones previstas en los artículos “Servicios de Salubridad. Exigencias básicas” y “Servicio mínimo de Salubridad todo predio donde se permanezca o trabaje”. con una superficie del 2% de la superficie construida.
- b. Para las viviendas de interés social será facultativo contar con una vivienda para el encargado del edificio, en su caso, podrá ser reemplazada por un espacio destinado para vestuario, baño y duchas de acuerdo a la cantidad de personas que trabajen en el mantenimiento, vigilancia y limpieza, sala de estar o espacio comedor,

### 3.3.5.2 Ayudante de Portería

Se requiere un recinto destinado al auxiliar de portería, en los casos en que el edificio posee más de cuatro unidades funcionales, (dichas unidades, sin acceso directo de la vía pública a cada una de ellas), el cual contará con un servicio sanitario anexo, que cumpla con las prescripciones previstas en los artículos “Servicios de Salubridad. Exigencias básicas” y “Servicio mínimo de Salubridad todo predio donde se permanezca o trabaje. Dicho recinto deberá estar comunicado con un medio exigido de salida.

El servicio de salubridad destinado al ayudante de portería podrá ser también utilizado por los usuarios de las cocheras del edificio.

## 3.3.6 Iluminación y Ventilación de Locales

### 3.3.6.1 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”.

#### 3.3.6.1.1 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 o de 1ª clase



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- b. Locales complementarios de 2ª clase
- c. Locales de uso eventual o rotativo o de 3ª clase
- d. Locales de circulación de 4º clase
- e. Locales de uso complementario de 5ª clase

Cualquier local complementario no mencionado igualmente podrá recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio vertical, 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

## 3.3.6.2 Iluminación y Ventilación de los Locales de Permanencia o de Primera clase.

Un local de permanencia o de primera clase, recibirá luz del día y ventilación del Espacio Urbano;

Todo local ya sea de 1ª o 3ª clase podrá ser considerado de permanencia si se realizan actividades en forma continua por una persona o grupo de personas o si se trata de un local habitable de vivienda permanente (estar, dormitorio, comedor).

- a. Iluminación  
Se determina para todos los casos, salvo expresa indicación de acuerdo al uso y menos para vivienda permanente de acuerdo lo siguiente:

x = coeficiente de iluminación, valor dependiente de la ubicación del vano.

$$I = A / x$$

Siendo

S= area libre de planta del local (superficie de piso del local)

x= 1/15, en el caso que la ubicación del vano sea bajo parte cubierta,  
o bien

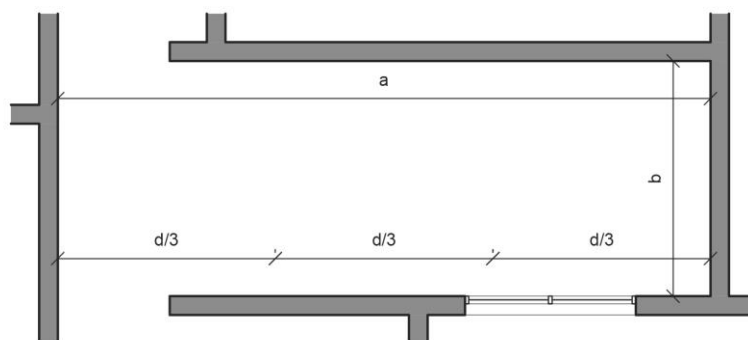
x = 1/12, en el caso que la ubicación del vano sea libre de parte cubierta

Según el el siguiente cuadro:

Ubicación del vano	Vano que da a Espacio Urbano
Lateral, bajo parte cubierta	12
Lateral, libre de parte cubierta	15

Quando 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:

$$I = \frac{S}{x} (r-1) \text{ donde } r = \frac{a}{b}$$



Espacio urbano / patio vertical

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Figura 5

Cuando la planta del local no sea rectangular se aplica el mismo criterio por analogía.

La Iluminación para el caso de vivienda permanente será de

$i = 0,2$  de superficie piso local

y no podrá sustituirse la iluminación natural por artificial, siendo esto posible en el resto de los usos, salvo que esté indicado lo contrario en este CE.

b. Ventilación

Se determina para todos los casos menos vivienda permanente de acuerdo a lo siguiente :

$$K = l \times k$$

Siendo  $k = 1/3$

La Ventilación para el caso de vivienda permanente sera de

$k = 0,05$  de la superficie piso

Se sugiere en todos los casos tener en cuenta el asoleamiento, en tanto que la orientación , la altura de los paramentos enfrentados y la vegetación afectan sensiblemente la iluminación y la ventilación.

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, deberán ser resistentes a impactos contra roturas y no tendrán apertura. Deberán complementarse con ventilación por rejas fijas o conductos de ventilación; 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.

### 3.3.6.3 Iluminación y Ventilación de los Locales Complementarios o de Segunda Clase Escaleras Principales

Servicios de salubridad y Escaleras Principales

A. Un local complementario puede recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio vertical.

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:

Iluminación  $i = 0,50m^2$

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  $k = 0,35 m^2$

ventilación de retretes  $k = 0,25 m^2$ ;

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  $2,00 m^2$ . Para los orinales deberá preverse una superficie mínima de  $0,87 m^2$  por cada artefacto y una separación de 0,60 m, entre ellos.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

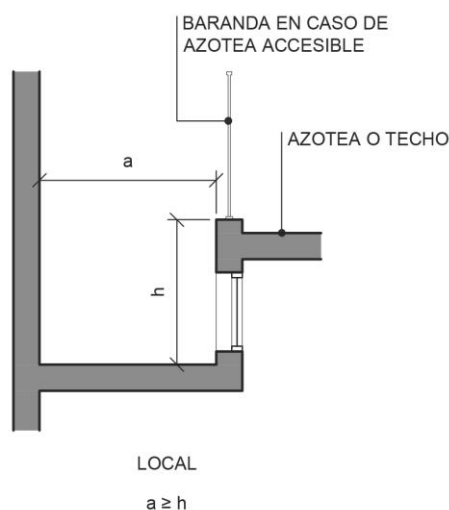


Figura 6

La ventilación del compartimiento no será inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0,50 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 o 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, toillettes y retretes se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una superficie de planta mínima de 0,50 m<sup>2</sup> y área de ventilación no menor que 0,15 m<sup>2</sup> 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.

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 espacio de circulación incluyendo tramos y descansos de la escalera principal ; 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 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 m<sup>2</sup> por cada piso, excluido el del arranque, con un mínimo de 1/8 del área de su planta. 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;

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- III. Cuando una vivienda colectiva, estudios 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 artificial, 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:

$$1.00 \text{ m}^2 \leq K \leq 0.2 \text{ h}$$

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.

## 3.3.6.4 Iluminación y Ventilación de los Locales de Tercera Clase

- a. Un local de tercera clase debe recibir luz natural y ventilación desde espacio urbano, salvo los siguientes uso: consultorios, escritorios, estudios profesionales, agencias comerciales, oficinas en general, los cuales podrán iluminar a patio de 4 m vertical de lado mínimo y ventilar por medios de ventilación mecánica según lo enunciado para tal en el presente Código de Edificación.

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:

$$i = A / X$$

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 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:  $k > i/3$

En 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 vertical 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:

Se tomará la superficie en planta para satisfacer el cálculo de la iluminación

$$I = A / 10$$

I= superficie de la proyección en planta de la claraboya o vano para el paso de la luz.

A= superficie del local

La ventilación será  $k = 1/3$  respecto a la superficie de iluminación. Deberá ser permanente o a través de paños o rejillas practicables con accionamiento a distancia, a no más de 1,3m de altura del nivel de piso

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

El área de iluminación corresponde a la medida del vano proyectado en el suelo del local iluminado y/o ventilado por ella.

## 3.3.6.5 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 vertical excepto en escaleras.

Podrá recibir ventilación a través de puerta, ventana o reja de ventilación conectada a espacio urbano a no más de 15m del sector más alejado y con una superficie de ventilación:

$$K = A/30$$

Siendo

K sup de ventilación y

A superficie del sector.

La superficie mínima será de 0,5 m<sup>2</sup>

- b. Ventilación de locales: La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, podrá hacerse por conducto de acuerdo a lo indicado en este CE.

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 principales:

- f. 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.

## 3.3.6.6 Iluminación y Ventilación de Locales de Quinta Clase

- a. Vanos: Cuando un local de quinta clase sea habitable tendrá vanos de iluminación y ventilación como si fuese de primera clase aunque su altura fuese menor que 3,00m.

- b. un local de quinta clase sea habitable con altura menor que 3 m solo recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano Para los demás locales de quinta clase podrá hacerse por conducto de acuerdo a lo indicado en presente CE y cumplirán las exigencias de iluminación y ventilación por analogía, según el uso o destino de ellos 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 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.

## 3.3.6.7 Iluminación y Ventilación Naturales de Locales a través de partes cubiertas

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 de local	VANO DEL LOCAL UBICADO FRENTE A:		
	Patio auxiliar	Espacio Urbano	Acera cubierta
1 <sup>a</sup>	-		
2 <sup>a</sup>	S < = H		

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

3 <sup>a</sup>	-	$S < = H$ ( no puede exceder el límite autorizado en “limitaciones de las saliente de la fachada)	S igual a la saliente del pórtico
4 <sup>a</sup>	$S < = H$		
5 <sup>a</sup>	-		

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 como en relación a su altura como a enfrentamientos como así también a su condición urbana

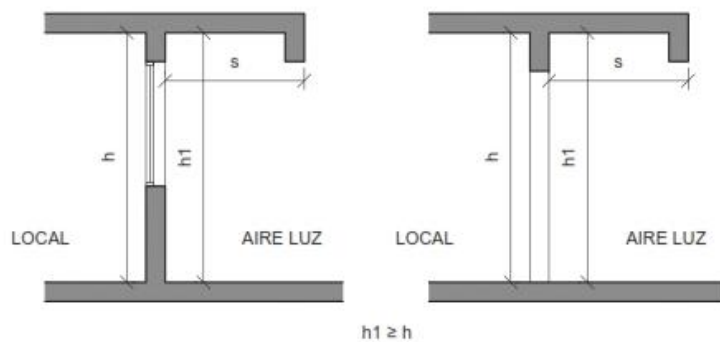


Figura 7

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.

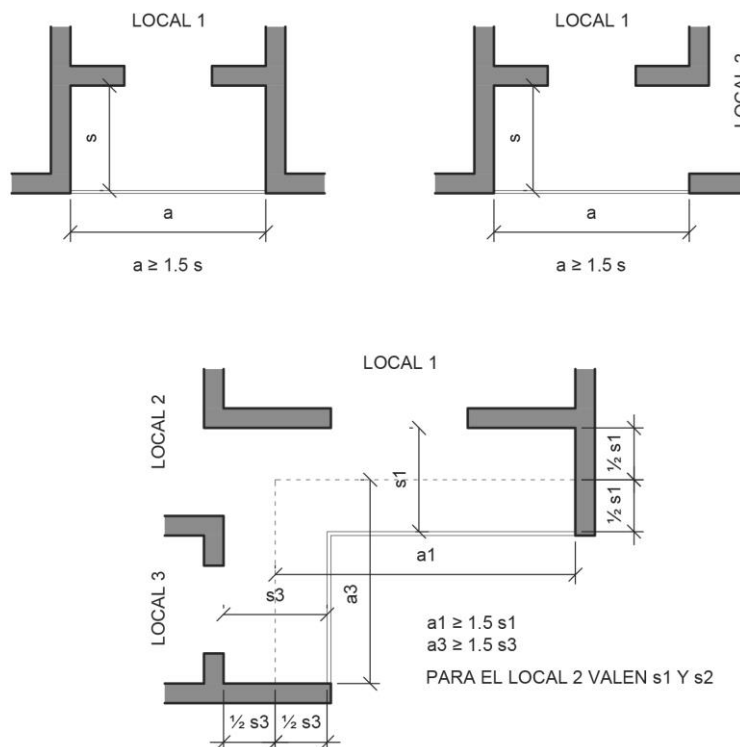


Figura 8

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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.

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.

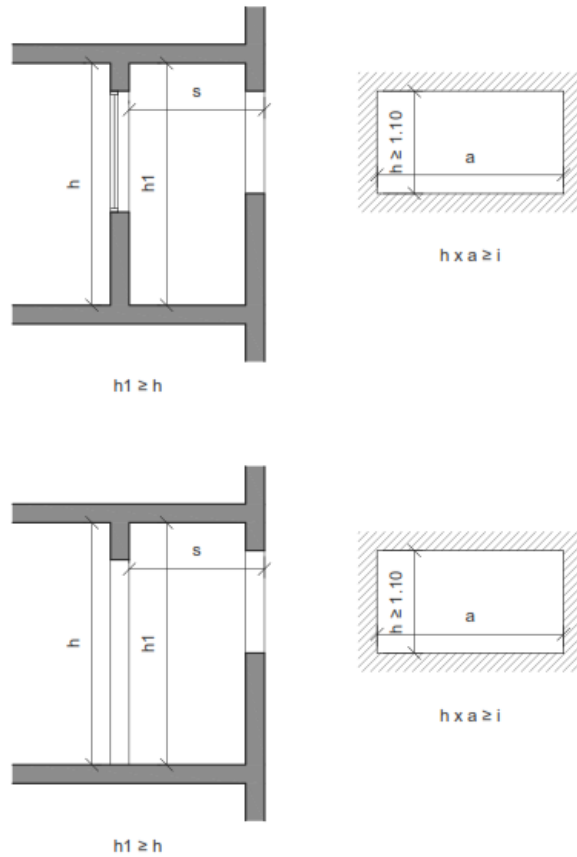


Figura 9

Podrá iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saliente cerrada mediante vidriera si cumple con los siguientes requisitos:

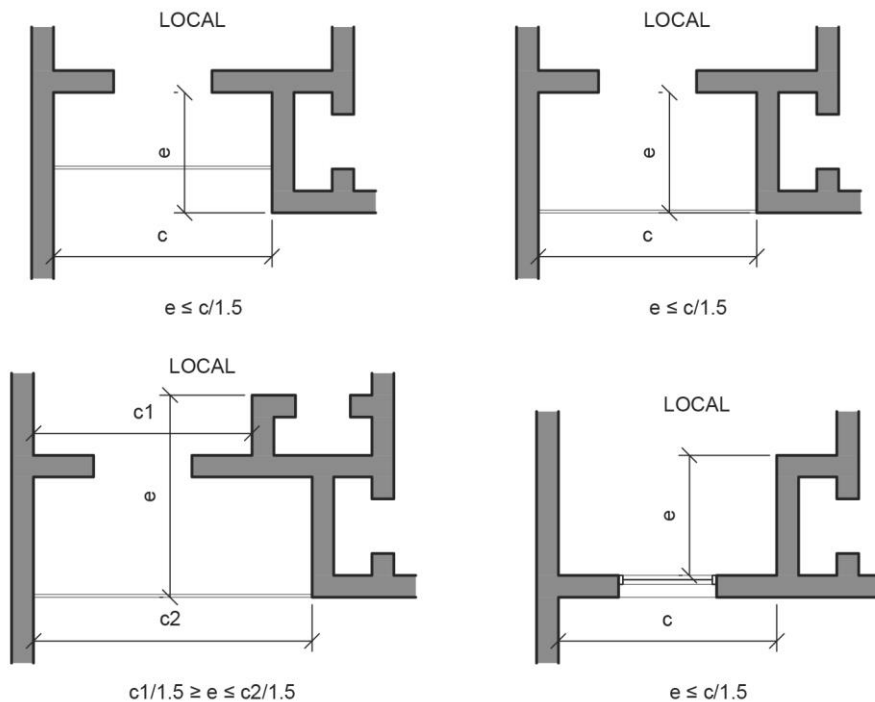


Figura 10

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubiertra o salidizo cerrado mediante vidriera a condicion que:

La altura  $h$  de la parte vidriada será como mínimo 1,30 m; y la superficie mínima de ventilación será como mínimo del 50% del correspondiente al área total de iluminación requerida para el local.

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.

### 3.3.6.8 Iluminación y ventilación a Patios bajo cota de parcela

Los locales de 2° o 4° categoría podran podran iluminar y ventilar a patios bajo cota de Parcela en un nivel de profundidad.

En el primer subsuelo se permiten los usos del Área de Mixtura de Usos correspondiente a la parcela establecidos en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5, salvo los usos de las categorías Residencial y Actividades Especiales establecidos en el C.U.

A partir del segundo subsuelo sólo se permiten Estacionamientos y los usos de la categoría Depósito (salvo para sustancias peligrosas).

### 3.3.6.9 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.

### 3.3.6.10 Ventilación Natural por Conducto

La ventilación de locales complementarios podrá efectuarse a través de conductos, uniformes en toda su trayectoria 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 orinales puede realizarse por 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 m<sup>2</sup> 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",

### 3.3.6.11 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 eléctrica con al menos dos (2) circuitos independientes. 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. Uno de estos circuitos podrá ser el de iluminación de emergencia. 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. Para escaleras en edificios de más de 4 pisos, la iluminación será de una fuente de energía renovable, por energía solar.
- 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.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 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 genere riesgos de accidentes, asegurando un nivel de iluminación no inferior 20 lux / iluminación suficiente para poder distinguir el siguiente cambio de dirección, obstáculo o desnivel, medido a nivel de piso. En lugares tales como escaleras, escalones sueltos, accesos de ascensores, cambios bruscos de dirección, codos, puertas, el nivel mínimo de iluminación será de 40 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 exigir las en aquellos casos en que se considere necesario por las características especiales que se 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 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).

4. 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. En escaleras de emergencia la fuente de energía será proveída por fuentes solares.

5. Las luces para iluminación de emergencia deben ser acordes a su uso, su diseño y ubicación deberán evitar deslumbramientos.

### 3.3.7 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.

Cualquier local de uso rotativo o eventual y de uso permanente podrá contar con ventilación mecánica en reemplazo de la ventilación natural. No se admite en locales de Primera de vivienda permanente.

### 3.3.8 Iluminación suplementaria y Vistas.

#### 3.3.8.1 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 antepecho del vano estará a no menos de 1,8 m sobre el nivel de piso del beneficiario del vano.

En caso de contar con autorización del propietario lindero que conste en documento público podrá autorizarse otras condiciones de uso para mejorar la iluminación o ventilación.

#### 3.3.8.2 Intercepción de Vistas a Predios Linderos

Se prohíben vistas a predios colindantes, desde cualquier lugar situado a menores distancias que 3,00 m del eje

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

divisorio entre predios.

- La altura mínima del muro o cerco para interposición entre parcelas independientes, será de 1,80 m, con un máximo de 3 m, cuando este muro se encuentre en el patio de contrafrente. Cuando las unidades a ambos lados del cerco o muro divisorio tengan distintos niveles de piso, se tomará como referencia la unidad ubicada a mayor altura. En caso de contar con autorización del propietario vecino que conste en documento público podrá autorizarse otras condiciones de uso para mejorar la iluminación o ventilación.
- Los vanos o abertura que estén colocadas de costado, formando un ángulo igual o mayor que  $75^\circ$  con respecto a el eje divisorio deberán distar no menos de 0.60 m siempre medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.
- Los balcones ubicados en la fachada sobre LO o la LRO deberán cumplir con los elementos de seguridad y protección establecidas en el presente CE, no generan vistas a linderos.
- Los Balcones ubicados sobre la LFI o LIB según corresponda del contrafrente con respecto a los ejes divisorios de predios laterales deberán cumplir con los elementos de seguridad y protección establecidas en el presente CE, no generan vistas a linderos.
- Los Balcones ubicados sobre la LFI o LIB según corresponda del contrafrente deberán distar no menos de 3.00 respecto al eje divisorio del fondo del predio.
- En terrazas o azoteas accesibles se requiere paramto de muros medianeros de altura no inferior a 1.80m

El cumplimiento de las condiciones enunciadas en los puntos anteriores del presente artículo, deberá ser indicado la referencia correspondiente en el plano a registrar.

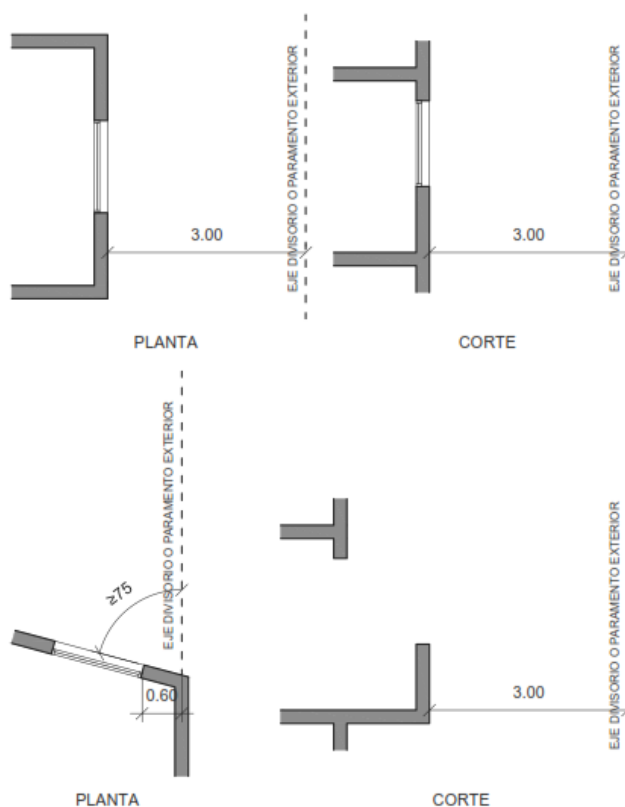


Figura 11

### 3.3.8.3 Intercepción de Vistas entre Unidades de Uso Independiente en un mismo predio

Se prohíben vistas entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menores distancias que 3,00 m entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

independientes.

- a. La altura del muro o cerco para interposición entre unidades funcionales independientes, será como mínimo de 1,80 m, y con una altura máxima de 3,00 m cuando este muro se encuentre en el patio vertical.  
Cuando las unidades a ambos lados del cerco o muro divisorio tengan distintos niveles de piso, se tomará como referencia la unidad ubicada a mayor altura.
- b. Las divisiones entre unidades funcionales que compartan la superficie de balcón deberán estar divididos con un muro o elemento fijo, ya sea opaco o translucido, de altura no inferior a 1,60 m medida desde el nivel de solado terminado correspondiente.

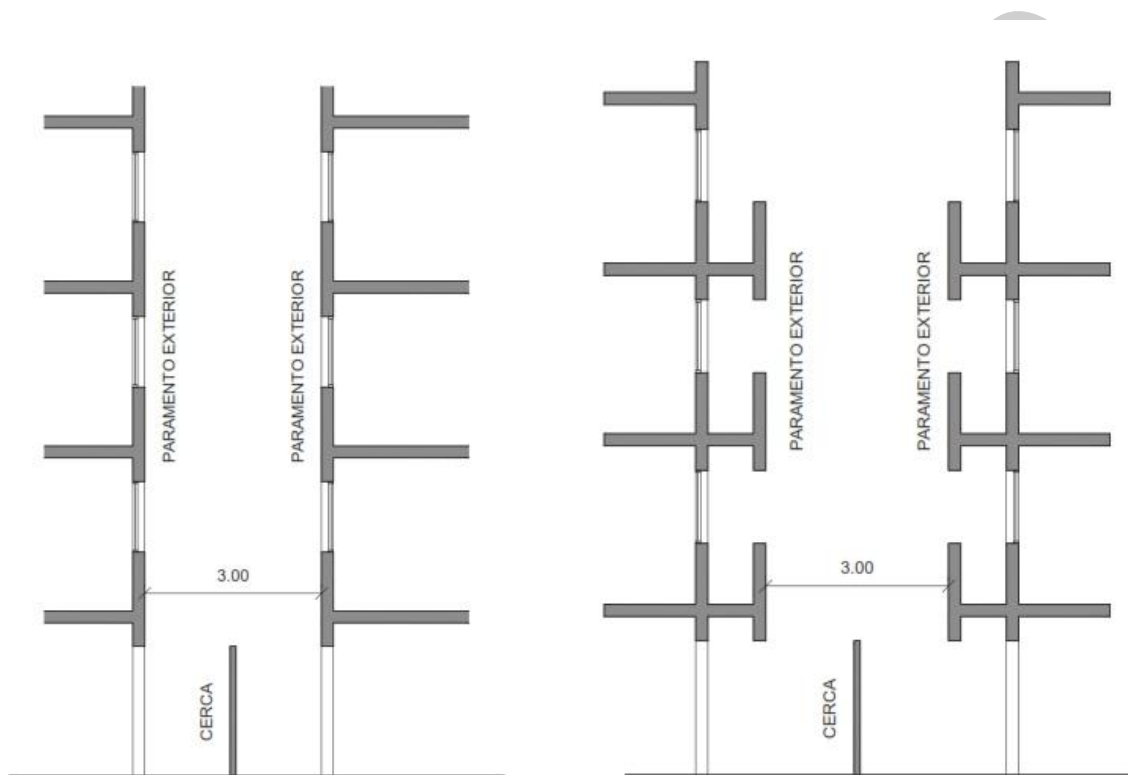


Figura 12 Ay B

### 3.3.8.4 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

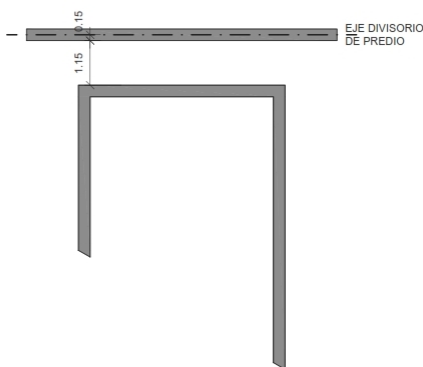


Figura 13

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.

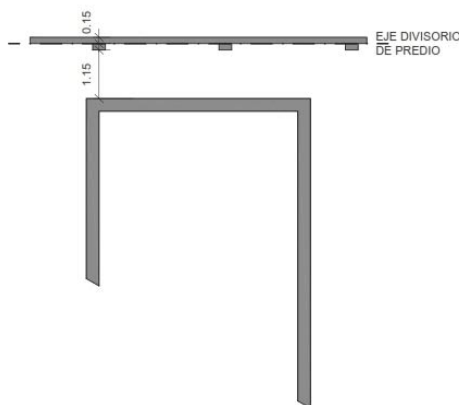


Figura 14

Cuando se proyecten vacíos y/o patios de aire y luz que no cumplan con las características del espacio urbano o de patio vertical las medidas mínimas de estos vacíos y/o patios de aire y luz serán de 3 m de lado y 9m<sup>2</sup> de superficie, si tienen por finalidad adicional brindar iluminación y ventilación auxiliar.

Si no cumplieren con estas medidas mínimas, dichos vacíos y/o patios no podrán utilizarse para satisfacer los requerimientos de iluminación y ventilación que exige el presente Código para las distintas categorías de los locales establecidos en el art. 3.3.6.4 “Clasificación de los locales”

Cuando una construcción que arrima a un eje divisorio entre predios tenga algún paramento que forme con éste un ángulo menor o igual a 30° (grados), el ángulo agudo deberá cubrirse hasta un punto del paramento a una distancia no menor 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.

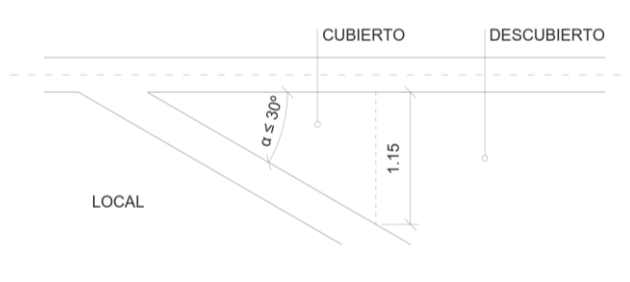


Figura 15

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3.3.9 Especificaciones para cada tipo de local

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos y a las disposiciones reglamentarias que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 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, sin perjuicio de sus características funcionales.

Las condiciones básicas de acceso universal contemplan los espacios de Acceso a locales y/o salidas de los edificios y establecen sus dimensiones mínimas para garantizar el acceso a aquéllos. Sin perjuicio de las dimensiones exigibles, algunos elementos y espacios requerirán además, medios de acceso alternativos o bien la adopción de medidas adicionales que aseguren el acceso universal.

Son espacios o construcciones que configuran acceso, los siguientes:

- a. Ancho de Entradas y Pasajes
- b. Escaleras Principales
- c. Escaleras Secundarias
- d. Escaleras verticales o de Gato
- e. Rampas
- f. Rampas que no cuenten con Medios Alternativos de Salida
- g. Puertas

#### 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 3.4.2. "Medios de salida".

En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

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 art. Correspondiente a "De los medios de salida".

En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

La escalera principal tendrá las siguientes características:

- a. Tramos

Los tramos de la escalera no tendrán más de 18 alzadas corridas entre descansos o rellanos, a excepción de edificio residencial de planta baja y hasta 3 pisos altos, en que se admitirán tramos de hasta 21 alzadas corridas entre descansos y rellanos.

No se admitirán escaleras principales con compensación de escalones, ni que éstos presenten pedadas de anchos variables y alzadas de distintas alturas.

En caso de que haya escaleras de emergencias no se admiten las escaleras principales como vía de escape o salida de emergencia.

- b. Perfil de los escalones

Las dimensiones de los escalones con o sin interposición de descansos, serán iguales entre sí y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$2a + p = 0,60 \text{ a } 0,63$$

donde:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

a = (alzada) no será menor que 0,15 m ni mayor que 0,18 m.

Cuando se proyecten escaleras accesibles desde vestíbulo general o público, en edificios con afluencia masiva de personas, la alzada no será mayor que 0,16 m.

La p = (pedada) no será menor que 0,26 m ni mayor que 0,30 m medidos desde la proyección de la nariz del escalón inmediato superior, hasta el borde del escalón.

La nariz de los escalones no podrá sobresalir mas de 0,035 m sobre el ancho de la pedada.

En el caso de narices salientes, la parte inferior se identificará con la alzada con un ángulo no menor de 60° con respecto a la horizontal.

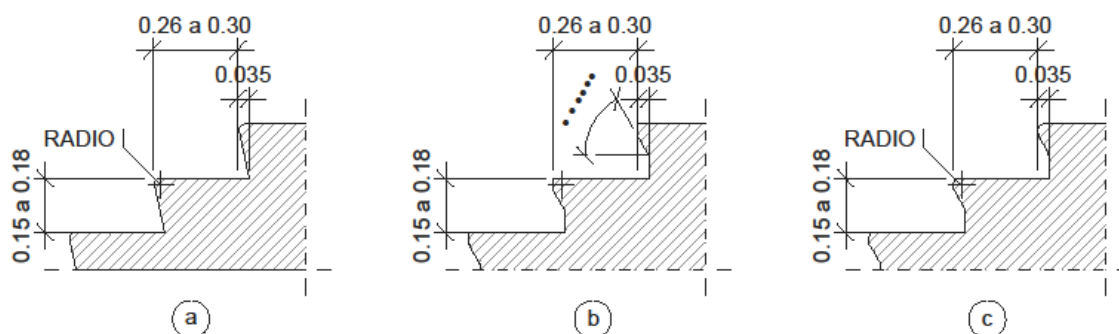


Figura 16

## c. Descansos

Las escaleras de tramos rectos y desarrollo lineal, llevarán descansos de una profundidad mínima igual a 2/3 del ancho de la escalera, y no inferior a 1,25 m, cuando se trate de escaleras de tramos rectos con giro entre 90° y 180°. En casos de tramos rectos sin giro, la profundidad podrá reducirse a un mínimo de 0,95 m.

Para los casos de escaleras de ancho libre menor a 1,20 m, dicho descanso podrá reducirse a una profundidad igual al ancho libre de la escalera más 0,05 m según el sentido de la circulación.

## d. Ancho libre

El ancho libre de una escalera se medirá entre zócalos. La proyección de cada pasamano sobre la escalera que no exceda de 0,08 m, quedará incorporada al ancho libre. Si la saliente del pasamano superara en cada lado 0,08 m del plomo del zócalo, a partir de esta proyección se medirá el ancho libre, sin perjuicio de cumplir lo prescrito en el artículo relativo a "Escaleras exigidas de salida".

## e. Anchos mínimos

- II. Caso general: El ancho mínimo para todos los casos no comprendidos en los ítems que a continuación se detallan, será de 1,20 m. El caso general no será aplicable a edificación esa construir sobre lotes de un ancho menor a 8,66 m inclusive, donde el ancho mínimo será de 1,10 m.
- III. Locales de comercio: El ancho mínimo para escaleras que comuniquen a un local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso, será de 0,70 m, siempre que ese local anexo del principal no tenga superficie mayor que 50,00 m<sup>2</sup>, 0,90 m cuando esta superficie no exceda de 100,00 m<sup>2</sup>.
- IV. Viviendas multifamiliares: El ancho mínimo para escaleras internas que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; será de 0,70 m. Cuando se trate de cuatro o menos unidades de vivienda en un predio; el ancho mínimo será de 1,00m.  
Cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda 1,00 m.
- V. Cuando esta vivienda sea para el portero o encargado. El ancho mínimo será de 0,90 m
- VI. Unidad de vivienda: Cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda el ancho mínimo será de 1,00 m. Cuando comunique pisos de la misma unidad el ancho mínimo de escalera será de y 0,90 m.

## f. Altura de paso

La altura de paso será por lo menos de 2,00 m y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## g. Pasamanos

En los casos indicados en los ítems (II) y (IV) el pasamano será obligatorio de un solo lado. Para las viviendas multifamiliares o de promoción de políticas habitacionales otorgadas por Gobierno de la Ciudad, el pasamano será obligatorio en ambos lados.

Los pasamanos se colocarán a ambos lados de la escalera, la forma de fijación no interrumpirá la continuidad del deslizamiento de la mano y su anclaje será firme. La sección transversal será circular o anatómica.

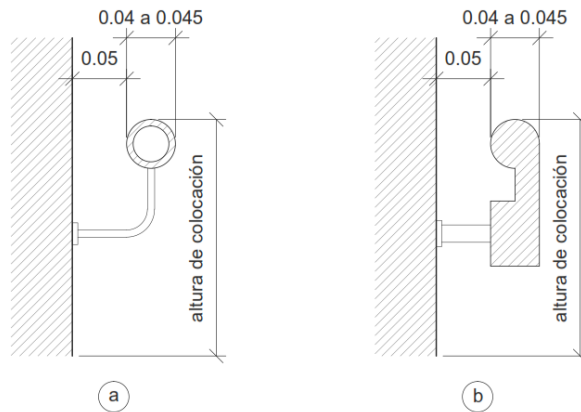
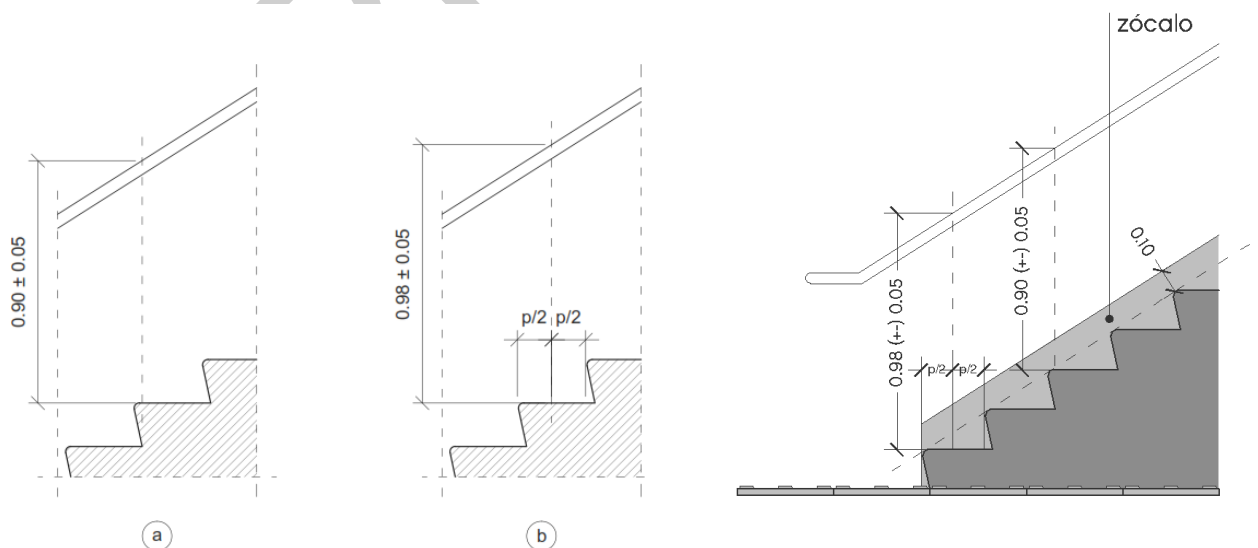


Figura 17

### 1. Altura de colocación

Caso A:  $0,90 \text{ m} \pm 0,05 \text{ m}$ , medidos desde la nariz del escalón hasta el plano superior del pasamano. Anexo 4.6.3.4. f), (1), (Fig. 4 A);

Caso B:  $0,98 \text{ m} \pm 0,05 \text{ m}$ , medidos desde el punto medio del escalón hasta el plano superior del pasamano. Anexo 4.6.3.4. f), (1), (Fig. 4 B).



Figuras 18 y 19

### 2. Diseño y colocación

La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de 0,04 m y máximo de 0,045 m y las distintas secciones anatómicas conservarán ese ancho. El pasamano estará separado de todo obstáculo o filo de paramento a una distancia mínima de 0,05 m y se sujetará por la parte inferior para permitir el deslizamiento continuo de la mano sobre la superficie de apoyo.. f).

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3. Prolongaciones horizontales de los pasamanos

Los pasamanos se extenderán con prolongaciones horizontales de la misma sección y colocación que no invadirán las circulaciones, a la misma altura del tramo oblicuo, antes de comenzar y después de finalizar el mismo, con una longitud mínima de 0,15 m y máxima de 0,40 m medidas de la siguiente forma:

Caso A:

Al comenzar el tramo ascendente a partir de la vertical trazada a una distancia igual a la pedada ( $p$ ) desde la proyección de la nariz del primer escalón.

Al finalizar el tramo ascendente a partir de la vertical trazada desde la nariz del último escalón.

Caso B:

Al comenzar el tramo ascendente, a partir de la vertical trazada a una distancia igual a la mitad de la pedada ( $p/2$ ) desde la proyección de la nariz del primer escalón.

Al finalizar el tramo ascendente a partir de la vertical trazada a una distancia igual a la mitad de la pedada ( $p/2$ ), desde la nariz del último escalón.

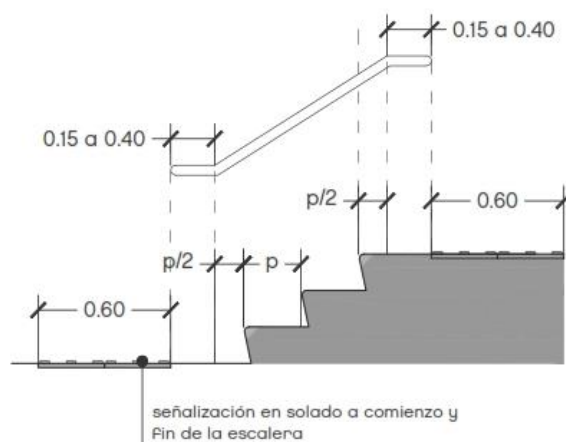


Figura 20

## 4. Longitud total de los pasamanos

En ambos casos la longitud total del pasamano en proyección horizontal ( $L$ ) es:

$$L = [(n^\circ \text{ de pedadas}) \times (p)(\text{cm})] + (\text{longitud de ambas prolongaciones}) (\text{cm})$$

## 5. Finalización de los tramos horizontales de los pasamanos

Al finalizar los tramos horizontales de los pasamanos, estos se curvarán hacia la pared, hacia abajo o se prolongarán hasta el piso.



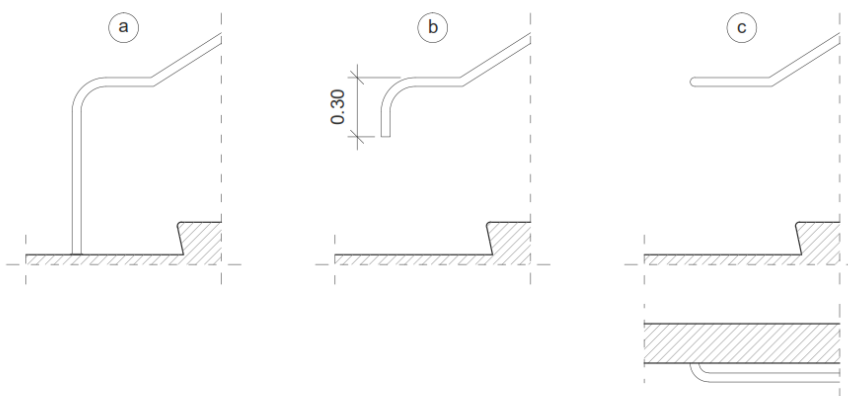
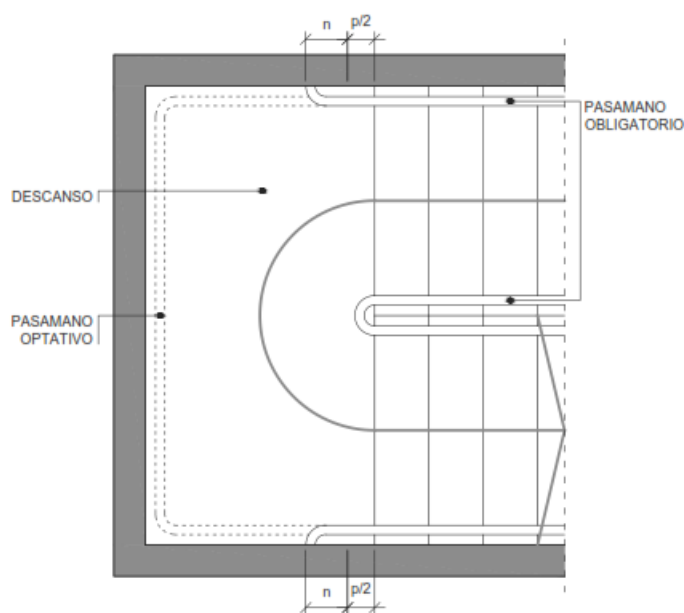


Figura 21

6. Colocación de pasamanos en escaleras con giro y descansos

No se exigirá continuar en los pasamanos las prolongaciones horizontales indicadas en el tramo central de las escaleras con giro, en el ojo de la misma, pero sí en el lado opuesto.

En los descansos, no se exigirá que se prolonguen los pasamanos en todo el perímetro del mismo, salvo las prolongaciones de los tramos horizontales prescritos, pero se considera que hacerlo favorece a las personas con problemas en la movilidad y la orientación.



PLANTA DE TRAMO DE ESCALERA CON DESCANSO Y GIRO A 180°

p = PEDADA DE LA ESCALERA

n = PROLONGACIÓN DEL PASAMANO DE 0,15 m A 0,40 m

Figura 22

Los pasamanos además cumplirán lo establecido en el Artículo relativo a "Pasamanos en escaleras exigidas".

h. Zócalos o elementos de contención

Cuando la escalera tenga derrame lateral libre protegido por barandas de caños, balaustres u otras formas no macizas de distintos materiales, llevarán en el o los lados un zócalo o elementos de contención de altura mínima igual a 0,10 m, medido (s) sobre la línea que une las narices de los escalones, debiendo extenderse en coincidencia con los descansos.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

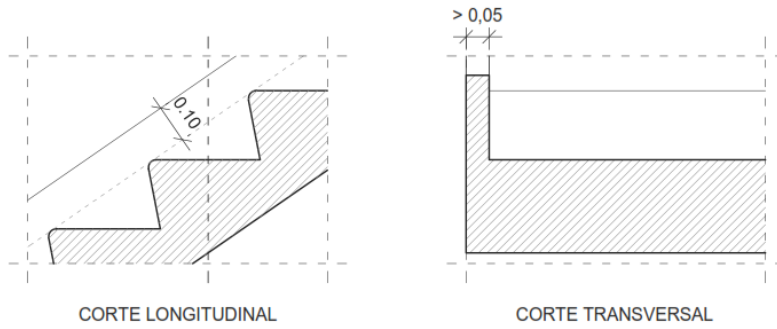


Figura 23

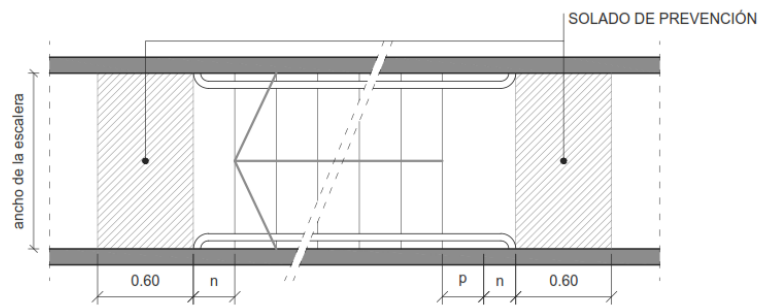


Figura 24

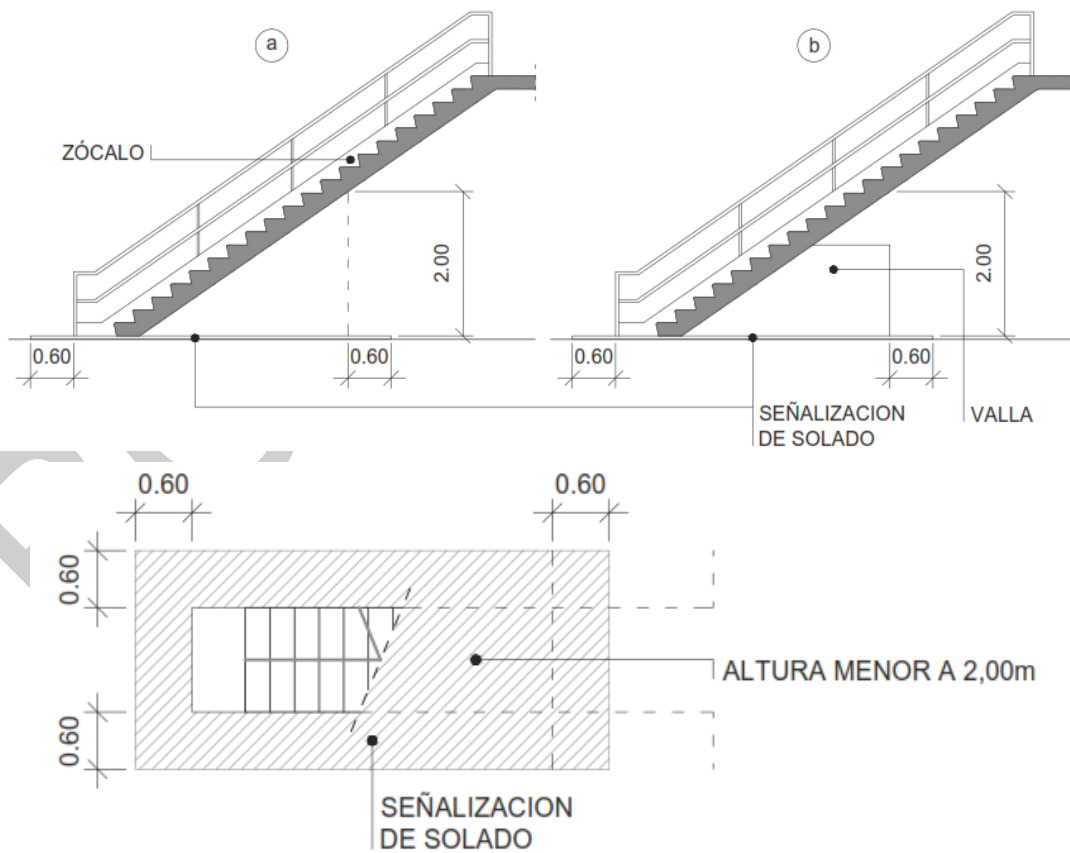


Figura 25

## i. Huellas o pedadas

En las escaleras las huellas o pedadas se realizarán con materiales antideslizantes y sin brillo, presentando

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

contraescalones con alzada materializada para todos los casos.

## 3.4.1.3 Escaleras secundarias - Características

Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos.

### 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 tramos rectos. Puede ser de 0,50 m cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor de 100,00 m<sup>2</sup>, 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:

- I. Un solo local de primera o tercera clase de superficie no mayor que 20,00 m<sup>2</sup>.
- II. Locales de segunda y cuarta clase.
- III. Locales de quinta clase.
- IV. 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 inclinados
- 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.

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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3.4.2 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 2 (dos) niveles que contengan hasta 16 (dieciséis) unidades de vivienda o menos, considerados de interés social con una superficie máxima de hasta 80 m<sup>2</sup>, debiendo dejar previsto el espacio necesario para la instalación de un ascensor con cabina Tipo "1" o Tipo "2" 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.

### 3.4.2.1 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 libre mínimo será de 0,90 m, la pendiente máxima será según tabla y su solado será antideslizante.

Toda rampa que supere el 1,40 m de altura de nivel de solado, debe complementarse con medios alternativos de elevación.

### 3.4.2.2 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.

Su ancho libre se considera libre de barandas, paramentos, zócalos o cordones antiderrames

- b. Pendientes longitudinales máximas para rampas

#### 1. Rampas interiores

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.

Altura total a Salvar hs (m)	Porcentaje	Relación alto/largo	Observaciones
Hs < 0,075	20%	1:5	Sin descanso
0,075 ≤ hs < 0,2	12,50%	1:8	
0,2 ≤ hs < 0,3	10%	1:10	
0,3 ≤ hs < 0,5	8,33%	1:12	
0,5 ≤ hs < 0,75	8,00%	1:12,5	Con descanso
0,75 ≤ hs < 1	6,25%	1:16	
1 ≤ hs < 1,4	6,00%	1:16,6	
Hs ≥ 1,4	5,00%	1:20	

Cuando se opte por salvar alturas mayores a 140cm, este medio se considerará como alternativo al medio de elevación mecánica que en ese caso será de carácter obligatorio.

#### 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	Relación alto/largo	Observaciones
$H_s < 0,075$	12,5%	1:8	Sin descanso
$0,075 \leq h_s < 0,2$	10,00%	1:10	
$0,2 \leq h_s < 0,3$	8,33%	1:12	
$0,3 \leq h_s < 0,5$	8,00%	1:12,5	
$0,5 \leq h_s < 0,75$	6,25%	1:16	Con descanso
$0,75 \leq h_s < 1$	6,00%	1:16,6	
$1 \leq h_s < 1,4$	5,00%	1:20	
$H_s \geq 1,4$	4,00%	1:125	

Cuando se opte por salvar alturas mayores a 140cm, este medio se considerará como alternativo al medio de elevación mecánica que en ese caso será de carácter obligatorio.

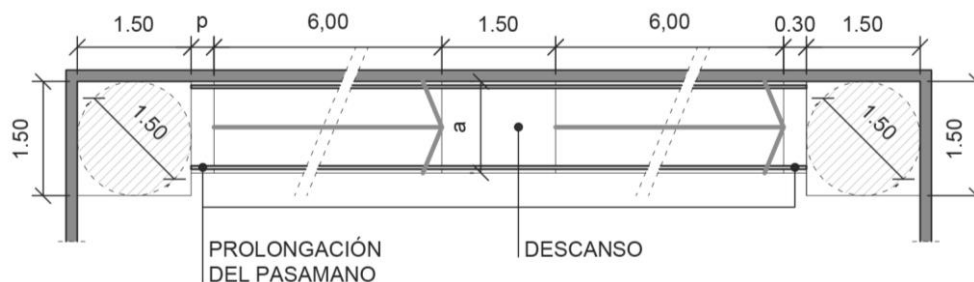
### 3. Pendiente transversal:

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 26

##### 2. Descansos cuando la rampa cambia de dirección

Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° (grados) y 180° (grados), 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° (grados) o menor, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

II. Cuando el giro se realiza a 180° (grados) 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

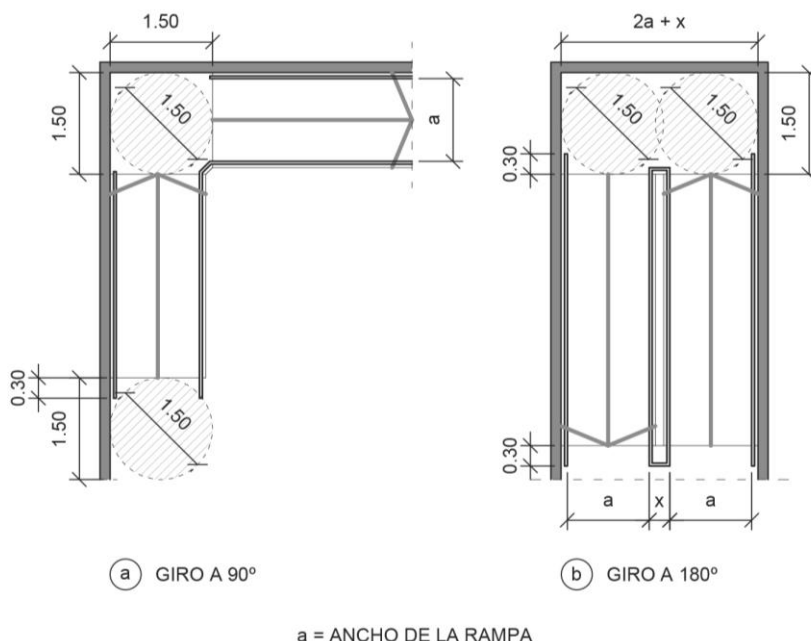


Figura 27

## d. Zócalos y/o elementos de contención

Cuando la rampa tiene derrame lateral libre protegido por barandas de caños, balaustres u otras formas no macizas de distintos materiales, llevarán en el o los lados libres un zócalo(s) de altura mínima igual a 0,10 m, medido(s) sobre el plano de la rampa, o un elemento continuo que impida que se deslicen hacia afuera los bastones, muletas o ruedas de las sillas ortopédicas, según se indica en la figura, debiendo extenderse en coincidencia con los planos inclinados, descansos y proyección de las prolongaciones horizontales de los pasamanos según el inciso e), ítem (6) de este artículo.

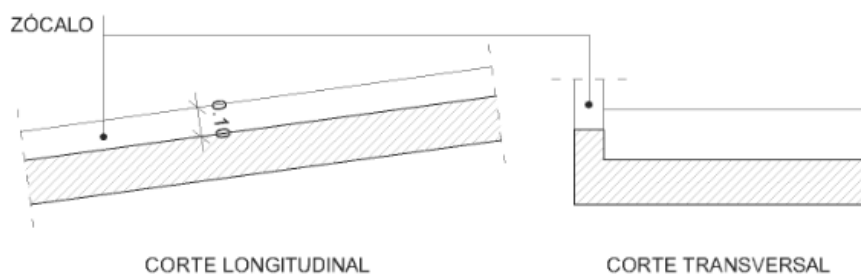


Figura 28

## e. Pasamanos en rampas

Las características de los pasamanos en las rampas son las siguientes:

### 1. Colocación de pasamanos

Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa serán dobles y continuos. La forma de fijación no podrá interrumpir la continuidad y el deslizamiento de la mano, y su anclaje será firme.

### 2. Altura de colocación del pasamano superior

La altura de colocación del pasamano superior es de 0,90 m  $\pm$  0,05 m medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano superior.

### 3. Altura de colocación del pasamano inferior

La altura de colocación del pasamano inferior es de 0,75 m  $\pm$  0,05 m medidos a partir del solado de la rampa, hasta el plano superior del pasamano inferior.

### 4. Distancia entre pasamanos superior e inferior

La distancia mínima entre ambos pasamanos será de 0,15 m

### 5. Diseño y forma de colocación

La sección transversal circular tendrá un diámetro mínimo de 0,04 m y máximo de 0,045 m. Las secciones de diseño anatómico observarán los mismos anchos. Estarán separados de todo obstáculo o filo de paramento

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

como mínimo 0,05 m y se sujetarán por la parte inferior para permitir el deslizamiento continuo sobre la superficie de apoyo.

## 6. Prolongaciones horizontales

Los pasamanos se extenderán con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de 0,30 m, a las mismas alturas de colocación, indicadas los ítems (2) y (3) de este inciso, al comenzar y finalizar la rampa.

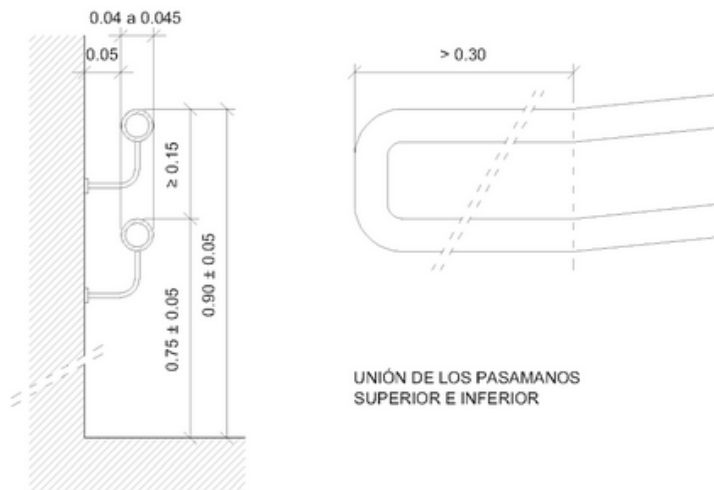


Figura 29

## 7. Colocación de pasamanos en rampas con giro y descansos

No se exigirá continuar las prolongaciones horizontales de los pasamanos indicadas, en el ojo de la rampa, pero sí en el lado opuesto. En los descansos, no se exigirá que se continúen los pasamanos en todo el perímetro del mismo, salvo las prolongaciones de los tramos horizontales prescritos, pero se recomienda hacerlo con el pasamano superior, porque favorece a las personas con problemas en la movilidad y la orientación.

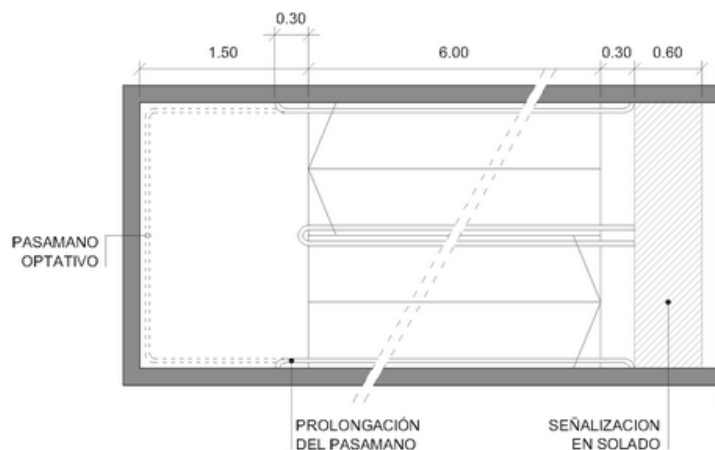


Figura 30

## 8. Finalización de los tramos horizontales de los pasamanos

En el comienzo y al finalizar los tramos horizontales, los pasamanos se curvarán sobre la pared, se continuarán hasta el piso o se unirán los tramos de pasamano superior con el pasamanos inferior.

### f. Señalización

1. De la existencia de la rampa para personas con discapacidad visual
2. En edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas al comenzar y finalizar cada tramo de rampa se colocarán en el solado bandas de prevención de textura en forma de botones en relieve de  $0,005 \text{ m} \pm 0,001 \text{ m}$  de altura, con diámetro de base de  $0,025 \text{ m} \pm 0,005 \text{ m}$ , colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de  $0,06 \text{ m} \pm 0,005 \text{ m}$  y de color contrastante con respecto al de la rampa y el solado del local, con una profundidad mínima de 0,60 m por el ancho de la rampa, a partir de la proyección sobre el solado del comienzo y fin de los pasamanos.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## g. Bajo rampas

En las rampas suspendidas o con bajo rampa abierto, la proyección horizontal se señalará hasta la altura de paso de 2,00 m de las siguientes formas:

- I. En el solado mediante una zona de prevención de textura en forma de botones en relieve de  $0,005 \text{ m} \pm 0,001 \text{ m}$  de altura, con diámetro de base de  $0,025 \text{ m} \pm 0,005 \text{ m}$ , colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de  $0,06 \text{ m} \pm 0,005 \text{ m}$  y de color contrastante con respecto al solado del local. Ídem señalización de zonas bajo escaleras,
- II. Mediante una disposición fija de vallas que se ubicarán sobresaliendo a  $0,40 \text{ m}$  con respecto a la proyección de los bordes laterales de la escalera; o planteros que impidan el paso en esa zona. (Ídem señalización de bajo escaleras con vallas,
- III. Rampas existentes: en los casos en que se trata de una "rampa asistida", ello deberá ser indicado por medio de un cartel. Sus Características constructivas serán las siguientes: El solado de las rampas interiores se realizará con materiales antideslizantes y sin brillo. En rampas exteriores o semicubiertas, el solado será antideslizante y sin brillo. Se prohíben las acanaladuras en sentido vertical u horizontal a la pendiente, debiendo realizarse en forma de espina de pez para facilitar el escurrimiento del agua.

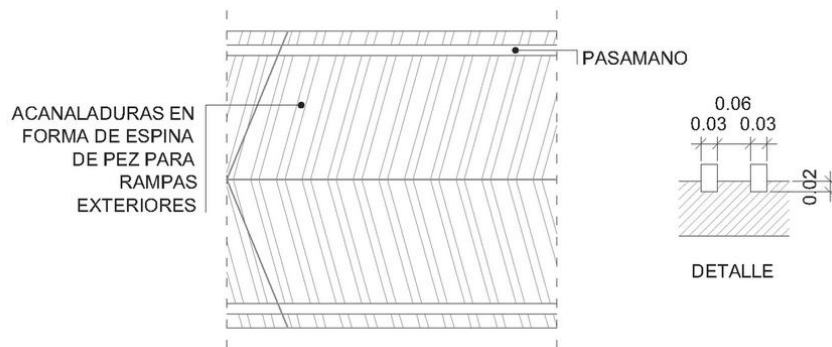


Figura 31

## h. Ancho libre de la rampa

El ancho libre de la rampa será de  $0,90 \text{ m}$  como mínimo y de  $1,20 \text{ m}$  como máximo. El ancho libre de una rampa se medirá entre zócalos.

Al comenzar y finalizar una rampa incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de  $1,50 \text{ m}$  de diámetro, que no será invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas.

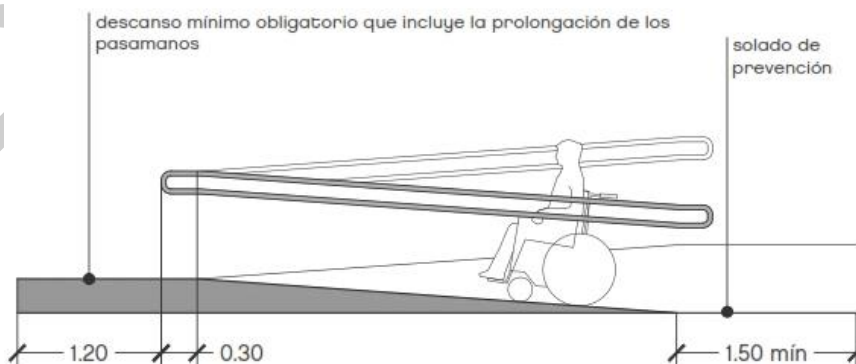


Figura 32



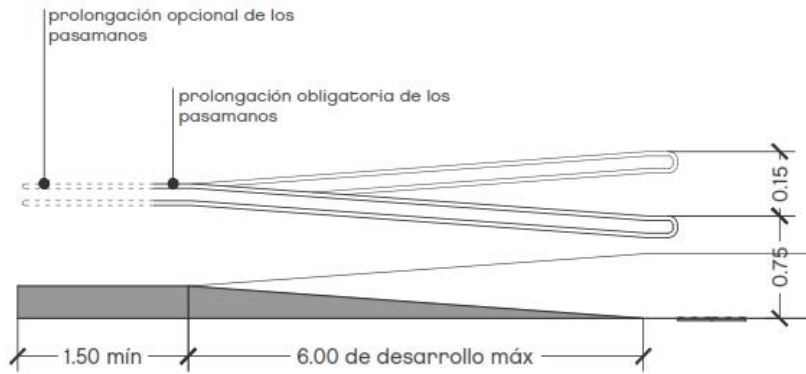


Figura 33

### 3.4.2.3 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 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. Con excepción de las restricciones para puertas ubicadas en relación a medios de salida, de acuerdo a lo establecido en art. "Puertas de salida" del presente Código

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.

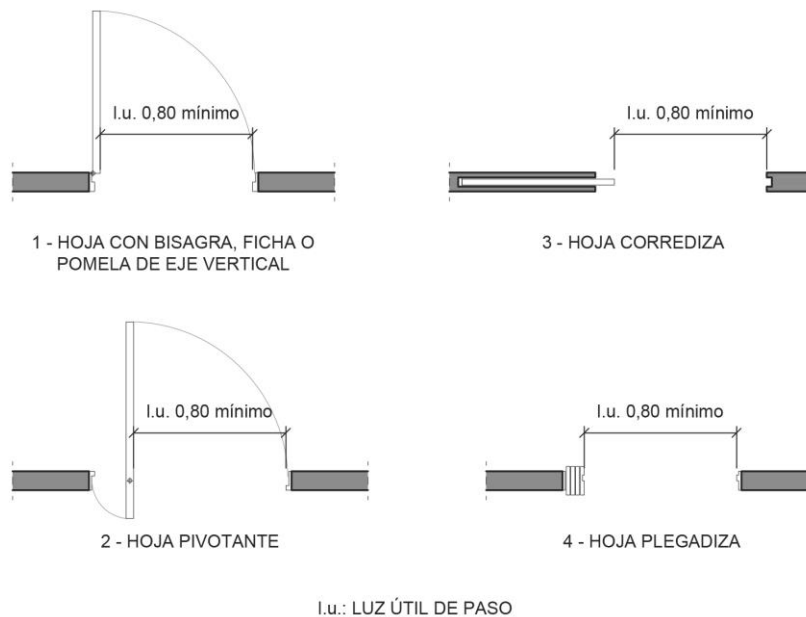


Figura 34

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## c. Herrajes

Los herrajes indicados son obligatorios en los servicios de salubridad para PcD según lo prescrito en el artículo referido a "Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje" de este Código y en los casos que se detallan a continuación:

### - 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 para PcD.

### - Herrajes suplementarios

Los herrajes suplementarios se colocarán en las puertas de los servicios de salubridad para PcD integrados a los locales convencionales o independientes, oficinas y locales con asistencia masiva de personas, siendo optativo para viviendas

Se colocarán agarraderas horizontales (a una altura de 0,85 m del nivel del solado), verticales u oblicuas (con su punto medio a una altura de 0,90 m del nivel del solado), en la cara exterior de la hoja hacia donde abre una puerta con bisagras, pomelas o fichas de eje vertical y agarraderas verticales en ambas caras de las hojas y los marcos en puertas corredizas y plegadizas.

## 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. A los efectos de evitar barreras físicas se recomienda que los mismos sean inclinados a los efectos de absorber la diferencia anterior.

## 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.

### - Aproximación frontal.

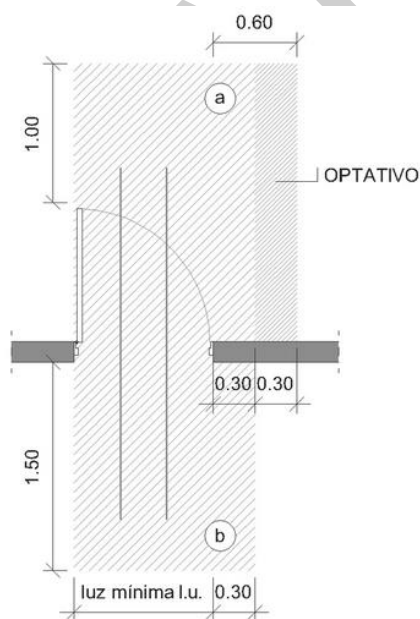


Figura 35

A- área de maniobra hacia donde barre la hoja

ancho =  $lu + 0,60$  m

largo =  $lu + 1,00$  m B- área de maniobra hacia donde no barre la hoja

ancho =  $lu + 0,30$  m

largo = 1,50 m

### - Aproximación lateral: encuentra primero el herraje de accionamiento

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

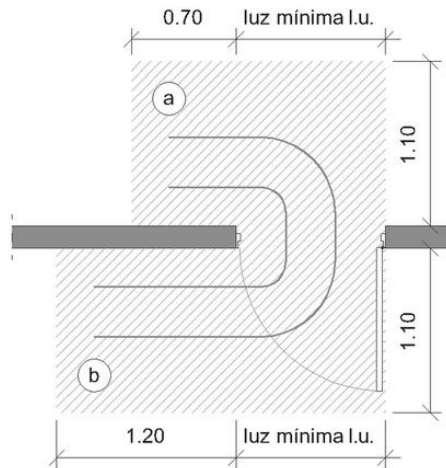


Figura 36

A- área de maniobra hacia donde barre la hoja

ancho =  $lu + 1,20$  m

largo = 1,10 m B- área de maniobra hacia donde no barre la hoja

ancho =  $lu + 0,70$  m

largo = 1,10 m (III) Aproximación lateral: encuentra primero el herraje de movimiento

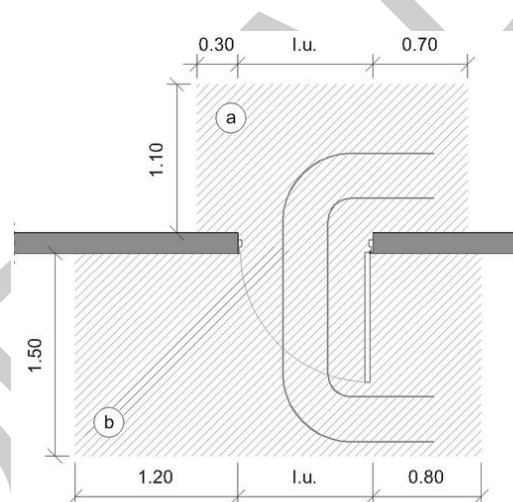


Figura 37

A- área de maniobras hacia donde barre la hoja

ancho =  $1,20$  m +  $lu + 0,80$  m

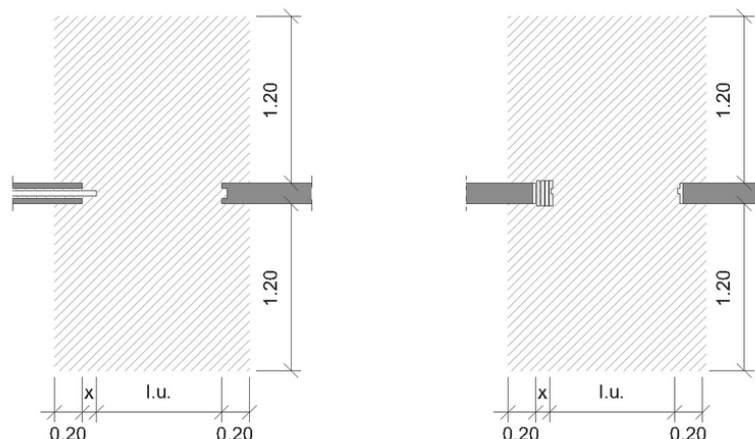
largo = 1,50 m B- área de maniobra hacia donde no barre la hoja

ancho =  $0,70 + lu + 0,30$  m

largo = 1,10 m (2) Puertas corredizas o plegadizas

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA



x: HOJA PLEGADA Y HOJA CORREDIZA

Figura 38

– Área de maniobra a ambos lados

ancho =  $0,20 + x + l.u. + 0,20$

largo = 1,20 m

Las zonas de aproximación serán las establecidas según Norma Iram N° 111109.

## 3.4.3 Medios de Salida y Evacuación

### 3.4.3.1 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
- 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. Para el caso de oficinas de planta abierta el propio local y sus pasos se considerará como espacio de circulación. 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".

### 3.4.3.2 Salidas Exigidas

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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

## 3.4.3.2.1 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:

- Cuando haya una sola boca de salida en un edificio cuyas puertas de entrada se ubican retiradas de la LO, las vidrieras o aberturas no se situarán más adentro que 2,50 m de la línea de fachada.
- Cuando haya dos bocas de salida, siendo estas distantes al menos 15 m entre sí, o con salida a distintas calles, y estas puertas se encuentren retiradas en al menos una de sus salidas de la LO, 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, de tal manera que el ancho del medio de salida para ese paso será, 1,5 veces o 2 veces el ancho de cálculo exigido.
- 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

## 3.4.3.3 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.

## 3.4.3.4 Salidas Exigidas en Caso de Edificios con Uso Diverso

Cada uso tendrá garantizado el egreso por un medio independiente o común.

En los casos en que se compartan los medios de salida se deberá establecer la servidumbre mutua de circulación.

## 3.4.3.5 Puertas o Paneles Fijos en Medios de Salida Exigidos

Las puertas o paneles cumplirán con las condiciones de seguridad que garanticen su resistencia a los golpes y al fuego, cualquiera sea su material.

## 3.4.3.6 Salidas Exigidas en Casos de Cambios de Uso u Ocupación

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.4.3.7 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 y 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%.

## 3.4.3.8 Coeficiente de Ocupación.

El número de ocupantes teórico 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:

Uso	"X" en m <sup>2</sup>
Sitios de asambleas, teatros, cine, cine- teatro, auditorios, sala de concierto, salas de bailes, salón de exposiciones, museos, salón de conferencias audiovisuales.	1

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Aulas, templos	2
Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas, destinados a comercio, mercados, feria exposiciones, restaurantes y supertienda	3
Gimnasios, pistas de patinaje, asilos nocturnos, salones de billar, canchas de bolos y bocha	5
Edificios de escritorios u oficinas, bancos, biblioteca	8
Clínicas, asilos, internado,	8
Natatorios y vestuarios	8
Viviendas privadas y colectivas	12
En edificios industriales (Salvo que el propietario declare el número de ocupantes)	16

La "superficie de piso" es la considerada como la superficie útil de permanencia del Edificio o sector.

Cuando sea previsible una ocupación diferente a la capacidad teórica se adoptará la mayor para los cálculos de Medios de Salida, Evacuación y otros ítems asociados a la población.

La cantidad de ocupantes que surjan del cómputo debe considerarse como un promedio de la ocupación del edificio en sentido teórico, evaluándose en caso de corresponder por el órgano de aplicación, las condiciones de uso de cada local que componen el edificio, corrigiendo para la dimensión final al cálculo de los medios de salida de acuerdo a la ocupación máxima.

La diferencia en más o menos entre la ocupación teórica y la real por cada local, estará limitada por las condiciones de habitabilidad como de seguridad que atienden a la más desfavorable.

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.

Se limitará la capacidad de los locales de acuerdo a la capacidad de los medios de salida.

### 3.4.3.9 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, de forma tal que para estos usos, como en otros similares, se sumará a la población permanente del edificio la población del uso eventual, salvo que las actividades se desarrollen en horarios diferentes.

En otros usos y distintos usos eventuales se aplicará el mismo criterio. En otros tipos de usos diversos se aplicará el mismo criterio cuando la Autoridad de Aplicación lo estime conveniente.

### 3.4.3.10 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 salida 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.

#### b. Locales interiores

Todo local que tenga una ocupación mayor de 300 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".

### 3.4.3.11 Situación de los Medios de Salida en Pisos altos, Sótanos y Semisótanos

#### I. Número de salidas

En todo edificio cuya "Superficie de piso" excede de 600,00 m<sup>2</sup> excluyendo el piso bajo tendrán dos escaleras

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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.

## II. 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.

- 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 rescripto en el artículo referido a "Escaleras principales -Sus características".
- 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 m<sup>2</sup> será tratado como un piso independiente.

### 3.4.3.12 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 Salida 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.

### 3.4.3.13 Ancho de Corredores, Pasos o pasajes

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.

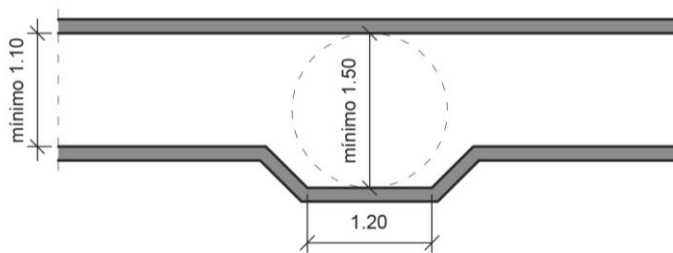


Figura 39

### 3.4.3.14 Pasajes entre Escalera y Vía Pública

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida o que sirva directamente a la salida de un edificio, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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. 3.4.3.13, "Ancho de corredores de piso".

Ajustarán su dimensión a la cantidad de personas que concurren simultáneamente a un mismo pasaje o paso, considerando la acumulación de personas según factor de ocupación u ocupación real. Se dimensionara a la más desfavorable.

El flujo de personas en movimiento se considerará para el computo los distintos usos de diferentes locales ya que la evacuación es dinámica a medida que se produce el egreso del edificio en la medida que la población que egresa deja libre la salida a la que la precede.

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".

### 3.4.3.15 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, siempre que:

- a. Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas;
- b. Esté encerrada formando caja de escalera;
- c. Tenga un ancho no inferior a 1,10 m, medido sobre el peldaño. En remodelaciones o refacciones de edificios cuando las construcciones preexistentes no permitan cumplir con el ancho mínimo indicado,
- d. Marche en sentido de la salida exigida;
- e. Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:
  - Las ruedas que podrán ser de material de lenta combustión;
  - Los pasamanos, que pueden ser de material flexible, incluso caucho;
  - El enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3 mm de espesor adherido directamente a la caja; ésta será incombustible y reforzada con metal u otro material no combustible;
- f. El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de manera tal que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.
- g. La escalera mecánica no se considera un elemento de circulación vertical apto para personas con discapacidad por lo que en el edificio o lugar donde se instalen, se deberá proporcionar un medio alternativo aceptado de circulación.

La escalera mecánica no se considera un elemento de circulación vertical apto para personas con discapacidad, por lo que en el edificio o lugar donde se instalen, se deberá proporcionar un medio alternativo aceptado de circulación.

### 3.4.3.16 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.

Cuando el ancho de una rampa sea igual o mayor que 2,40 m se colocará un pasamano intermedio, con una separación mínima de 0,90 m entre éste y el pasamano de un lado. Los pasamanos serán continuos de nivel a nivel o de rellano a rellano y estarán sólidamente soportados.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

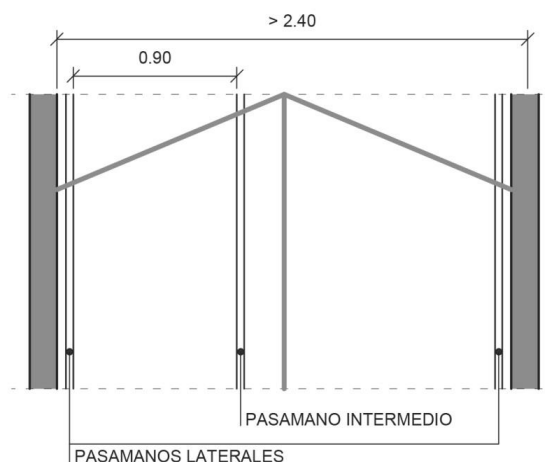


Figura 40

### 3.4.3.17 Puertas Giratorias

No será de aplicación 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".

### 3.4.3.18 Uso del Molinete Existente o a Instalar en Zonas Controladas

Todo molinete o valla existente podrá permanecer, siempre que se complemente con un molinete o valla especial que permita un recorrido alternativo adyacente.

## 3.4.4 Salida para Vehículos.

### 3.4.4.1 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 manibre 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.

### 3.4.4.2 En Predios de Esquina

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Oficial de Esquina y, cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3,00 m del encuentro de las L.O. de las calles concurrentes.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

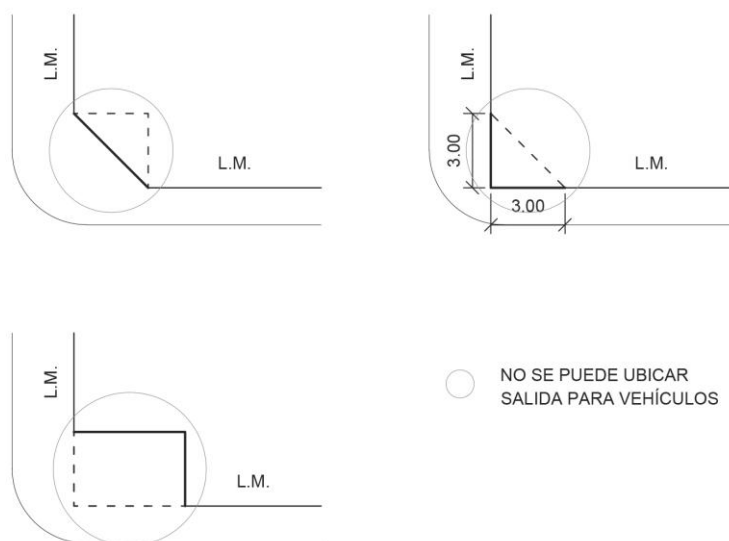


Figura 41

### 3.4.4.3 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.

## 3.5 Salubridad

### 3.5.1 Servicio de Salubridad. Exigencias Básicas

#### 3.5.1.1 “Servicio Mínimo de Salubridad en todo Predio donde se Permanezca o Trabajo”

En un predio, edificio o recinto donde se permanezca o trabaje, existirán los siguientes servicios de salubridad que cumplirán con las siguientes exigencias básicas:

- Retretes en recintos que garanticen el pudor y la higiene de los usuarios.
- Lavabos con servicio de agua fría y caliente con conexión a desagüe cloacal.
- Solados impermeables, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa e impermeable.
- Duchas y desagüe de piso, en caso de corresponder.

Asimismo, se debe dar cumplimiento con las demás exigencias establecidas en “De las Instalaciones Sanitarias” del presente Código.

Se regirán de acuerdo a las consideraciones previstas en el artículo 3.5.2.”Servicio Mínimo de salubridad para todos los casos”.

#### 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 menor de 4, las comodidades enumeradas en los Incisos a), b), c) y d) de “Servicio mínimo de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje”.

Cada unidad independiente deberá contar con al menos un baño completo, además de lo requerido precedentemente. No será de carácter obligatorio la instalación del bidet.

En cada unidad de uso con más de una ducha, habrá por lo menos una bañera instalada, excepto en los casos en que se de cumplimiento a las prescripciones para baños practicables.

Se regirán de acuerdo a las consideraciones previstas en el artículo 3.5.2.”Servicio Mínimo de salubridad para todos los casos”.

### 3.5.2 Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales.

- Las cantidades mínimas de servicios de salubridad serán determinadas de acuerdo al factor de ocupación establecido para cada Uso y/o la cantidad de ocupantes.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Si no se establece el número de personas que trabajan o permanecen en un local u edificio, éste será dispuesto según el "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. Dichos pasos podrán contener lavabos como único artefacto permitido sin requerimiento de ventilación.  
La cantidad de público o usuarios se calculará de la capacidad total que le corresponde al local por factor de ocupación, deduciendo el número de personal que allí trabaje.  
Para el caso de teatros o locales de bailes el personal incluirá artistas, músicos y de servicios varios.
- La diferenciación de locales independientes de servicios mínimos de salubridad, por género o sexo no será obligatoria, sino facultativa. Los mismos deberán garantizar seguridad y privacidad de cada recinto.
- Los orinales no serán obligatorios y podrán ser reemplazados por: 1 (uno) retrete cada 2 (dos) orinales o fracción
- Para los casos de edificios donde se permanezca y/o trabaje, y cuando por su capacidad requiera un mínimo de 5 retretes, se incluirá en los servicios de salubridad tanto en los convencionales como en los de PcD, el equipamiento de un cambiador rebatible. Se preverá un lado mínimo de paso de un 1 m cuando el mismo se encuentre desplegado, de manera tal que no obstruya las circulaciones ni los pasos. Cuando los servicios de salubridad se distingan por sexo, podrá este equipamiento ser emplazado en el área de antebañó común a ambos. Caso contrario, deberá incluirse uno en cada uno de los servicios.
- Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas, como así la instalación de pozos negros.
- Los servicios de salubridad para PcD no serán de uso exclusivo para personas con discapacidad o en circunstancias discapacitantes.
- El servicio de salubridad para PcD, en todos sus casos, podrá ser computado dentro del cálculo de servicio mínimo de salubridad exigido.
- En aquellos casos en que se requiera servicio mínimo de salubridad para PcD, la instalación de ducha y desagüe de piso no serán obligatorios.
- Se podrá optar por servicios mínimos de salubridad para PcD integrados al servicio de salubridad convencional para el público, siempre que el inodoro y el lavabo se ubiquen en retrete independiente.
- Para todos los ámbitos donde sea requerido más de un servicio de salubridad para PcD, al menos uno de ellos contará con un inodoro alto, con la debida indicación de su altura.
- Los mecanismos de descarga de depósitos e inodoros para los servicios de salubridad para PcD se ubicarán al alcance de las personas que se encuentren en sillas de ruedas, garantizando su accionamiento sin producir torsiones físicas del usuario.

## 3.5.2.1 Servicio Mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Públicos, Comerciales o 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. Será la facultativa la separación en sexos siempre que se resguarden las medidas necesarias de seguridad, higiene y pudor. El cálculo servicios será proporcional al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común

El número de personas que trabajen o permanezcan en un local o edificio, se calcula según lo dispuesto en el Art. Servicio de Salubridad mínimo para personas que permanezcan o trabajen".

Si no se establece el número de personas que trabajan o permanecen en un local u edificio, éste será dispuesto según el coeficiente de ocupación, sin diferenciación de sexos.

Los locales para servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia, se comunicarán con éstos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

servicios. y mantendrán condiciones que resguarden la higiene y el pudor. Dichos pasos podrán contener lavabos como único artefacto permitido sin requerimiento de ventilación. En los baños y retretes de los servicios de salubridad (convencionales y para PcD), se colocarán sanitarios y cerrojos de seguridad en las puertas.

Cada uso se registrará de acuerdo a las consideraciones resumidas en cuadro anexo, sus respectivas observaciones definidas para Todos los Casos y los no prescritos expresamente en el presente, a juicio de la Autoridad de aplicación, por analogía.

Cuando existan distintos usos en un mismo edificio se contemplará simultaneidad de los mismos. En caso de no existir simultaneidad de los usos, se proyectará los servicios de salubridad que corresponda al Uso con mayores exigencias.

Cada local con un Uso independiente dimensionará los servicios de salubridad establecidos según criterios del artículo “Servicio mínimo de salubridad de un predio donde se permanezca o trabaje”, inciso a), c) y d, salvo que se establezcan reglamentaciones o casos particulares previstos expresamente en el presente Código. Los servicios de salubridad convencional en su instalación, adoptarán sistemas sustentables de accionamiento y controles automáticos que optimicen la utilización de los recursos (suministros de agua y electricidad).

Cuadro “Servicios de Salubridad en Locales o Edificios Públicos, Comerciales o Industriales”

SERVICIOS DE SALUBRIDAD			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	1a	2a	3a	4a	5a	
LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS, COMERCIALES O INDUSTRIALES	PERSONAL DE EMPLEADOS Y OBREROS	CONVENCIONAL	■	■	■	■	■																										
		PARA PcD						■	■																								
	PARA EL PÚBLICO	CONVENCIONAL									■	■																					
		PARA PcD											■	■																			
	BAÑO FAMILIAR																																
	PARA USUARIOS DE BANCO PÚBLICO Y PRIVADO																																
TEATROS, CINES Y SALAS DE ESPECTÁCULO		CONVENCIONAL																															
		PARA PcD																															
CAMPOS DE DEPORTES		CONVENCIONAL																															
		PARA PcD																															
LOCALES DE BAILE	PARA EL PÚBLICO	CONVENCIONAL																															
		PARA PcD																															
	PARA EL PERSONAL																																

## Referencias

1. Cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez), y hasta 19 (diecinueve) personas, se dispondrá de 1 (un) retrete y 1 (un) lavabo.
2. Cuando en estos edificios exista una unidad de vivienda y sea habitada por un trabajador del comercio o la industria, se podrá autorizar que los servicios se compartan con los de la vivienda.
3. A partir de 10 (diez) y hasta 20 (veinte) personas se dispondrá de 2 (dos) retretes, dos lavabos.
4. Por cada 20 (veinte) personas o fracción de 20, se aumentará 2 retretes. Por cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez) se aumentará 2 (dos) lavabos.
5. En usos industriales que desarrollen actividades insalubres y/o se intervenga en la fabricación de alimentos, por cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez), se dispondrá de 2 (dos) duchas provistas con agua fría y caliente.
6. En todo establecimiento, donde se permanezca o trabaje deberá proyectarse, a partir de 10 (diez) personas o fracción de 10, 1 (un) servicio mínimo de salubridad para PcD sin diferenciación de sexos y en local independiente que incluya lavabo. Este servicio podrá ubicarse dentro de los servicios comunes del edificio, garantizando su accesibilidad, solo cuando sea el caso hasta 19 (diecinueve) puestos de trabajo.
7. En todo establecimiento en donde permanezca, y/o se trabaje en espacios que funcionen como plantas abiertas o áreas vinculadas, cuando el número de personas sean igual o mayor que 20. En este caso se deberá contar con 1 inodoro o servicio para PcD por cada 20 (veinte) inodoros que resulten según el cómputo de personas que trabajen o utilicen el edificio.
8. Si la capacidad del edificio se establece para un máximo de hasta 125 (ciento veinticinco) personas, se dispondrá de 2 (dos) retretes y 2 (dos) lavabos.
9. En los edificios o locales de gobierno, estaciones, centros de exposiciones, grandes tiendas, y mercados, que la Autoridad de Aplicación establecerá los servicios sanitarios, de acuerdo con lo siguiente: Si la capacidad del edificio se establece para la concurrencia de 126 (ciento veintiséis) personas o más, se dispondrá de 2 (dos) retretes, 2 (dos) lavabos y 1 (un) orinal, y aumentará en un retrete por cada 100 personas o fracción de 100 y 1 lavabo cada 2 (dos) retretes.
10. Por cada 340 (trescientas cuarenta) personas o fracción de 340 (trescientas cuarenta) personas que trabajen o asistan a cualquier tipo de edificio, se dispondrá un local independiente con servicio mínimo de salubridad para PcD, lo que corresponde a 1 (un) servicio para PcD cada 20 (veinte) convencionales.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

11. Cuando el número de personas sea igual o mayor que 340 (trescientas cuarenta), los servicios para PcD podrán formar parte del servicio de salubridad convencional del edificio. En el caso de estar divididos por género, se deberá distribuir 1 (un) servicio para PcD en cada uno de ellos.
12. Los Locales Comerciales de Concurrencia Masiva, así como los Locales de Representaciones y Exhibiciones, cuya superficie sea igual o mayor a 2000 m<sup>2</sup>, contarán al menos con un Baño Familiar. En los edificios, cuya superficie sea menor a los 2000 m<sup>2</sup> solo serán obligatorios estos sanitarios en los casos en que no cuenten con baños difereenciados por sexos. En cada nivel de acceso público se dispondrá de 1 (un) sanitario de uso exclusivo para niños menores de 10 (diez) años, con acceso directo desde la circulación o espacio público. La superficie mínima será 2.00 m<sup>2</sup> (dos metros cuadrados), con 1,20m (un metro veinte) de lado mínimo. El ancho libre mínimo de la puerta será de: 90 (noventa) cm, poseerá jambas cortas, que permitan visualizar desde el exterior su ocupación, de al menos 30 (treinta) cm del piso, dispondrá sensor infrarrojo o similar que indique el estado de ocupación. En ningún caso se utilizarán cerraduras. Contendrá 1 (un) inodoro de doble carga, 1 (un) lavatorio adecuados al uso de menores (tamaño y ubicación), 1 (un) lavatorio para adultos y 1 (un) cambiador para bebés. En el ingreso se colocará cartel, tipografía no inferior a 50 (cincuenta) mm, con indicación de *“Prohibido el ingreso a personas mayores a 10 años a excepción de padres y/o tutores acompañantes. Su ingreso será sancionado”*.
13. Se dispondrá de un servicio de salubridad para los usuarios, ubicado en PB o con accesibilidad prevista para personas con discapacidad. Este servicio estará debidamente señalizado en las circulaciones y en la puerta de acceso al mismo.
14. Por cada 400 (cuatrocientas) personas de público o fracción mayor que 200 (doscientas) se dispondrá de 4 (cuatro) retretes, 2 (dos) lavabos y 1 (un) orinal. Cuando la fracción sea menor se reducirá a 2 (dos) el número de retretes.
15. Por cada 60 (sesenta) personas empleadas o fracción de 60, se dispondrá de 2 (dos) retretes, 2 (dos) lavabos, 2 (dos) duchas y 1 (un) orinal
16. Por cada 50 (cincuenta) personas artistas o fracción de 50 se dispondrá de 3 (tres) retretes, 2(dos) lavabos, 1 (un) orinal y 4 (cuatro) duchas.
17. Por cada 200 (doscientos) espectadores o fracción se dispondrá de 1(un) servicio mínimo de salubridad para PcD en local independiente.
18. Se podrá exigir la dotación mayor del servicio mínimo de salubridad para PcD para el caso en que los servicios convencionales para público se distribuyan en distintos niveles. Su ubicación será equidistante de las localidades reservadas para acceso con accesibilidad reducida.
19. Por cada 1000 (mil) espectadores o fracción de 1000 se dispondrá de 4 (cuatro) orinales, 4 (cuatro) bebederos, 2 (dos) retretes y 2 (dos) lavabos. Para el caso de los orinales, cuando el número sea mayor a 20.000 (veinte mil), se dispondrá de 2 (dos) orinales por cada 1000 (mil) espectadores o fracción de 1000. En el caso de los bebederos, cuando el número sea mayor a 5000 (cinco mil) se dispondrá de 1 (uno) cada 1000 (mil) o fracción de 1000.
20. Por cada 5.000 (cinco mil) espectadores o fracción de 5.000 se dispondrá de 1 (un) servicio mínimo de salubridad para PcD en local independiente.
21. Se dispondrá como mínimo de un bebedero para PcD y en una proporción de 1 (uno) cada 10 (diez) o fracción de 10, de los bebederos convencionales. Tendrá su pico surtidor a una altura de 0,75 m del nivel de solado. Su diseño deberá permitir el uso de personas en silla de ruedas.
22. Por cada 50 (cincuenta) personas o fracción de 50 se dispondrá de 2 (dos) retretes, 1 (un) lavabo y 1 (un) orinal. A partir de 150 (ciento cincuenta) personas y por cada 100 (cien) o fracción mayor que 20 (veinte) estas cantidades se aumentarán una vez.
23. Por cada 500 (quinientos) espectadores o fracción de 500, se dispondrá de 1 (un) servicio mínimo de salubridad para PcD en local independiente.
24. Por cada 60 (sesenta) personas empleadas o fracción de 60 mayor que 5 (cinco), se dispondrá de 2 (dos) retretes, 2 (dos) lavabos, 2 (dos) duchas y 1 (un) orinal. Cuando se realicen variedades con transformación se agregaran 2 (dos) duchas por cada 5 (cinco) artistas.
25. Cuando el personal de un local no exceda de 10 (diez) personas podrá hacer uso de los servicios sanitarios destinados al público, el que se calculará según el factor de ocupación, sin deducir el número de empleados.
  - a. Sustentabilidad
    1. Control lumínico automático por sensor volumétrico o tecnología similar a fin de accionamiento automático ante la detección de ingreso y estancia
    2. Grifería de mingitorios y lavabos de accionamiento hidromecánico manual o electrónico exclusivamente y con cierre automático/ exceptuados los servicios de salubridad para PcD, las viviendas, hoteles y hospedaje.
    3. Se prohíbe el uso de mingitorios automáticos por desborde
    4. Inodoros con descarga controlada manual o electrónica con deposito con válvula doble pulsador, válvula automática de doble acción / electrónica con sensor de descarga
    5. Dispondrán de cerrojos de seguridad sanitarios que puedan ser abiertos desde el exterior baños y retretes de los servicios de salubridad ya sean convencionales o para PcD.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3.5.2.1.1 Servicio mínimo de salubridad para personas con discapacidad (PcD) en todo predio donde se permanezca o trabaje

En todo predio donde se permanezca o trabaje, existirán servicios mínimos de salubridad para PcD en locales con solado impermeable y paramentos revestidos con material resistente de superficie lisa e impermeable, dotados de:

Cuando sea exigido disponer este "Servicio de salubridad para personas con discapacidad", para su tramitación Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2). junto con la documentación establecida se entregaran una planta y cortes del local con los equipamientos proyectados en escala 1:20.

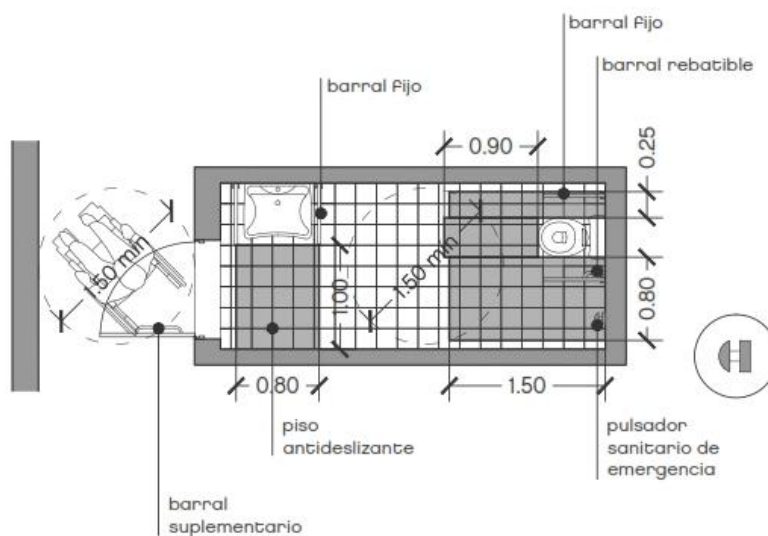


Figura 42

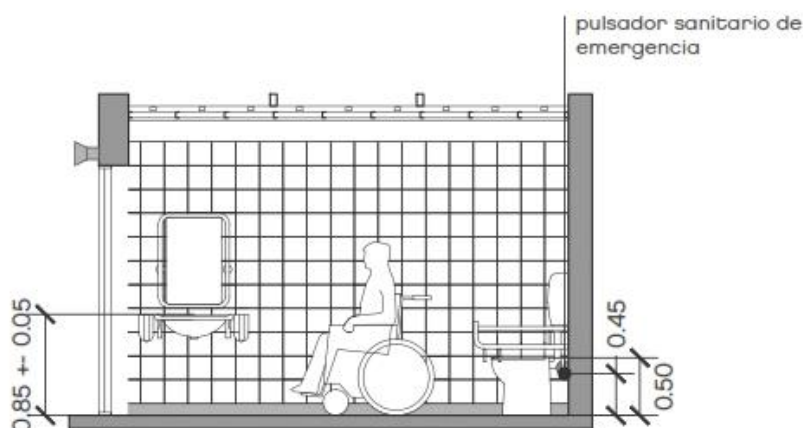


Figura 43

### a. 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:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- colocando un artefacto para PcD 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 para PcD":

En un retrete con las dimensiones, características y accesorios de la figura.

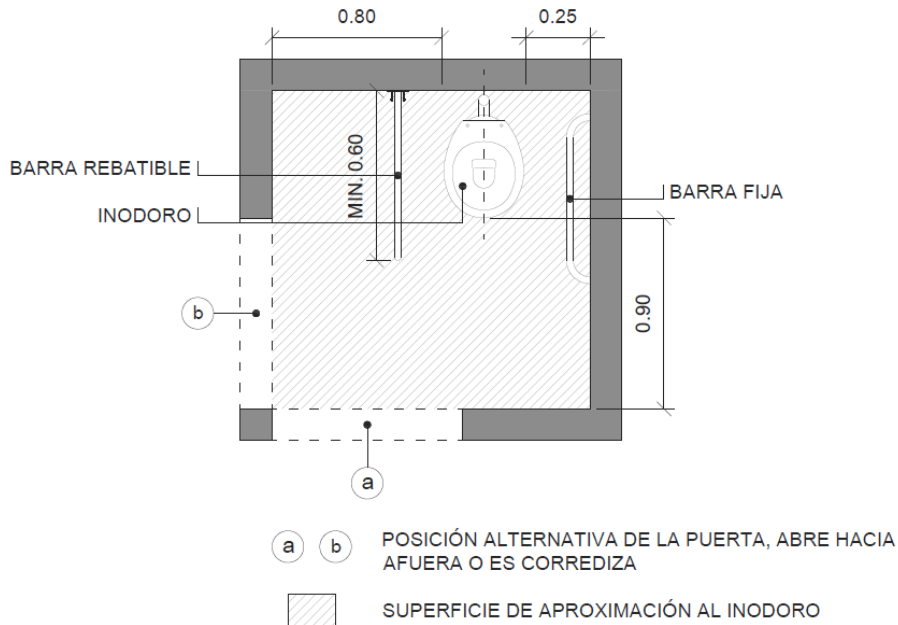


Figura 44

1. En un retrete con lavabo con las dimensiones, características y accesorios de la figura.

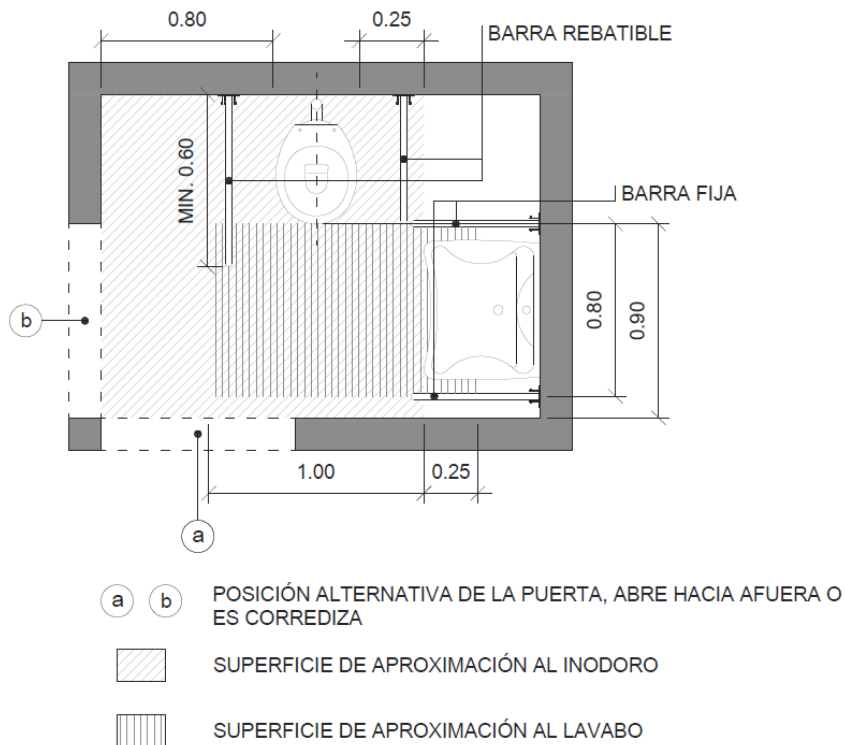
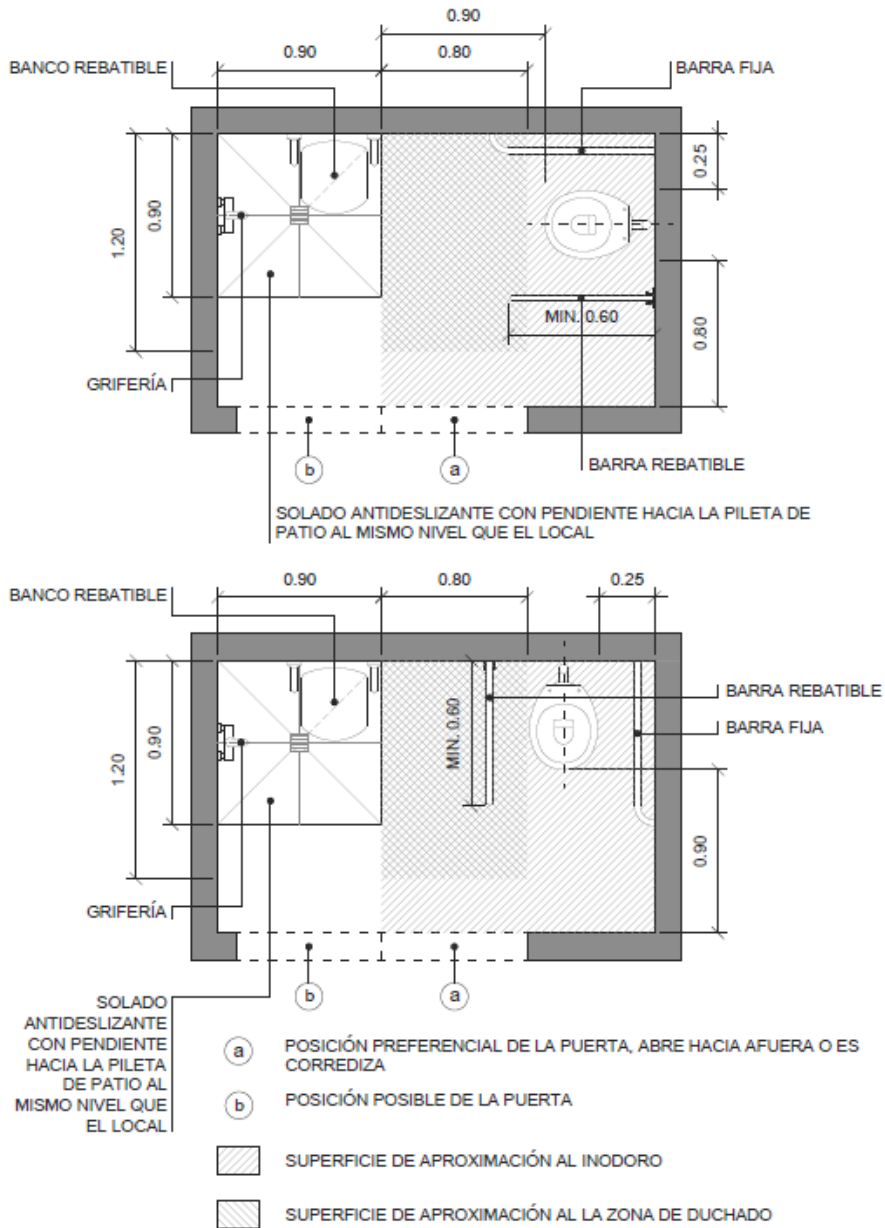


Figura 45

En un retrete con ducha con las dimensiones, características y accesorios de la figura.



En un baño con lavabo y ducha con las dimensiones, características y accesorios de la figura.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

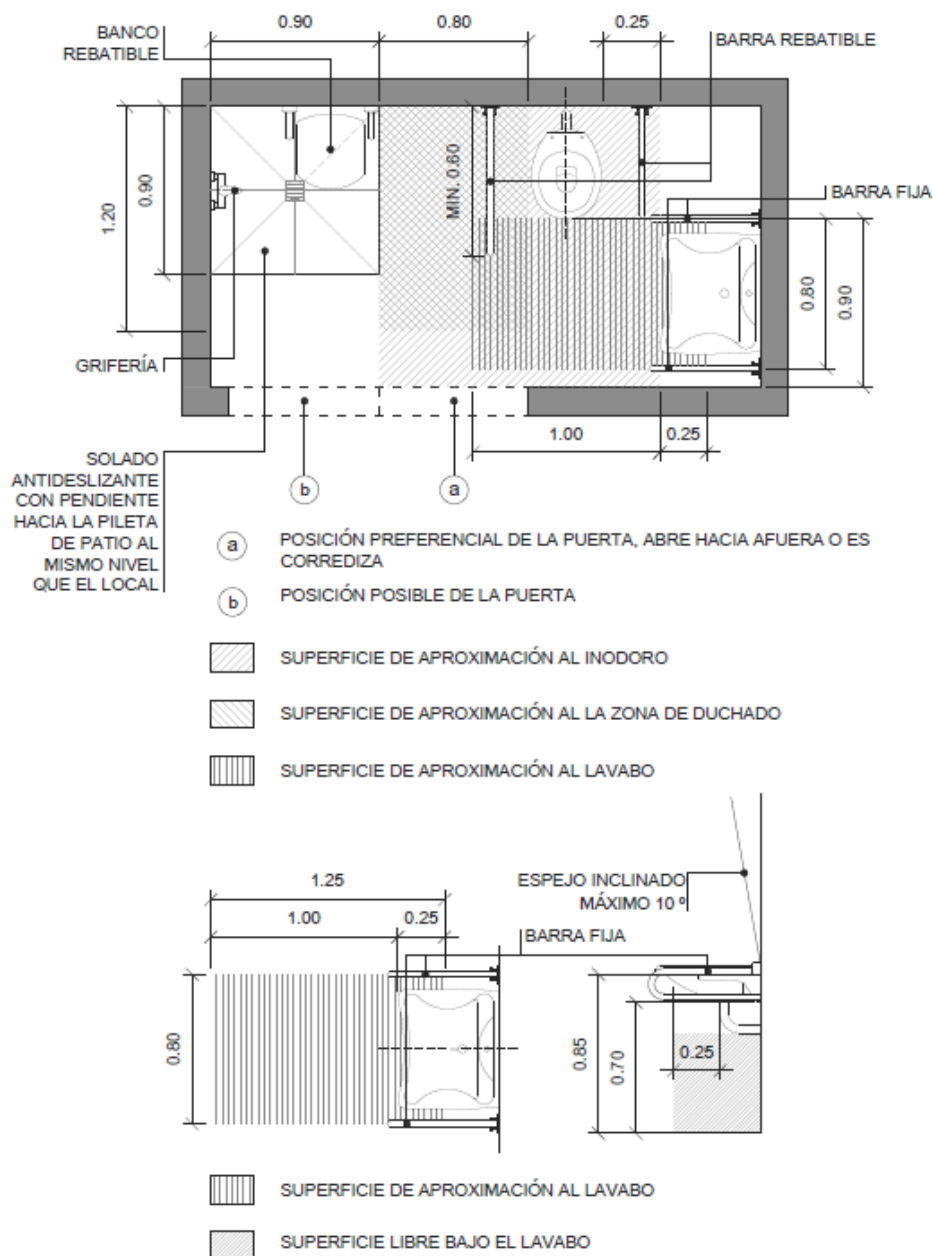


Figura 47 A y B

## 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  $10^\circ$  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 para PcD":

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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

2. En una antecámara, que se vincula con el local de salubridad para PcD l, 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 m x 0,90 m con asiento rebatible y una zona seca de 0,80 m x 1,20 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 para PcD":
  1. En un gabinete independiente: con zona de duchado de 0,90 m x 0,90 m y una antecámara de 1,50 m x 1,50 m, que incluye la zona seca y el espacio para el giro de una silla de ruedas (Figura 17).

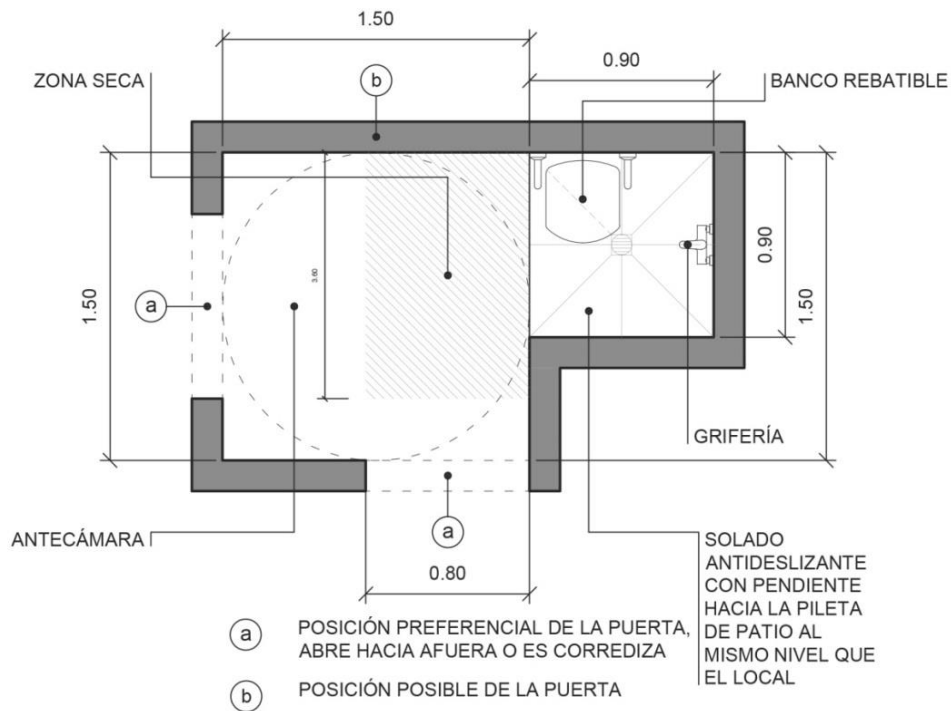


Figura 48

2. En un retrete con un inodoro (Figura 46 A y B).
3. En un baño con inodoro y lavabo. (Figura 47 A y B).

Tabla: Distribución de artefactos en el servicio de salubridad para PcD

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)

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

gabinete de ducha zona húmeda	----	----	+	inciso c), ítem (1)
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 para PcD

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 para PcD, 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 para PcD.

Los recorridos para el acceso al servicio mínimo de salubridad para PcD cumplirán integralmente lo prescrito en el Artículo referido a "Trayectoria de los medios de salida", desde cualquier local hasta el servicio de salubridad para PcD.

La puerta o puertas de acceso al servicio para PcD de salubridad o de cualquiera de sus recintos que cumplan con el presente artículo, llevarán el símbolo de acceso para personas con discapacidad motriz, según norma IRAM 3722, sobre la pared de la puerta, del lado del herraje de accionamiento 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, 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

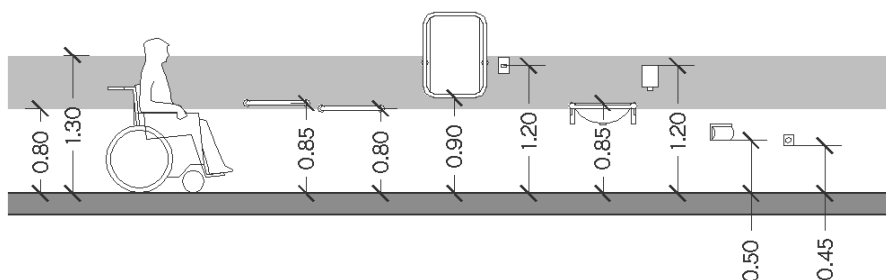


Figura 49

## 3.5.3 Servicio de Sanidad

### 3.5.3.1 Local Destinado 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.

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 artículo 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.

Su dimensión será 10 m<sup>2</sup> (diez metros cuadrados) de área mínima, su lado no será menor a 3,00 m (tres metros cuadrados) y altura mínima 2,50m. Dispondrá de Ventilación a patio o a techo por claraboya no inferior a 0,50 m<sup>2</sup>. Poseerá revestimiento impermeables hasta 1,80 m de altura medidos desde el solado. El solado será monolítico con rejilla de desagüe a cloaca previo sifón hidráulico.

Se dispondrá de 2 (dos) retretes, 1 (un) orinal y 2 (dos) lavabos por cada 60 (sesenta) usuarios o fracción de mayor a 5 (cinco).

Deberá darse cumplimiento a las referencias 6 y 7 del Cuadro de Servicios de Salubridad en Locales o Edificios Públicos, Comerciales o Industriales

## 3.5.4 Servicio Lactario

### 3.5.4.1 Local Destinado a Servicio de Lactario

Este servicio será obligatorio para todos los edificios públicos y en los Establecimientos Educativos de nivel inicial e institutos de menores de 6 años, cuando asistan menores de 1 año, a partir de los 20 niños.

En edificios donde se permanezca y/o trabaje, se debe contar con un espacio que pueda ser utilizado por dos mujeres en forma simultánea.

Deberá contar con instalación eléctrica que cumpla con todos los requerimientos previstos en el presente CE.

#### Accesibilidad

Se encontrará en la planta baja, excepto cuando el edificio cuente con sistemas mecanizados de elevación.

Deberá garantizarse la accesibilidad de las usuarias con discapacidad.

#### Habitabilidad

En caso de ser definido como local independiente, deberá darse cumplimiento a las prescripciones previstas para los locales de 5° clase.

Los lactarios deberán estar ubicados en áreas seguras y tranquilas, independizados de los servicios de salubridad comunes.

Asimismo, podrán ser incorporados dentro de locales de espera, hall, espacio común o acceso al edificio, o adyacente a los mismos, siempre que sean independientes y que no esté integrado a la circulación.

Su superficie mínima será de 10 m<sup>2</sup>

Deberá respetarse la privacidad de sus usuarias, especialmente acondicionado, garantizando el uso exclusivo del mismo. Asimismo, contará con los elementos mínimos que brinden bienestar, confort e higiene durante el proceso de extracción y conservación de la leche materna, durante el horario de trabajo. En virtud de ello todo lactario deberá disponer de un lavabo propio.

## 3.5.5 Locales para Determinadas Instalaciones

### 3.5.5.1 Locales para Cocinar

En toda unidad de vivienda habrá un local para cocina o, por lo menos, un espacio para cocinar.

### 3.5.5.2 Locales para Calderas y Otros dispositivos Térmicos

Los locales para calderas y otros aparatos térmicos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- d. Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que  $0,20 \text{ m}^2$ . 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;
- e. Tener fácil y cómodo acceso;
- f. No tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a éstos.

### 3.5.5.3 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 o 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 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 en la Utilización (SU)

### 3.6.1 Seguridad frente a los riesgos en la Utilización

El objetivo del requisito básico "Seguridad frente al riesgo en la utilización" 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 CE.

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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- 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. Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2). 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.
- c. Barandas: La altura mínima, medida desde su solado, será de 1,10 m. Asimismo, deberán ser resistentes y cubrir la totalidad de la extensión a proteger.

#### 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 se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

Con el mismo propósito, existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas que de la misma manera seguirán las prescripciones de los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 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

Las filas de asientos fijos deberán poseer protecciones para prevenir los riesgos de impacto originados por:

- a. La acción contra elementos fijos
- b. La acción contra elementos que invaden zonas de circulación
- c. La acción con elementos frágiles.

Las protecciones delante de las filas de asientos fijos se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 exceda de 100 m<sup>2</sup> 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-

La instalación será fija, estará provista de fuente propia de energía y deberá entrar automáticamente en funcionamiento y activación.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

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 los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

Para las piscinas de uso colectivo será aplicable también la minimización 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.

## 3.6.1.5 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 las reglamentaciones que se formulen sobre:

- 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.

### 3.6.1.6 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 m<sup>2</sup>, 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.

### 3.6.1.7 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  $N_a$ .

### 3.6.1.8 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 los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.7 Diseño Sustentable

### 3.7.1 Objeto

#### 3.7.1.1 Alcances. Generalidades. Eficiencia Energética



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 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.

## 3.7.1.2 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 deberán 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.

## 3.7.1.3 Protección frente a la Humedad

Se deberá 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.

### 3.7.1.3.1 Instalaciones que Producen Humedad

Queda prohibido arrimar un cantero, jardinera o plantación a un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente de un mismo predio, si:

- No se satisface lo establecido en "Preservación de muros contra la humedad",
- No se colocar un desagüe si no se cumple lo dispuesto en "Desagüe de techos, azoteas y terrazas".

## 3.7.1.4 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.

## 3.7.1.5 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.

## 3.7.1.6 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.

## 3.7.1.7 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.

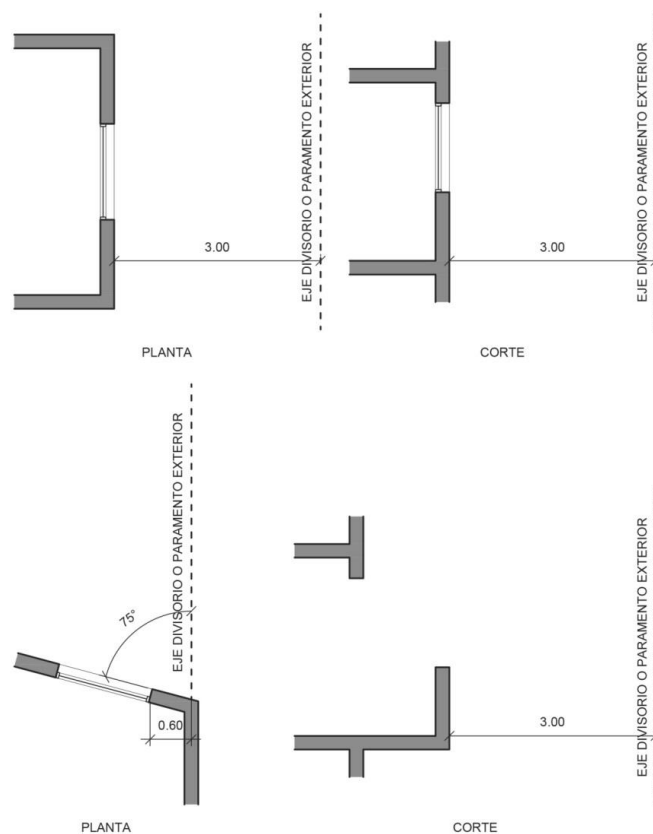


Figura 50

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- 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;
- Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,60 m medida desde el solado correspondiente;
- Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la L.O. o la del retiro obligatorio.

### 3.7.2 Parámetros del Diseño Sustentable

#### 3.7.2.1 Prevención del efecto “Isla de Calor” y Vulnerabilidad Hídrica

Con el objetivo de colaborar en la reducción del efecto de la isla de calor se establecen como soluciones admitidas sustentables las siguientes:

##### a. Techos Verdes

Los techos verdes se clasifican según su uso, materiales de soporte, espesor y tipos de vegetación, en Intensivas, Extensivas y Semi-intensivas.

En las áreas con alta vulnerabilidad hídrica, será obligatoria la utilización de techos verdes y superficies absorbentes, con el objetivo de mitigar con el riesgo de inundaciones.

En el caso de modificaciones y/o ampliaciones de obras en edificaciones existentes, será criterio del proyectista su utilización o la elección de un sistema alternativo que brinde idénticas prestaciones.

Será de carácter obligatorio el cumplimiento de una superficie de techo verde, independientemente de la zona en la que se emplace el edificio:

- En edificios de altura mayor a igual a 10, 50 m cubrirá una superficie del 50%, de su techos con techos verdes.
- En Supermercados, Estaciones de Servicios, Hospitales, Depósitos.

##### b. Techos Fríos

Colaborar con la reducción de efecto de isla de calor en la ciudad mediante el uso de cubiertas reflectivas,

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

realizadas con materiales reflectivos con un Índice de Reflectancia Solar (IRS) certificado, con un valor igual o mayor de 78 IRS en techos planos, y de 29 IRS en techos inclinados. La inclinación mínima será de un 10 % de pendiente.

Todos los techos que tengan techos verdes en un porcentaje menor al 100% y que no esté ocupada por usos para las personas, deben tener el tratamiento de cubiertas reflectivas.

## c. Muros verdes

El objetivo es colaborar con la reducción del efecto de la isla de calor a nivel peatonal mediante la implementación de fachadas verdes de bajo rendimiento.

Se podrá implementar fachadas vegetadas para un 25% de la superficie de fachadas con orientación N-NO, a nivel peatonal o nivel inmediatamente superior.

No se permite el uso de sistemas de ferti-irrigación.

### 3.7.2.2 Manejo Responsable de las Aguas

Reducir el agua de **escorrentías** en eventos de lluvias, minimizando la presión sobre los sistemas de colección pluvial.

Los edificios deben 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)
- Promoción de la utilización de aguas de lluvia o agua de perforación (no potable, pero no contaminada) para segundo uso (riego, limpieza de veredas, estacionamientos, patios y jardines).
- La utilización de estas 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.

#### 3.7.2.2.1 Ralentización

La Autoridad de Aplicación reglamentará la exigencia de proyectar, para determinadas Obras de gran envergadura y en zonas de riesgo hídrico establecidas por el CU, 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 y ser utilizados para el riego y o limpieza de veredas y estacionamientos.

a. El proceso de ralentización se efectuará a través de Sistemas de captación y detención de aguas de lluvia (tanques de acopio, de reserva exclusivo).

Volumen 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 m<sup>2</sup> de superficie de pisada.
- Superficies permeables duras (pavimento permeable): el volumen de agua a retener es 0,03 metros cúbicos por m<sup>2</sup> de superficie afectada, multiplicado por el índice 0,70. .
- Su cumplimiento será de carácter obligatorio para todas las construcciones y/o remodelaciones nuevas que estén comprendidas áreas de riesgo hídrico o de vulnerabilidad según lo estable el CU.

### 3.7.2.3 Acondicionamiento térmico de las envolventes

Las edificaciones deberán 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 (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; todas las aberturas deberán contar con elementos de protección solar.

Se recomienda el agrupamiento de construcciones para mejorar la inercia térmica de las mismas.

Debe considerarse la mayor cantidad de acciones vinculadas a la adecuación pasiva de las edificaciones a las

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

solicitaciones climáticas. Las soluciones alternativas dependerán de las zonas en que se busca atenuar el paso de la luz solar, ya sea con franjas que cubran solamente las zonas expuestas o cubriendo totalmente el frente.

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.

Para construcciones de uso oficinas, así como para construcciones con envolventes vidriada y/ o curtain wall, exceptuando la cara con orientación sur, deben estar provistas de filtros solar UVA-UV.

## 3.7.2.4 Gestión de energía en las construcciones (construcción y operación)

Se propiciará 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 deberán diseñarse, construirse y mantenerse de forma de conseguir un uso racional de la energía necesaria, de manera tal que se reduzcan los límites sostenibles, su consumo y que una parte de este proceda de fuentes de energía renovable.

### b. Limitación de demanda energética.

Los edificios deberán disponer de una envolvente que limite la demanda energética necesaria para alcanzar el *bienestar térmico* en función del clima, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento térmico 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 propiedades y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos.

### 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 deberá 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.

#### 3.7.2.4.1 Recomendación de la contribución mínima de energía eléctrica.

Cuando la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, se incorporarán, en el Proyecto de instalaciones, 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.

#### 3.7.2.4.2 Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación

Los proyectos de Obra Nueva de Mayor de 10.000 m<sup>2</sup> 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 determinadas condiciones.

El sistema de iluminación de las escaleras de emergencia, será proveniente de fuentes de energía solar fotovoltaica.

## 3.7.2.5 Principio de Sustentabilidad en las Instalaciones Térmicas

### 1. Etiquetado de Calefacción para Edificios

Los Proyectos de Obra Nueva de Permiso, de más de 10.000 m<sup>2</sup>, 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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.

Se tendrán en cuenta el aporte generado a través de los recuperadores de energía del aire de combustión.

## 2. Recomendación de Aporte solar en instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

En Edificios Públicos, Industriales y/o comerciales. (Obra Nueva Permiso de Obra mayor o en Altura, o rehabilitaciones integrales) y cuando la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, 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. Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria para climatización de piscinas.

Los proyectos de Obra Nueva de Permiso Mayor o en Altura de más de 10.000 m<sup>2</sup> o en los que la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, debe 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 cubrirá 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.

### 3.7.2.6 Gestión Integral de residuos: minimización de la generación, manejo adecuado y reutilización

- a. En el Proyecto:

Los edificios deberán 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 deberá 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 deberán disponer de medios para que sus recintos puedan ventilarse adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado.

- b. En la Ejecución de la Obra:

Con el objetivo de minimizar la generación de residuos de construcción, se deberá 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.

#### 3.7.2.6.1 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3.7.2.6.2 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.

La gestión de residuos peligrosos se ajustará a las leyes especiales que regulen la materia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## 3.8 Prescripciones para determinados Usos en el Proyecto

### 3.8.1 Exigencias básicas

Los requisitos básicos de habitabilidad, funcionalidad, seguridad y durabilidad definidos en el Artículo 1. 2.1, Principios básicos de la construcción del presente Código son de aplicación para cada uso, los que deberán ser adaptados a la actividad para la cual están destinados.

### 3.8.2 Criterio de Clasificación de los Usos

Los Usos se clasificarán en:

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

Salvo lo particularmente definido para cada uso, las Generalidades en la aplicación serán las consideradas en las prescripciones prevista para los locales, referidas en las condiciones de su Dimensionamiento, Iluminación, Ventilación, Altura, salubridad, Accesibilidad, Medios de salida y Sistemas de Prevención y Extinción de Incendios del presente Código y sus normas reglamentarias.

### 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

Un local donde se fraccionen, envasen y/o empaqueten productos alimenticios o bebidas cumplirán lo establecido en el artículo "Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas":

- a. **Lugar para fraccionamiento y envasado:** Deberá Contaran con pileta de material 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.  
El lugar para lavado de envases será requerido por la Autoridad de Aplicación cuando corresponda según el caso.
- 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 productos alimenticios y no alimenticios, debidamente sectorizados dentro del mismo local  
Para el caso de Comercios Mayoristas que "no" elaboran productos alimenticios, las exigencias establecidas en los puntos I, II y III del artículo c del presente, no serán de cumplimiento obligatorio.
- d. **Local para venta:** Podrá utilizarse como local de venta, parte del local de fraccionamiento, a

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

condición de que el mismo esté separado por muros que cumplan con las condiciones de prevención y extinción de incendios

## Iluminación y Ventilación

En el local de ventas, en 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 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,50 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 " Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas", 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".

#### Venta al detalle

En los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas, 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".

### 3.8.3.1.3 Depósito de productos perecederos.

#### 1. Productos perecederos 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 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,50 m y una altura mínima de 2,40 m. En todos los casos, se deberá cumplir con las condiciones de la iluminación y ventilación establecidas para los locales de primera clase.

#### 2. 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".

- Cuando se deposite leche y derivados, se hará en cámaras frías o heladeras a temperatura no mayor que 10° centígrados;
- Cuando se depositen quesos, el local destinado a tal efecto, tendrá los muros con revestimiento impermeable hasta el cielorraso;
- Cuando además de depositarse, se realicen operaciones relativas al procesado del queso, 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 m<sup>2</sup> 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.
- En todos los casos, se deberá cumplir con las condiciones de la iluminación y ventilación establecidas para los locales de primera clase.

#### 3. Frutas y Productos vegetales

#### Habitabilidad

Cumplirán con lo establecido en "Características de los depósitos y/o venta al por mayor de productos alimenticios y/o bebidas envasadas".

Independiente del local depósito, deberá contarse con cámaras especiales, que reunirán las siguientes características:

- Serán constituidas con material incombustible, y poseerán una altura no menor que 2,00 m;
- Los paramentos y cielorrasos y solados serán de material impermeable;
- Las puertas de estas cámaras serán construidas con material incombustible, abrirán hacia afuera y

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

estarán provistas con dispositivos para su cierre hermético, que podrán ser accionadas indistintamente, tanto del interior como desde el exterior.

## 4. Carnes

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 m<sup>2</sup>, un lado mínimo de 6,00 m y una altura de 3,50 m.

### 3.8.3.1.4 Súper Tienda, Autoservicio de Productos No Alimenticios y Comercios con Acceso al Público y No Expresamente Clasificados

Los locales no expresamente clasificados son aquellos en los que no trabajen más de 2 (dos) personas y a los efectos de la iluminación y ventilación serán considerados como locales de primera clase, siendo su superficie mínima de que 9,00 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre mínima de 2,40 m.

#### 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 m<sup>2</sup> por cada persona que exceda de 6 (seis).

Se permitirá solamente un solo local no expresamente clasificado, dentro de una misma parcela.

Los paramentos serán revestidos con materiales que favorezcan y mantengan las condiciones de higiene.

Los solados deberán ser de materiales que permitan su fácil limpieza. Serán antideslizantes y no presentarán brillo excesivo.

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 m<sup>2</sup>. Cuando supere esa superficie deberá cumplirse con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

#### Salubridad

En aquellos locales para los cuales se establece expresamente el área mínima, la cantidad de público concurrente se definirá en función del coeficiente de ocupación establecido en el artículo "Coeficiente de Ocupación", luego, con la cantidad de público concurrente y de personas que trabajan se definirán los artefactos sanitarios requeridos en función de lo previsto en el artículo "Servicio Mínimo de salubridad en todo Predio donde se Permanezca o Trabajo".

#### Accesibilidad

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 1,20 m.

### 3.8.3.1.5 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) (con depósito)
- Comercio mayorista de lubricantes, aditivos, fluid. para sistema. hidráulico y líquido refrigerador (con depósito)



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- depósito)
- Comercio mayorista de productos perecederos
- Comercio mayorista pinturería Comercio mayorista de art. armería, balas, cartuchos (explosivos /municiones)
- Comercio mayorista de materiales de construcción clase III (sin exclusiones)
- Comercio mayorista de sustancias químicas, cartuchos y plásticos
- 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)

## 3.8.3.2 Minorista

### 3.8.3.2.1 Prevención y extinción de incendio

Las exigencias básicas relativas al Uso Comercial en materia de Prevención y extinción contra incendio se encuentran contenidas:

- en capítulo relativo a “Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendios” del Presente CE,
- en el Documento de Dispisicones Técnica y
- las particularidades que a continuación se establecen.

### 3.8.3.2.2 Particularidades para el Uso Comercial conforme las SI

#### SI 1 Compartimentación en sectores de incendio. Particularidades

No será exigible la construcción de un sector de incendio diferenciado del resto en Uso Comercial en los edificios con este destino, cuya superficie construida no exceda de 500 m<sup>2</sup>

En caso de que el uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrado debe constituir un sector de incendio diferente cuando exceda los 500 m<sup>2</sup>.

Cualquier comunicación con sectores de otro uso se debe hacer a través de vestíbulos de independencia.

#### SI 3 Evacuación de ocupantes

En establecimientos de uso Comercial cuya superficie construida destinada al público exceda de 400 m<sup>2</sup>, los recorridos de evacuación deben transcurrir, excepto en sus diez primeros metros, por pasillos definidos en proyecto, delimitados por elementos fijos o bien señalizados en el suelo de forma clara y permanente conforme a lo establecido en SI 3-7.2 y cuyos tramos comprendidos entre otros pasillos transversales no excedan de 20 m.

En los establecimientos en que esté previsto el uso de carros para transporte de productos, los puntos de paso a través de cajas de cobro no pueden considerarse como elementos de la evacuación. En dichos casos se dispondrán salidas intercaladas en la batería de cajas, dimensionadas según se establece en el apartado 4.2 de la Sección SI 3 y separadas de tal forma que no existan más de diez cajas entre dos salidas consecutivas. Cuando la batería cuente con menos de diez cajas, se dispondrán dos salidas, como mínimo, situadas en los extremos de la misma. Cuando cuente con menos de cinco cajas, se dispondrá una salida situada en un extremo de la batería.

En los que no esté previsto el uso de carros, los puntos de paso a través de las cajas podrán considerarse como elementos de evacuación, siempre que su anchura libre sea 0,70m, como mínimo.

#### Compatibilidad de los elementos de evacuación

- a. Los establecimientos de uso Comercial de cualquier superficie y si están integrados en un edificio cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, deben cumplir las siguientes condiciones:
  - 1- Sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro serán independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de la forma que debe estarlo para el uso del establecimiento en cuestión.
  - 2- Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación a través de un vestíbulo de conexión siempre que dicho elemento de evacuación haya sido dimensionado teniendo en cuenta esta circunstancia.

Los siguientes cálculos y dimensionamientos se regirán de acuerdo a lo que del presente reglamento el Poder Ejecutivo:

- Cálculo de la ocupación.
- Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación
- Protección de las escaleras

#### Evacuación de personas con discapacidad

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

En los edificios de uso Comercial con altura de evacuación superior a 10 m, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta para el número de plazas que se indica a continuación:

- 1- una para usuario de silla de ruedas por cada 100 ocupantes o fracción, conforme a SI 4-2;
- 2 - una para persona con otro tipo de movilidad reducida por cada 33 ocupantes o fracción, conforme a SI3-2.

### 3.8.3.2.3 Galería de Comercios

#### Habitabilidad

Los puestos de venta 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 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 m<sup>2</sup> y lado no menor que 2,50 m. Cuando se comercialicen alimentos no envasados, la superficie mínima será de 16,00 m<sup>2</sup> y lado no menor que 3,00 m;
- c. **Puestos dentro del vestíbulo o nave:** Podrá haber puestos de venta en forma de quioscos, con estructura 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 que 2,00 m. Cuando se comercie alimentos no envasados, la superficie mínima será de 8,00 m<sup>2</sup> y lado no menor que 2,50 m;
- d. **Ancho mínimo de circulación interior:** de una "galería de comercios", será en todos los casos mayores que 1,50 m, cuando no es medio exigido de salida. Cuando sea considerada como medio de salida su dimensión no se considerará como mínimo sumando ambos lados mínimos,

#### Entresuelo en locales de "Galería de Comercios"

Los locales de una "Galería de Comercios" podrán tener entresuelo.

Se ajustarán a lo prescripto para altura de Locales con entresuelo o Piso intermedio.

#### Salubridad

Habrán servicios de salubridad para las personas que trabajan y/ o 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 artículo "Iluminación Artificial" del presente Código.

##### b. Ventilación

###### I. Ventilación del vestíbulo o nave:

La ventilación natural del vestíbulo o nave se rige por lo establecido en "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase". El valor de A corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y puestos de venta 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 requieren mecanismos para regular la abertura;

###### II. Ventilación de locales o puesto de venta:

Todo local o puesto de venta que no tenga ventilación propia e independiente según las exigencias generales de este Código debe 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 puesto de venta:

$$K = A1/15$$

además 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 puede ser sustituido por conducto con las características especificadas en "Ventilación de sótanos y depósitos por conductos". El segundo vano o el conducto puede a su vez ser reemplazado por una ventilación mecánica capaz de producir 4

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

renovaciones horarias por inyección de aire;

III. Ventilación por aire acondicionado:

La ventilación mencionada en el Item (II) puede ser sustituida por una instalación de aire acondicionado de eficacia comprobada por la Autoridad de Aplicación

**Protección contra Incendio:** Una "Galería de comercios" satisfará las normas determinadas en lo referido "De los Sistemas de Prevención de Incendio" del presente Código.

## 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 solo en su ámbito el que corresponde a dicho uso. De igual modo, si se trata de un lugar de espectáculos, recreación, esparcimiento y cultura, se aplicará lo dispuesto en el Artículo sobre "Medios de Salida" en el Artículo relativo a estos.
- 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 (entre muro y vidriera), su ancho será dimensionado de acuerdo a  $b1 \geq 1,5 a$ ; cuando las tenga a ambos lados (entre vidriera y vidriera), su ancho será dimensionado de acuerdo a  $b2 \geq 1,8 a$ .

Siendo "b1" el ancho de circulación entre el muro y la vidriera

"b2" el ancho de circulación entre vidriera y vidriera.

Y "a" el ancho entre muros ciegos

### 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 locales de venta (quioscos):

Podrán emplazarse puesto de venta como 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 los casos en que los desniveles sean menores, a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y valdrán los incisos anteriores.
2. La escalera se ajustará de acuerdo con lo prescrito en el artículo sobre, "Escaleras principales-Sus características", y podrá no conformar caja de escalera.
3. La rampa se ajustará de acuerdo 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 cuente con varios niveles, 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

nave o a un medio exigido de salida. Esta escalera debe tener las características de las escaleras secundarias y debe ser de tramos rectos.

6. Las escaleras serán ubicadas de modo que ningún punto diste de ellas más de 15 m en sótanos y 20 m en pisos altos

## Entresuelo en locales de "Galería de Comercios"

Los locales de una "Galería de Comercios" podrán tener entresuelo. Se ajustarán a lo prescripto para altura de Locales con entresuelo o

## Prevención y extinción de incendio

Las exigencias básicas relativas al Uso Comercial en materia de Prevención y extinción contra incendio se encuentran contenidas:

- en capítulo relativo a "Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendios" del Presente CE,
- en el Documento de Disposiciones Técnicas y
- las particularidades que a continuación se establecen.

### 3.8.3.2.4 Particularidades para el Uso Comercial conforme las SI

#### SI 1 Compartimentación en sectores de incendio. Particularidades

No será exigible la construcción de un sector de incendio diferenciado del resto en Uso Comercial en los edificios con este destino, cuya superficie construida no exceda de 500 m<sup>2</sup>

En caso de que el uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrado debe constituir un sector de incendio diferente cuando exceda los 500 m<sup>2</sup>

Cualquier comunicación con sectores de otro uso se debe hacer a través de vestíbulos de independencia.

#### SI 3 Evacuación de ocupantes

En establecimientos de uso Comercial cuya superficie construida destinada al público exceda de 400 m<sup>2</sup>, los recorridos de evacuación deben transcurrir, excepto en sus diez primeros metros, por pasillos definidos en proyecto, delimitados por elementos fijos o bien señalizados en el suelo de forma clara y permanente conforme a lo establecido en SI 3-7.2 y cuyos tramos comprendidos entre otros pasillos transversales no excedan de 20 m.

En los establecimientos en que esté previsto el uso de carros para transporte de productos, los puntos de paso a través de cajas de cobro no pueden considerarse como elementos de la evacuación. En dichos casos se dispondrán salidas intercaladas en la batería de cajas, dimensionadas según se establece en el apartado 4.2 de la Sección SI 3 y separadas de tal forma que no existan más de diez cajas entre dos salidas consecutivas. Cuando la batería cuente con menos de diez cajas, se dispondrán dos salidas, como mínimo, situadas en los extremos de la misma. Cuando cuente con menos de cinco cajas, se dispondrá una salida situada en un extremo de la batería.

En los que no esté previsto el uso de carros, los puntos de paso a través de las cajas podrán considerarse como elementos de evacuación, siempre que su anchura libre sea 0,70m, como mínimo.

#### Compatibilidad de los elementos de evacuación

- b. Los establecimientos de uso Comercial de cualquier superficie y si están integrados en un edificio cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, deben cumplir las siguientes condiciones:
- 3- Sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro serán independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de la forma que debe estarlo para el uso del establecimiento en cuestión.
- 4- Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación a través de un vestíbulo de conexión siempre que dicho elemento de evacuación haya sido dimensionado teniendo en cuenta esta circunstancia.

Los siguientes cálculos y dimensionamientos se regirán de acuerdo a lo que del presente reglamento el Poder Ejecutivo:

- Cálculo de la ocupación.
- Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación
- Protección de las escaleras

#### Evacuación de personas con discapacidad

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

En los edificios de uso Comercial con altura de evacuación superior a 10 m, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta para el número de plazas que se indica a continuación:

- 2- una para usuario de silla de ruedas por cada 100 ocupantes o fracción, conforme a SI 4-2;
- 2 - una para persona con otro tipo de movilidad reducida por cada 33 ocupantes o fracción, conforme a SI3-2.

### 3.8.3.2.5 Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas.

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 m<sup>2</sup> por cada persona que trabaje, cuando exceda de 6 (seis).

#### Habitabilidad

- a. 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. 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. 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. Todos los vanos que dan al exterior contarán con protección de malla microperforada, 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. 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). Cuando trabajen personas de ambos sexos, habrá debidamente identificados.
- e. Se exigirán instalaciones para el servicio de sanidad y servicio de salubridad para PcD según lo previsto en el artículo “Servicio Mínimo de salubridad en todo Predio donde se Permanezca o Trabaje”
- f. 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 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. 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 m<sup>2</sup>. Cuando se supere esa superficie deberá cumplir con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.
- h. La cantidad de público concurrente se definirá en función del coeficiente de ocupación establecido en el artículo “Coeficiente de Ocupación”, luego, la cantidad de artefactos sanitarios requeridos para dicho público concurrente surgirá en lo previsto “Servicio Mínimo de salubridad en todo Predio donde se Permanezca o Trabaje”

### 3.8.3.2.6 Proveeduría

#### Habitabilidad

Se ajustará a lo prescripto en lo establecido en el apartado “Características particulares” en “Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas”, y además contará con un depósito para las sustancias alimenticias y otro independiente para otras mercaderías.

#### Salubridad

Se cumplirá con lo establecido en “Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales” y para el público

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

habrá no menos que 1 inodoro, 1 lavabo.

Se regirá por las condiciones prescriptas en accesibilidad para locales de tercera.

Además, se regirá con lo previsto en apartado “Características particulares” el artículo “Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas”

## 3.8.3.2.7 Supermercados Totales, Supermercados y Autoservicios de Productos Alimenticios

### Habitabilidad

Un supermercado total, supermercado o autoservicio de productos alimenticios, cumplirá lo establecido en el apartado “Características particulares” en “Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas” y además lo siguiente:

Las instalaciones frigoríficas cumplirán con lo establecido en “Características particulares para cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos”.

### Salubridad

- a. Tanto para personal, obreros y empleados como para el público se ajustará a lo prescripto en “Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales” y en “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”
- b. 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

## 3.8.3.2.8 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:

Cuando la superficie del mercado no exceda los 150 m<sup>2</sup> 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.

### Salubridad

-**Puestos Internos:** Tendrán una superficie no inferior a 3,00 m<sup>2</sup> y no menor que 1,50 m. de lado. La separación entre puestos será por medio de un tabique de 2 m de alto, revestido con materia lisa e impermeable. Cuando no expendan productos alimenticios no será necesario material impermeable.

-**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.

El servicio de salubridad para el público se determinará según lo establecido en el artículo “Servicio mínimo de salubridad. Prescripciones generales” en “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.

Habrá instalación para residuos que cumplirán con lo establecido en el inc. c) de “Características constructivas de un Supermercado Total, Supermercado o Autoservicio de Productos Alimenticios”.

## 3.8.3.2.9 Comercio donde se Sirven o Expenden Comidas

### Habitabilidad

Los comercios donde se sirven y expenden comidas cumplirán lo establecido el Artículo referido a “Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas”, además se proyectará de acuerdo a los siguientes parámetros:

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.

Cuando se cuente con Depósito para el almacenamiento de mercaderías y su superficie sea menor que 250 m<sup>2</sup> éste deberá cumplir las disposiciones establecidas para locales de cuarta clase.

Los locales utilizados como cocina, cuando en ellos trabajen más de dos personas, serán considerados como de tercera clase, en caso contraria, serán considerados de primera. Estos últimos tendrán una superficie mínima

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

de 9m<sup>2</sup> y un lado mínimo no inferior a los 2,5m.

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 "Galería de comercios".

## 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 la Autoridad de Aplicación podrá exigir ventilación complementaria.

## Salubridad

Tanto para personal, obreros y empleados como para público se ajustará a lo prescripto en el artículo "Servicio mínimo de salubridad. Prescripciones generales" en "Servicio mínimo de salubridad en locales y edificios públicos, comerciales e industriales"

### 3.8.3.2.10 Comercio de Venta al por Menor de alimentos y bebidas envasadas en Estaciones de Transporte.

Cumplirán con lo establecido en los artículos "Características particulares" Artículo "Comercio de productos alimenticios elaborados y no elaborados y/o bebidas envasadas" y " Comercio donde se Sirven o Expenden Comidas".

#### Habitabilidad

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 m<sup>2</sup> y un lado no menor que 2,50 m.

En caso de que existieran quioscos, se deberá dar cumplimiento a el "Galería de Comercios" en lo relativo a quioscos.

#### Salubridad

Los Servicios de salubridad para el personal no se exigirán exigibles, cuando la "estación" cuente con los servicios para el público y la cantidad de personas y modalidad de uso de la misma a juicio de la Autoridad de Aplicación así lo determine.

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

Se deberá dar cumplimientos a lo prescripto a continuación:

##### a. Locales con acceso directo desde la vía pública:

En caso de comunicarse con la nave de la estación, lo harán sin interposición de desniveles y si existieran se salvarán por medio de rampas y/o medios mecánicos de elevación de acuerdo a los recripto en el presente CE..

##### b. 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 Medios de salida

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.

Los puestos de venta tipo quiosco dentro del vestíbulo o nave tendrán una distancia mínima entre ellos y/o cualquier obstáculo de 1,50 m-

### 3.8.3.2.11 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 elaborados, no elaborados y/o envasados" 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

la red cloacal.

**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 dependencias. Habrá por lo menos un depósito para la materia prima, otro para envases vacíos y enseres y otro destinado a contener harina o similares.

**Depósito de combustible:** Cuando se utilicen combustibles sólidos, los depósitos serán construidos de acuerdo a lo prescripto en el artículo relativo a los “Depósitos de combustibles” 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”.

## 3.8.3.2.12Elaboración y venta de Pan

### Habitabilidad

Una panadería cumplirá con lo establecido en el artículo relativo a “Comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata” y además:

**Cuadra de elaboración:** Tendrá una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> con un lado no menor que 6 m y una altura libre mínima de 3,00 m.

Los muros serán de superficies lisas e impermeables pudiendo ser el solado material 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.

**Depósitos:** Tendrán una superficie mínima de 9,00 m<sup>2</sup> 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.

**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.

Se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación establecidas para los locales de tercera clase.

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.

## 3.8.3.2.13Elaboración y Venta de pastas frescas

### Habitabilidad

Un comercio dedicado a la fabricación de pastas frescas, cumplirá con lo dispuesto en el artículo relativo a 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 m<sup>2</sup>.
- 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”.

## 3.8.3.2.14Elaboración y Venta de pizzas, empanadas, postres y afines

### Habitabilidad

Estos establecimientos cumplirán con lo dispuesto en el artículo relativo a “Comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”.

Las instalaciones productoras de calor, tales como hornos, así como chimeneas o similares, se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

Cuando como complemento de la actividad principal se elaboren productos mediante frituras, el local destinado a tal fin deberá cumplir lo establecido en el artículo “Comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”, en lo referido a cuadra de elaboración.

## 3.8.3.2.15Elaboración y venta de helados, o productos afines

### Habitabilidad



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Se cumplirá con lo dispuesto en "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 una división de una altura de 2,20 m que las aisle.

Deberá destinarse para la preparación de las cremas un local cuya superficie no sea menor que 9,00 m<sup>2</sup>, 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.

## 3.8.3.2.16 Preparación y distribución de productos y/o infusiones sin atención al público para su venta

### Habitabilidad

Un local destinado a la preparación de infusiones cumplirán con lo dispuesto en "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.

## 3.8.3.2.17 Comercios con o sin acceso de público, 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 "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.

### Salubridad

Estos locales o quioscos quedarán eximidos de habilitar servicios sanitarios propios cuando las estaciones cuenten con estas instalaciones de uso público.

## 3.8.3.2.18 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 Mercado y Ferias internada
- 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- 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.

El presente CE establece Exigencias básicas particularizadas para los locales de establecimientos destinados a:

- a. Representaciones y/o Exhibiciones
- b. Deportivo, cultural y Social
- c. Cultos y Expresiones Culturales

### 3.8.4.1 Usos y Locales de representación o exhibición

La presente categoría de Uso comprenderá a:

- cine,
- cine- teatro
- auditorio
- teatro
- salón de exposiciones. Museos
- salón de conferencias audiovisuales.

#### 3.8.4.1.1 Habitabilidad

En los 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, así como otras estructuras de soporte técnico, 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.

**Factor de Ocupación de la Sala:** El factor de Ocupación se regirá según lo dispuesto en el artículo “Coeficiente de ocupación” del presente Código.

## Dimensiones Mínimas

### 1. Ancho mínimo de los corredores

El ancho de los corredores en las salas será de 1,20 m. como mínimo cuando el mismo esté ubicado contra la pared.

Cuando sobre el corredor se sitúen butacas sobre ambos lados del mismo, el ancho mínimo será de 1,40 m. Estas dimensiones serán para salas cuyas filas de butacas no excedan 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 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<sup>3</sup> por persona
- Hasta 500 espectadores 6 m<sup>3</sup> por persona
- Hasta 800 espectadores 8 m<sup>3</sup> por persona
- Más de 800 espectadores 10 m<sup>3</sup> por persona

En ningún sector de la sala la altura podrá ser inferior a 3,00 metros.

## 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.

### - Disposición de las butacas

Las butacas deberán disponerse a tresbolillos 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°.

### - 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.

### - 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 incremente a 0,45 m.

### - Filas de Asientos.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### - Asientos.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 4. 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 puedan generar (agrupamiento de personas, mesas).

En caso de preverse otras actividades en edificios destinados a espectáculos y recreación en general (estacionamientos, comercios.) 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:

## 5. Requerimientos para Persona con discapacidad

- a. Circulación y accesibilidad de persona con discapacidad motriz, usuarios de sillas de ruedas: Cuando la libre circulación y accesibilidad de personas con discapacidad o en circunstancias discapacitantes, - 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 para personas con discapacidad, 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 motriz, se señalarán en el acceso principal o alternativo y los locales de uso accesibles, con Símbolo de Acceso para Personas con discapacidad motriz.

## 1. Espacios reservados en Plateas para espectáculos, congresos y convenciones.

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 personas con discapacidad motriz, 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.

La materialización de la reserva citada en el inciso a) responderá a las siguientes prescripciones:

– 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.

– Reserva de espacios:

La reserva de espacios se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de la salida.

– 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.

A partir de las 400 butacas y/o fracción mayor a 200 se deberá disponer 0.5% de butacas especiales.

La materialización de la reserva citada en el inciso b) tendrá las siguientes dimensiones:

- 0,80. Entre ejes de apoyabrazos
- 0,70. De profundidad

## 2. Medios de Salida en Lugares de Espectáculos Públicos y Congresos

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:

$$X = \frac{(5.500 - A)}{5.000} A$$

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:  $x = 0,6 \times A$

Siendo A = número total de espectadores

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 3. 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 m<sup>2</sup>.

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

## 4. 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".

## 5. Capacidad y Distribución. Metodología de aplicación.

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesario como parte del proyecto, la determinación de 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.

Para determinar los requisitos del presente artículo aplicables a edificios o unidades de uso, se hará de acuerdo al procedimiento de:

- a. Definir, de acuerdo al destino, el coeficiente de ocupación, según cuadro de coeficientes. La ocupación de cada local se contemplará en forma independiente aunque pertenezca a un uso general diferente.
- b. Determinar la superficie de cada destino para establecer la cantidad máxima de personas admitidas en él, según coeficiente de ocupación.
- c. Dimensionar los anchos de puertas de todos los locales según su ocupación.
- d. Dimensionar el ancho necesario en todo el recorrido horizontal desde cada uso hasta la vía pública, con carácter acumulativo de cada local que confluya a esta vía.
- e. Con el mismo criterio del pto. 4 Dimensionar los medios de salidas verticales.
- f. Para el cálculo de dimensiones de puertas en medios de salida se sumaran todas las vías que apliquen, verificándose respecto a la cantidad de ocupantes.
- g. La cantidad de ocupantes estará ocupada de acuerdo a su uso.

## 6. 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 acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la escalera, situada al nivel inmediato superior del tramo considerado. El ancho de una escalera no podrá ser disminuido en el sentido de la salida.

- a. Caso general:
  1. La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup> de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, sólo en un ancho igual al de la escalera;
  2. Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor de 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup>;
  3. Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup>.
- b. Caso de lugares de espectáculos públicos:

El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en "Medios de Salida en Lugares de Espectáculos Públicos".

Las escaleras exigidas tendrán pasamanos rígidos, bien asegurados a ambos lados de la misma. Cuando se coloque una balaustrada o barandas macizas, la terminación de la misma no se considera pasamano.

- a. Las barandas macizas en escaleras exigidas llevarán pasamanos a ambos lados, según lo prescrito en el artículo sobre "Escaleras principales -Sus características-".

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

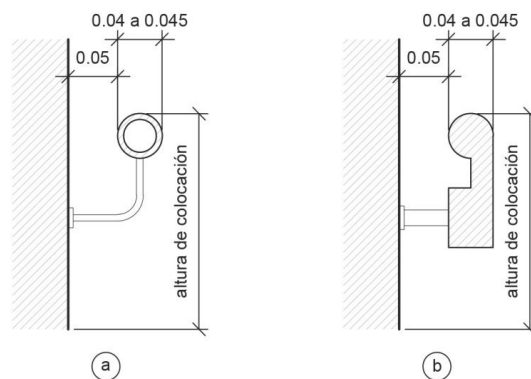


Figura 51

## b. Pasamanos en caja de escaleras

En cajas de escalera los pasamanos se colocarán a ambos lados de la escalera, según lo prescrito en el artículo referido a "Escaleras principales - Sus características-"

## c. Pasamanos intermedios

Cuando el ancho de la escalera sea igual o mayor que 2,40 m se colocará un pasamano intermedio, con una separación mínima de 0,90 m entre este y el pasamano de un lado. Serán continuos de nivel a nivel o de rellano a rellano y estarán sólidamente soportados.

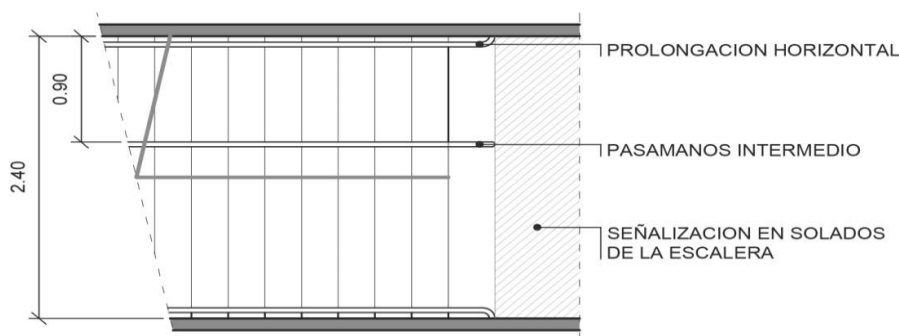


Figura 52

## Ventilación

### Acondicionamiento de salas

#### - 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 en el artículo "Ventilación por Medios Mecánicos".

- **Acondicionamiento térmico** Será obligatorio el acondicionamiento térmico de cualquier tipo de sala de espectáculos y exposición públicas, debiendo asegurarse una temperatura de confort higrotérmico tanto en invierno como en verano.

## Prevención y extinción de incendio

Las exigencias básicas relativas al Uso Espectáculos, recreación, Esparcimiento y Cultura, en materia de Prevención y extinción contra incendio se encuentran contenidas:

- en capítulo relativo a "Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendios" del Presente CE,
- en el Documento de Disposiciones Técnica y
- las particularidades que a continuación se establecen para Establecimientos de Concurrencia Masiva.

### 3.8.4.1.2 Particularidades para el Uso Espectáculos, Recreación, Esparcimiento y Cultura de afluencia masiva conforme las SI

#### SI 1 Compartmentación en sectores de incendio. Particularidades

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

No será exigible la construcción de un sector de incendio diferenciado del resto en Uso De Establecimientos de Concurrencia Masiva en los edificios con este destino, cuya ocupación exceda de 500 personas.

En caso de que el uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrado debe constituir un sector de incendio diferente cuando exceda los 500 m<sup>2</sup>

Cualquier comunicación con sectores de otro uso se debe hacer a través de vestíbulos de independencia.

Para el presente uso la caja escénica debe constituir sector de incendio diferenciado.

## SI 3 Evacuación de ocupantes. Mecanismo de apertura de puertas.

El mecanismo de apertura debe ser de barral, tanto en las “salidas” (normales) como en las “salidas de emergencia”. Obviamente las anteriores condiciones relativas al mecanismo de apertura no son aplicables a aquellas puertas que carecen de dicho mecanismo y abren libremente con sólo empujarlas o tirar de ellas.

### Compatibilidad de los elementos de evacuación

Los establecimientos de uso de Concurrencia Masiva de cualquier superficie si están integrados en un edificio cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, deben cumplir las siguientes condiciones:

- 1- Sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro serán independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de la forma que debe estarlo para el uso del establecimiento en cuestión.
- 2- Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación a través de un vestíbulo de conexión siempre que dicho elemento de evacuación haya sido dimensionado teniendo en cuenta esta circunstancia.
- 3- Como excepción, los establecimientos de Concurrencia Masiva, cuya superficie construida total no exceda de 500 m<sup>2</sup> y estén integrados en Centros Comerciales podrán tener salidas de uso habitual o salidas de emergencia a las zonas comunes de circulación del Centro. Cuando su superficie sea mayor que la indicada, al menos las salidas de emergencias serán independientes respecto de dichas zonas comunes.

Los siguientes cálculos y dimensionamientos se regirán de acuerdo a lo que del presente reglamento el Poder Ejecutivo:

- Cálculo de la ocupación.
- Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación.
- Protección de las escaleras

### Evacuación de personas con discapacidad

En los edificios de uso Establecimientos de Concurrencia Masiva con altura de evacuación superior a 10 m, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta para el número de plazas que se indica a continuación:

- 3- una para usuario de silla de ruedas por cada 100 ocupantes o fracción, conforme a SI 4-2;
- 2 - una para persona con otro tipo de movilidad reducida por cada 33 ocupantes o fracción, conforme a SI3-2.

#### 3.8.4.1.3 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 m<sup>2</sup>.
- Los escritorios de administración cumplirán con las exigencias de iluminación y ventilación mínimas establecidas para oficinas.
- Los guardarropas y los depósitos de decoraciones y muebles, cuando no estén ubicados en locales

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

independientes del teatro, serán construidos de metal incombustible, con todas sus aperturas protegidas por cerramientos, para aislarlo completamente en casos de incendio. En ningún caso, dichos depósitos podrán ser ubicados debajo del escenario.

## 3.8.4.1.4 Condiciones particulares para Cines

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 m<sup>2</sup> 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.

## 3.8.4.1.5 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 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 de manera enumerativa no taxativa los casos de 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.

Debera cumplir con lo prescripto en Edificios de Espectáculos, Recreación, Esparcimiento y Cultura anteriormente detallados, independientemente que posean o no posean áreas cubiertas.

## 3.8.4.2 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, a excepción de aquellos que por las características de la ubicación geográfica o el área sustentable y a criterio de la Autoridad de Aplicación, admitan su funcionamiento en espacios descubiertos o semidecubiertos.

### Habitabilidad

El coeficiente de ocupación se regirá por lo dispuesto en el artículo “Coeficiente de ocupación” del presente Código.

Para el cálculo de superficie destinada a los concurrentes, 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.

El nivel máximo de ruido no podrá superar los 90 DBA medidos en cualquier punto del lugar . Lo referido a los controles y limitadores de sonido, se regirá de acuerdo a lo prescripto por la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo.

En un local de clase C se deberá contar con una pista de baile perfectamente demarcada, con una superficie mínima de veinte (20) m<sup>2</sup> 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 con sanitarios.

Los salones deberán contar con guardarropas que cumplan con las prescripciones establecidas para los locales de cuarta clase.

Los vestuarios o camarines para uso de los artistas deben ajustarse a los siguientes requisitos:

1. Tener un área no menor de dos (2) m<sup>2</sup> por persona con una superficie mínima de cuatro (4) m<sup>2</sup> 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



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

instalaciones sanitarias.

3. Debe haber sanitarios que garanticen la privacidad y el pudor de sus usuarios

## 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 adecuada que permita una perfecta visualización de desniveles y reglamentaria en materia de señalización para salidas 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”. Se debe asegurar un caudal de 90 m<sup>3</sup>/h y por persona.

## Salubridad

Deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” para Locales de Baile, servicios de salubridad especial y servicios de salubridad para el personal, excepto para los locales de Baile Clase C cuando no trabajen más de cinco personas el personal utilizará los sanitarios para el público.

## Seguridad

El establecimiento cumplirá con lo prescripto en el Capítulo “Exigencias de Seguridad (SU)” del presente Código.

En especial deben cumplir los siguientes requisitos:

- i. 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. Deberá ser de aplicación lo determinado el artículo “Medios de Salida en lugares de espectáculos públicos” del presente código con la señalización especialmente prescripta y la inclusión del Plan de Evacuación.
- iii. Deberán tener medios de salida propios e independientes a la vía pública
- iv. 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.
- v. No tendrán comunicación con otras unidades de uso, salvo las que en particular se establecen en el presente Código.
- vi. Quedan exceptuados del cumplimiento del acceso directo a la vía pública aquellos Locales de Baile Clase C que sean actividad complementaria de hotel, cuatro y cinco estrellas.
- vii. 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”.

### 3.8.4.2.1 Características de un local de baile clase A.

**Habitabilidad:** Las vibraciones se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.8.4.2.2 Clasificación de los Locales de clase C

Los locales en un establecimiento de Clase C se clasifican en:

- a. **Obligatorios.**
  1. Salón.
  2. Pista de baile.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

3. Barra.
4. Sanitarios.
5. Guardarropas.
6. Depósito.
7. Cocina.
8. Sala de disk-jokeys.
9. Estacionamiento.

## b. Optativos.

1. Vestuarios.
2. Camarines.

### 3.8.4.2.3 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 100 m<sup>2</sup>. 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.

### 3.8.4.3 Establecimientos Deportivos, Culturales y Sociales

#### Habitabilidad

Los presentes locales se regirán por lo establecido en el presente Código para los locales de tercera clase. Los locales de expendio de comidas elaboradas o envasadas en general, bares, confiterías, salones, restaurantes, quiosco, con o sin servicio de mesa, que se proyecten en para estos usos, deberán regirse por las disposiciones generales que se prescriben para el funcionamiento de los locales de espectáculos y diversiones públicas, en lo relativo a Actividades Complementarias.

Deberá exhibirse en el área de acceso al estacionamiento un cartel indicador que exija que los vehículos ingresen y egresen en marcha hacia adelante.

Deberá preverse sistemas de insonorización y antivibraciones que impidan la trascendencia de molestias a predios y edificaciones cercanas.

Para el caso de instalaciones deportivas, las canchas deben estar niveladas, poseer protecciones perimetrales y las instalaciones eléctricas deberán estar interconectadas de manera subterránea.

#### Salubridad

Se regirán de acuerdo a lo prescripto en en presente Codigo de Edificación en lo referido a “Servicios de salubridad en Campos de deportes”

### 3.8.4.4 Club con instalaciones al aire libre

#### a. Espacios y locales obligatorios.

##### I. Canchas deportivas descubiertas.

#### 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.

##### II. Espacio de recreación pasiva.

#### Habitabilidad

Se admitirá como espacio verde, para recreación pasiva y parqueada el 20% de la superficie total del terreno. Dicha superficie deberá ser parqueada, admitiéndose un máximo del 20% de la misma como superficie no absorbente, para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes y ornatos.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## Salubridad

Debera cumplir con lo establecidos en Servicios Minimos de Salubridad del presente codigo, estando determinadas las cantidades por sexo diferenciadas.

### 3.8.4.4.1 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.

### 3.8.4.5 Gimnasios

#### 3.8.4.5.1 Habitabilidad

##### 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.
- 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.

#### 3.8.4.5.2 Salubridad

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.

La cantidad de artefactos se deben calcular de acuerdo al Artículo relativo a “Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales.” 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.

#### 3.8.4.5.3 Servicio de salubridad para personas con discapacidad (PcD).

Se aplicará el Artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje”.

#### 3.8.4.5.4 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 m<sup>2</sup> Lado Mínimo: 2,5 m<sup>2</sup>
  - Iluminación y ventilación: locales de segunda clase.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- II. Vestuario de mujeres hasta cuarenta (40) personas.
- Superficie Mínima: 12 m<sup>2</sup> Lado Mínimo: 2,5 m<sup>2</sup>
- Iluminación y ventilación: locales de segunda clase.

III. Más de cuarenta (40) personas.

Superficie Mínima: 16 m<sup>2</sup> Lado Mínimo: 3,0 m<sup>2</sup>

**Iluminación y ventilación:** locales de tercera clase.

Se debe incrementar 0.50 m<sup>2</sup> 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.

### 3.8.4.6 Natatorios.

#### 3.8.4.6.1 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:

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:

7. Vestuario.
8. Duchas.
9. Guardarropas.

#### 3.8.4.6.2 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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.

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.

### Accesibilidad:

Deberá garantizarse el acceso a las personas con discapacidad.

### 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:

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<sup>3</sup>) de aire por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) 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.

### 3.8.4.6.3 Natatorio o pileta.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Para su realización se requerirá certificado de volcamiento a la empresa prestataria del servicio de agua. El desagote deberá ser a pileta de piso abierta del sistema cloacal. La separación mínima respecto a ejes divisorios de predios será de 1.00 0,60 m.

## 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 <sup>2</sup>
Cubiertas	1 persona por m <sup>2</sup>
Descubiertas	3 personas por m <sup>2</sup>

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 2 m<sup>2</sup>.
- Zona de práctica de la natación, a partir de 1.20 m. se considera una (1) persona por cada 5 m<sup>2</sup>.
- 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.

### 3.8.4.6.4 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.

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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 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:

1. **Bocas de Succión:** para piletas se superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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			
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 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.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 m<sup>2</sup> 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.

### 3.8.4.6.5 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 m<sup>2</sup> 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.

### 3.8.4.6.6 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.

### 3.8.4.7 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3.8.4.7.1 Stand armas neumáticas.

En caso de contar con el stand de armas neumáticas deberá contar con veinte (20) líneas comandadas electrónicamente con la iluminación reglamentaria para la práctica de las disciplinas pistola neumática y carabina neumática.

## 3.8.4.7.2 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.

## 3.8.4.7.3 Reglamentación de la pólvora, explosivos y afines

Se deberá cumplir las condiciones que fija la reglamentación relativa a manejo y almacenamiento de pólvora, explosivos y afines.

## 3.8.4.8 Estadios de Fútbol

### Habitabilidad

#### 3.8.4.8.1 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.

#### 3.8.4.8.2 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 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.

#### 3.8.4.8.3 Graderías sobre terreno natural

### Habitabilidad

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Las graderías sobre terreno natural en desmante 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.

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 motriz:**
  1. **Accesibilidad:** La circulación libre y autónoma de los persona con discapacidad motriz 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 para PcD no será impedida o dificultada por desniveles o por circulaciones con solado desparejo 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

#### 3.8.4.8.4 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- 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 m<sup>2</sup>.
- c. **Palcos:** La capacidad de los palcos estará dada por el número de asientos contenidos en ellos, no pudiendo ser menor de 0,50 m<sup>2</sup> 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. El número de 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 aquéllas 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 Salida 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 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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.

### 3.8.4.8.5 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 para personas con discapacidad (PcD)

El estadio de fútbol dispondrá de servicios de salubridad para PcD por sexo en los sectores accesibles y en la proximidad de los lugares donde se ha hecho reserva de espacios para personas con discapacidad motriz, 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 para PcD 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 para PcD 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 para PcD 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 para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje", excepto el inciso c).
3. Los artefactos indicados en el servicio de salubridad para PcD 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 de salubridad para PcD 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 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:

- I. Para jugadores: 3 orinales, 3 retretes, 3 lavabos y 8 duchas, cada 15 personas.
- II. Para árbitros y jueces: 1 retrete, 1 lavabo y 1 ducha.
- III. **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 el artículo "Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales" en Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.

### 3.8.4.8.6 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 para PcD para el local del servicio de sanidad".

#### Seguridad. Instalaciones contra Incendio.

Las instalaciones contra incendio deberán cumplir con las exigencias reglamentarias que establezca, para cada caso, la Superintendencia de Bomberos de la Policía Federal según lo establecido en "Sistema de Prevención y Extinción contra Incendios".

#### 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 gr/cm<sup>2</sup>). 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.

### 3.8.4.8.7 Boleterías para expendio de localidades.

#### Habitabilidad

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.

### 3.8.4.9 Sala de Patinaje. Pista y Sala.

#### 3.8.4.9.1 Habitabilidad

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

**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.

## 3.8.4.9.2 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.

## 3.8.4.9.3 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.

## 3.8.4.9.4 Accesibilidad

El acceso será libre y de circulación del público en general, y en particular de las personas con discapacidad motriz, 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" del presente 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.

## 3.8.4.9.5 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 construidos 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.

## 3.8.4.10 Salón para Juegos de Azar

### 3.8.4.10.1 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 persona con discapacidad.

## 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 Salida 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 persona con discapacidad o en circunstancias discapacitantes 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.

### 3.8.4.11 Usos Asimilables

Los Usos que a continuación se enumeran podrán encuadrarse en las exigencias básicas desarrolladas precedentemente. A saber:

- Aditamento fijo (quiosco) en locales espectáculo (actividad accesoría)
- 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 accesoría)
- Bowling (actividad accesoría)
- Calesita
- Cancha de tenis
- Cancha de tenis, paddle
- Cancha de frontón c/raqueta (squash)
- Cancha de pelota a paleta
- Cancha de Golf
- 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
- Club de música en vivo
- Estudio de filmación
- Centro Cultural
- 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 1000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta
- Local de baile clase "C" II: más de 1000 m<sup>2</sup> 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
- 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
- Pubs
- Peña
- Club de 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
- Autódromo
- Hipódromo
- Jardín Botánico
- Jardín zoológico
- Acuario
- Planetario

## 3.8.5 Educación

### 3.8.5.1 Generalidades

#### 3.8.5.1.1 El uso Educación comprende dos subcategorías de Usos:

1. Escuelas
2. Establecimientos Universitarios y de Educación Superior

Ambas subcategorías comparten lineamientos generales sobre:

- a. Accesibilidad,
- b. Prescripciones para los Usos de los locales
- c. Habitabilidad
- d. Seguridad: Protecciones frente a riesgos y Sistema de Prevención y Extinción de Incendios
- e. Medios de salida

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3.8.5.1.2 Accesibilidad. Lineamientos generales.

Los establecimientos educativos en cuanto modelos de integración social, en lo que refiere a los aspectos culturales, deberán proyectarse de manera que contemple las condiciones mínimas de accesibilidad exigidas a fin de incluir a todas las personas con o sin discapacidad.

Deberá incluirse el acceso a la planta baja sin interposición de desniveles, 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, para evitar que toda persona con discapacidad deba ingresar por el acceso correspondiente a otro uso.

A los efectos de atender a casos particulares y para regular condiciones admisibles por la Autoridad de Aplicación para mayor practicabilidad y/ o adaptabilidad posible en materia de Edificios Existentes, deberán asimismo dotarse de la mayor accesibilidad posible, también a los fines de incluir a las personas con o sin discapacidad. Para lo cual se establece en el Reglamento Técnico del presente CE.

## 3.8.5.1.3 Compatibilidad de Usos. Principios Generales.

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.

Las circulaciones comunes no deberán atravesar sectores de uso exclusivo de un determinado nivel educativo.

Los locales de uso educativo no podrán tener salida de emergencia a través de locales de uso que no sean medios de salida considerados en el proyecto.

## 3.8.5.1.4 Locales y Usos en establecimientos educativos

### 1. Destino de Uso de locales

Los usos de los locales deberán corresponderse con los declarados en el plano visado de habilitaciones o en el Plano visado que corresponda.

### 2. Usos variables y Rotación de Uso de Locales

Ya sea que se trate de usos variables para un mismo local o de rotación de dichos usos, deberá preverse - desde la presentación del proyecto - la totalidad de usos previstos para ese mismo local. Si bien deberá adoptarse un criterio de flexibilidad en materia pedagógica, la Autoridad de Aplicación evaluará para cada caso la condición más exigente en materia de habitabilidad y seguridad.

### 3. Capacidad de los locales

Como criterio de capacidad (factor de ocupación) se adoptará como cantidad de ocupantes de una planta, al número resultante de sumar la cantidad de ocupantes que corresponda a cada local, por su uso.

Cuando se prevean en un mismo local usos alternativos, se adoptará como criterio para cada uno de ellos, el uso que exija el mayor número de ocupantes.

### 4. Modificaciones Permanentes, Cambios de Uso y Redistribuciones de Uso

En caso de Modificaciones Permanentes, Cambios de Uso, Redistribuciones de Uso y/o Ampliación, deberá realizarse un la presentación de nuevo plano para su visado y posterior registro ante la Autoridad de Aplicación. A sus efectos deberá tramitarse previamente el correspondiente permiso de obra según los alcances de la misma.

## 3.8.5.1.5 Habitabilidad de los Locales

### 3.8.5.1.6 Ventilaciones mecánicas

Cuando se disponga la ventilación mecánica de locales educativos, la ventilación debe asegurar el número de renovaciones horarias adecuado a su uso producir corrientes de aire e indicados en la tabla siguiente:

Tipo de local	Cantidad de renovaciones horarias
Locales de salubridad privados	5
Locales de salubridad públicos	12
Bibliotecas	5
Garajes	5

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Comedores	10
Auditorios/ SUM/ Salas de conferencias	8
Aulas	5
Oficinas	5
Hall de piso, Salas de espera	5

## Particularidades de Seguridad para Uso Educación.

### 3.8.5.1.7 Seguridad. Protecciones frente a riesgos.

#### a. Protecciones contra caídas

En el caso de los establecimientos Universitarios y de educación superior todas las protecciones al vacío deberán tener como mínimo 1,10 m de altura. En el caso de las escuelas deberá ser 1,50 m.

#### b. Protecciones contra golpes en patios y circulaciones

Deberá existir protección Frente a golpes contra partes salientes y aristas.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### c. Materiales tóxicos

d. No se permite el uso de materiales que emitan gases tóxicos frente al fuego en todo local de uso educativo.

Los materiales utilizados en los pisos, paredes y cielorrasos o techos en todo local de uso educativo y en los medios exigidos de salida 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 10 kg en términos absolutos o sea inferior a  $5\text{kg/m}^2$  en el total del sector, del pasillo o paso analizado.

Se prohíbe la utilización materiales combustibles en medios de salida que produzcan desprendimiento o cambio en de su estado y composición frente a la exposición al fuego.

#### e. Protecciones hacia espacios al aire libre

Se admiten como protección ante la acción de factores climáticos protecciones cuyos materiales no requieran características especiales resistentes al fuego, siempre que se encuentren fuera de las zonas de paso exigido hacia un medio de salida y que estos locales no sean de uso masivo o con una densidad mayor a una o más personas por  $\text{m}^2$

En patios exteriores, se admiten como protección ante la acción de factores climáticos protecciones cuyos materiales no requieran características especiales resistentes al fuego, siempre y cuando no cubran el paso obligado hacia un medio de salida.

#### f. Protecciones en solados

La superficies serán las adecuadas a las actividades a desarrollar.

En áreas de uso para actividades físicas intensas el solado deberá permitir la absorción de los impactos para amortiguar las caídas de los usuarios. 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.

#### g. Toldos y materiales sin características especiales

Se admiten como protección frente a la lluvia o el sol materiales sin características especiales frente al fuego 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  $\text{m}^2$ .

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.

#### h. Vidrios de seguridad

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### i. Protecciones en Juegos infantiles

Para el caso en que exista, en cualquier nivel educativo, la instalación de juegos infantiles, los espacios o distancias para su ubicación se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.8.5.1.8 Medios de Elevación

Se regirán de acuerdo al presente CE y a lo establecido en las consideraciones particulares previstas en el Reglamento Técnico.

## 3.8.5.2 Medidos de Salida y Evacuación

### – Consideraciones generales

Un paso se considera un medio exigido de salida si vincula un local de uso permanente con un espacio seguro.

Se tendrá en cuenta lo que exija este CE respecto a Medios de Salida, admitiéndose para aquellos edificios que no puedan cumplir con los requerimientos las alternativas que se detallan a continuación:

### 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.

### 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.

### 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 o caja de escaleras 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 1 m 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.

### - 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.

### - Anchos de paso

Se calculará 50 cm por cada fila de personas circulando, a razón de 4 personas / m<sup>2</sup>. Se tendrá en cuenta lo indicado en el CE para anchos mínimos de paso.

### Hasta 30 personas:

Se admite un angostamiento de paso cada 5 m de 20 cm por un tramo de desarrollo máximo de 30 cm.

### Hasta 100 personas:

Se admite un angostamiento de paso cada 5m de 20 cm por un tramo de desarrollo máximo de 30 cm.

### Para más de 100 personas:

Se aplicará lo determinado en este CE para medios de salida.

Se admitirán reducciones de paso por mochetas, pilastras y elementos fijos, en pasillos o pasos de circulación siempre que el ancho de paso no sea inferior al indicado para puertas de salida para ese misma cantidad de personas.

### Velocidad de desplazamiento

Se calculará que cada fila de personas se desplazara 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.

### – En caso de desniveles:

Se agregará 1 segundo por cada escalón si es descendente y 3 segundos si es ascendente.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- **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 por cada angostamiento si no hay elementos de apertura o si la puerta abre en sentido de la evacuación.

- **En caso de angostamientos de recorrido:**

Se agregarán 5 segundos por cada metro de tramo reducido.

- **En caso de cambios de dirección:**

Se tomará la distancia de recorrido en el punto medio de la circulación.

## 3.8.5.2.1 Condiciones de construcción de medios de salida y Evacuacion

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 10 kg en términos absolutos o sea inferior a 5kg/ m<sup>2</sup> en el total del 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 en paredes o paramentos 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 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 en los sectores de circulación de personas que constituyan un paso obligado hacia un medio de salida, pudiendo no aplicarse estas condiciones al resto del espacio exterior.

### 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.

### Independencia de medios de salida y Evacuacion

En caso de existir usos no educativos en una parcela con uso educativo tendrán medios de salida independientes excepto en los siguientes casos:

- Cuando exista un instituto educativo para adultos si hubiere consentimiento de los usuarios no educativos.
- Cuando exista un nivel inicial permitido dentro de un uso no educativo.
- Cuando exista desde vía pública un acceso unificado a varios usos, desde donde se ingrese luego en forma independiente a los mismos.

## 3.8.5.2.2 Iluminación de medios de salida y Evacuacion

Los mismos deberán estar iluminados y contar con suministro eléctrico alternativo en caso de emergencia.

Se registrarán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.8.5.2.3 Rampas, escaleras y aproximaciones a puertas

### a. Consideraciones generales

Las escaleras de acceso a locales de enseñanza, los locales de primera y tercera clase de un establecimiento universitario, serán siempre consideradas principales y deberán ajustarse a lo indicado respecto a anchos de salida.

Se admite acceso a locales de enseñanza, cuarta y quinta clase y 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.

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:

## 3.8.5.2.4 Escaleras Principales

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

## 3.8.5.2.5 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.

### Señalización de desniveles

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 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

Se toman los criterios para las superficies de anticipación vigentes admitiéndose una distancia de anticipación de 40 cm.

### Escalones

Los escalones deberán tener superficie antideslizante (por las características intrínsecas del material o por llevar tiras de antideslizante).

Se deberá prever un zócalo rampante de protección de derrame de 10 cm.

Esta protección se extenderá también al fondo de la pedana en caso de no existir materialización de alzada.

### Pasamanos

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.

En caso de anchos mayores a 2,4 m se deberá prever un pasamanos intermedio, con un ancho mínimo de paso de 90 cm, siempre que la baranda intermedia no impida el cumplimiento del ancho necesario de acuerdo al cálculo de medios de salida. Este criterio se aplicará también a rampas.

## 3.8.5.2.6 Rampas y rampas asistidas

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 desarrollo de las mismas de acuerdo al desnivel a salvar y según se trate de interior o exterior.

Se aplicarán los criterios para las superficies de anticipación para edificios de más de 300 alumnos o 1000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

Deberán incluirse ranuras tipo “espina de pez” o un dispositivo similar para escurrimiento de agua en las rampas exteriores.

## 3.8.5.2.7 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 nivel inicial y primaria se destinará una superficie a razón de 1 m<sup>2</sup> por cada 4 alumnos con salida simultánea.

En escuela secundaria se calculará esta superficie en 1m<sup>2</sup> por cada 10 alumnos con salida simultánea.

En establecimientos con accesos de alumnos en esquinas y sobre avenidas de tránsito rápido se determinará un retiro de 1m adicional al calculado según estos parámetros anteriormente detallados, desde la puerta de acceso principal con respecto de la L.O. como área libre de edificación.

## 3.8.5.3 Puertas.

### a. Consideraciones generales

Se tendrá en cuenta lo indicado en el presente CE en los artículos Art. 3.4.2.12 “Puertas de salida” y 3.4.1.8 “Puertas” como así lo indicado respecto a superficies de aproximación y evacuación.

Deberá existir señalamiento de emergencia luminoso sobre las puertas de los medios de salida y de salida de locales de uso educativo, conectada al circuito de luz de emergencia. Siempre será visible al menos una salida desde cualquier punto del local.

Cuando las puertas contengan paños vidriados, se cumplimentará lo indicado en el Art. 3.8.5.4.9 Protecciones, inciso d) “Vidrios de seguridad” de este Código.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Cuando se determine cumplimentar el ancho mínimo de paso con una puerta con dos hojas, una de las hojas tendrá al menos 80 cm. Cuando se cumplimente el ancho mínimo de paso con dos puertas, ambas tendrán como mínimo 80 cm.

La altura libre mínima de paso es de 2,00 m.

Para los casos de Puertas de acceso a locales para uso de niños en nivel inicial se admitirá 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. Además, no se utilizará puertas cortafuego o puertas metálicas con cierrapuertas. Asimismo, se protegerán contra posibles pinzamientos de dedos por movimiento de cierre de la hoja y cerraduras.

## b. 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 para PCD 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.

## c. Puertas de acceso a locales de uso general

El ancho 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. El ancho mínimo de paso se reducirá a 80 cm para todos los locales con un uso máximo simultáneo de hasta 5 personas.

## d. Puertas de acceso a locales de enseñanza

Las puertas de acceso a los locales de enseñanza tendrán al menos 90 cm hasta 50 personas y se agregará 15 cm cada 50 personas o fracción de 50 adicionales.

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 mínima de 2,00 m. Este espacio libre podrá estar integrado a la superficie de circulación general.

Las puertas que abran en el sentido de la salida deberán completar su batido hasta rebatir libre y completamente sobre el muro lateral al marco de la puerta. En caso contrario serán consideradas un angostamiento del medio de salida no cumplimentándose en este caso los anchos mínimos de libre circulación exigidos.

Cuando la puerta de un aula abra a una extensión de un medio de salida, o cuando exista un giro o cambio de dirección de un medio de salida frente a una puerta de un aula, 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.

## e. 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 m<sup>2</sup> o de 200 personas en forma simultánea.

Se exigirá un cartel a la derecha del acceso con la capacidad máxima admitida para locales con concurrencia masiva.

Deberán contar por lo menos con dos puertas de salida de al menos 90 cm de ancho de paso y con una distancia mínima entre ambas de 3 m.

Las puertas deberán contar con herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas en el lado hacia donde abre la puerta y ubicado entre 85 cm a 90 cm del solado.

La distancia máxima de recorrido desde cualquier punto a la puerta de salida no deberá superar los 40m.

Deberá existir señalamiento de emergencia luminoso sobre las puertas de salida conectada al circuito de luz de

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

Deberá preverse frente al acceso al local de asistencia o concurrencia masiva un espacio libre de 1 m<sup>2</sup> 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 todos los casos las hojas abrirán en el sentido de salida y sin invadir el ancho exigido de salida de acuerdo a las consideraciones de este código.

## f. Puertas de acceso al edificio

Para el cálculo del ancho de las puertas de acceso al edificio se adoptará como número de personas a desagotar el de la planta de mayor ocupación sobre el Nivel 0.00 sumado al número de ocupantes de la planta de mayor ocupación bajo el Nivel 0.00.

Se cumplirá que el ancho acumulado de las puertas de salida del edificio será:

- Como mínimo de 90 cm para las primeras 50 personas. Se adicionarán 15 cm cada 50 personas de exceso o fracción de 50, correspondiente a la planta con mayor número de ocupantes.
- Mayor al ancho que resulte de aplicar el Artículo 3.8.5.4.4 “Medios de Salida” Inciso c. “Anchos de paso”.
- Mayor a 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras que desagoten en la planta baja.

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.

Deberá respetarse el espacio de aproximación frente a puertas y rellanos correspondientes a desniveles por escalones y rampas.

## g. Puertas de retretes

Tendrán un ancho mínimo de 60 cm. Las hojas deberán estar separadas del piso de manera de permitir un espacio libre en su parte inferior de 20 cm 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.

## h. Puertas de acceso a los locales de salubridad para PcD

Las puertas de acceso a los locales de salubridad para PcD tendrán un ancho mínimo 90 cm. abrirán en el sentido de salida. Deberán contar con herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas en el lado hacia donde abre la puerta y ubicado a 85 cm o 90 cm del solado.

## i. 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.

### 3.8.5.4 Prevención y extinción contra incendio

Las exigencias básicas relativas al Uso Educación en materia de Prevención y extinción contra incendio se encuentran contenidas:

- en capítulo relativo a “Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendios” del Presente CE,
- en el Documento de Disposiciones Técnica y



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- las particularidades que a continuación se establecen.

## 3.8.5.4.1 Particularidades para el Uso Educación conforme las SI

### SI 1 Compartimentación en sectores de incendio. Particularidades

No será exigible la construcción de un sector de incendio diferenciado del resto en Uso Educación En los establecimientos cuya superficie construida no exceda de 500 m<sup>2</sup>

En caso de que el uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrado debe constituir un sector de incendio diferente cuando exceda los 500 m<sup>2</sup>

Cualquier comunicación con sectores de otro uso se debe hacer a través de vestíbulos de independencia.

### SI 3 Evacuación de ocupantes

#### Recorrido de evacuación. Alturas salvadas

No se consideran validos como recorridos de evacuacion aquellos recorridos que precisen salvarse en el sentido ascendente y que tengan una altura mayor a:

- a) Hasta una salida de planta ..... 1 m
- b) Hasta el espacio exterior seguro ..... 2 m

Se exceptan de esta condicion los casos en que existan como complementarios el uso estacionamientos, las zonas de ocupacion nula, o las zonas ocupadas unicamente por personal de mantenimiento o control de servicios.

#### Compatibilidad de los elementos de evacuación

Los establecimientos de uso Educación, cuya superficie construida sea mayor que 1500 m<sup>2</sup>, si están integrados en un edificio cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, deben cumplir las siguientes condiciones:

- 1- Sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro serán independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de la forma que debe estarlo para el uso del establecimiento en cuestión.
- 2- Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación a través de un vestíbulo de conexión siempre que dicho elemento de evacuación haya sido dimensionado teniendo en cuenta esta circunstancia.

Los siguientes cálculos y dimensionamientos se regirán de acuerdo a lo que del presente reglamento el Poder Ejecutivo:

- Cálculo de la ocupación.
- Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación.
- Protección de las escaleras

#### Evacuación de personas con discapacidad

En los edificios de uso Educación con altura de evacuación superior a 14 m, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta para el número de plazas que se indica a continuación:

- a. una para usuario de silla de ruedas por cada 100 ocupantes o fracción, conforme a SI4-2;
- b. Una para persona con otro tipo de movilidad reducida por cada 33 ocupantes o fracción, conforme a SI3-2.

## 3.8.5.5 Protecciones

### 3.8.5.5.1 Consideraciones generales

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

## 3.8.5.5.2 Estacionamiento Vehicular

Se exigirán módulos de espacio para estacionar cuyo cómputo se establecerá, según las dimensiones del establecimiento y el área sustentable conforme lo establezca el CU y no será exigible para aquellos establecimientos con menos de 300 alumnos o 1000 m<sup>2</sup>.

## 3.8.5.5.3 Tolerancias

Se admitirán tolerancias en anchos, superficies y alturas mínimas de locales según lo prescrito en el presente en el capítulo de Habitabilidad..

## 3.8.5.6 Escuelas

### Condiciones generales en Establecimientos educativos. Escuelas

El Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires debe coadyuvar a la adecuación progresiva de los servicios educativos necesarios para la extensión de la educación obligatoria, teniendo en cuenta ajustes razonables en materia de edificación, para garantizar que las condiciones de accesibilidad y habitabilidad logren su máxima practicabilidad y adaptabilidad en los establecimientos existentes y a la vez resulten óptimas, en los nuevos establecimientos que se edifiquen.

Los proyectos que se presenten ante la Autoridad registral en materia de Uso “Educación” serán aprobados teniendo en cuenta el cumplimiento de:

- Las exigencias mínimas de Uso del presente CE
- El cumplimiento del CU conforme su ubicación y la normativa especial que permita alturas diferenciales
- Las exigencias que previa interpretación y aprobación deba cumplir, en caso de ser un inmueble categorizado, bajo niveles de protección.

En todos estos casos los proyectos deberán ser sometidos al análisis, interpretación y posterior aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación.

Para cualquier establecimiento educativo y en relación a edificios existentes, los proyectos se registrarán de acuerdo a lo dispuesto por el Poder Ejecutivo.

En el ámbito de la gestión privada, y conforme lo establece el Régimen de Escuelas Seguras, se proporciona un marco normativo al cual deben adecuarse progresivamente los siguientes establecimientos:

- a. Institutos educativos de gestión privada incorporados a la enseñanza oficial de todos los niveles de enseñanza, bajo la jurisdicción del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- b. Los establecimientos de gestión estatal donde el servicio educativo se brinde a través de un convenio particular entre el Ministerio de Educación y terceros.

Dichos establecimientos tienen como objetivos:

1. La implementación de los lineamientos generales de seguridad, destinados a promover en los institutos educativos estrategias de prevención de accidentes, atención de emergencias,
2. El mejoramiento y actualización de infraestructura y de equipamiento y la adopción de sistemas de protección y seguridad escolar en todas sus facetas.
3. La optimización de las condiciones generales de seguridad
4. La provisión de infraestructura, equipamiento o instalaciones
5. La implementación de políticas de prevención sobre las situaciones que ponen en riesgo la salud y la integridad física de la población escolar

El régimen de Escuelas Seguras establece la conformación de una Unidad Ejecutora que establece:

1. Un Plan Básico de Normas y Procedimientos para prevenir y actuar en situaciones de emergencia
2. La elaboración de informes y visados previos
3. El establecimiento de un Cronograma de adecuación y ajustes razonables de los institutos educativos existentes que deberán proponer la presentación de un “Proyecto Alternativo Practicable” que cumpla las condiciones de seguridad, higiene y funcionamiento.

### 3.8.5.6.1 Control y fiscalización

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

El Poder Ejecutivo determina la autoridad de contralor que verifica el cumplimiento de lo establecido en el presente Código, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código de Habilitaciones y Verificaciones.

## 3.8.5.6.2 Accesibilidad. Casos particulares para escuelas

Podrá admitirse el acceso a locales de salubridad por superficie descubierta, siempre que exista una alternativa de uso, por sector cubierto, en la misma planta.

El ancho mínimo de paso cubierto será de 1m hasta 3m de altura de la cubierta, debiendo cumplir una relación de  $s$  (salidizo) = o mayor a  $H/3$  (altura de salidizo)

Proyecto.

Se regirán por las prescripciones generales del presente Código en relación al Título III y además atenderán a condiciones específicas y particularidades que se definen en el presente capítulo.

## 3.8.5.6.3 Alturas máximas de acuerdo al uso.

Las consideraciones de alturas máximas permitidas y los volúmenes máximos edificables serán las definidas por el C.U.

Para las consideraciones de alturas permitidas en relación al uso educación se regirán por los siguientes criterios:

### 1. Alturas de uso de piso respecto al Nivel 0.00m.

No se aceptan usos educativos en establecimientos de nivel inicial y primario por encima de los 17,6 m sobre el Nivel 0.00m (nivel de piso en vereda sobre la L.O. 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”.

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.

## 3.8.5.6.4 Locales y Usos. Clasificación

### a. Locales obligatorios para cada rubro

Según el rubro específico de que se trate deberá cumplir con un mínimo de locales obligatorios para autorizar su funcionamiento.

## NIVEL INICIAL

### 1. Escuela Infantil, Jardín de Infantes y Jardín Maternal

De carácter obligatorio

- I. Sala o Aula de nivel inicial
- II. Sala de lactantes (si hay menores de un año).
- III. Sala de Deambuladores (si hay menores de dos años).
- IV. Aula de Nivel Inicial
- V. Dirección.
- VI. Sector de espera
- VII. Área de Cambiado (si hay menores de dos años)
- VIII. Servicios de salubridad diferenciados para niños y adultos.
- IX. Expansión cubierta o SUM.

De carácter obligatorio condicionado:

- I. Sala de primeros auxilios.
- II. Sala de lactancia o Lactario
- III. Comedor.
- IV. Vestuario para personal.
- V. Cocina.
- VI. Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo (para niños de 2 o más años)
- VII. Servicio de salubridad para PcD diferenciado para personal y niños.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## NIVELES PRIMARIO Y MEDIO

### 2. Escuela Primaria y Escuela Secundaria:

De carácter obligatorio:

- I. Aula (una por cada curso o grado)
- II. Dirección.
- III. Servicios de salubridad diferenciados para personal y alumnos
- IV. Expansión cubierta o SUM.
- V. Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo.

De carácter obligatorio condicionado:

- I. Sala de primeros auxilios.
- II. Sala de lactancia o Lactario
- III. Comedor.
- IV. Aulas de Uso Especializado (según modalidad o programa pedagógico)
- V. Biblioteca con Sala de Lectura
- VI. Vestuario para personal.
- VII. Cocina.
- VIII. Servicio de salubridad para PcD diferenciado para personal y alumnos

### 3. Instituto de enseñanza para menores de 5 años a 8 años

De carácter obligatorio:

- I. Aula
- II. Servicios de salubridad diferenciados para niños y personal.

De carácter obligatorio condicionado:

- I. Sala de primeros auxilios.
- II. Sala de lactancia o Lactario
- III. Vestuario para personal
- IV. Servicio de salubridad para PcD diferenciado para personal y alumnos.

### 4. Instituto de enseñanza para menores entre 8 y 17 años

De carácter obligatorio:

- I. Aula
- II. Servicios de salubridad.

De carácter obligatorio condicionado:

- I. Sala de primeros auxilios.
- II. Sala de lactancia o Lactario
- III. Vestuario para personal

### 5. Establecimientos de Educación permanente de Adolescentes y niños

Se tomarán por válidos los requerimientos para escuela primaria y/o secundaria, excepto respecto a los patios de recreo, los cuales no serán obligatorios.

## ESCUELAS INTEGRADORAS PARA TODOS LOS NIVELES

### 6. Escuela de Educación Integral:

De carácter obligatorio:

- I. Aula integral (de Nivel Inicial, EGB o adultos) (una por cada curso o grado)
- II. Dirección.
- III. Gabinete
- IV. Expansión cubierta o SUM
- V. Comedor o SUM
- VI. Cocina
- VII. Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo
- VIII. Servicios de salubridad diferenciados para personal y alumnos.

De carácter obligatorio condicionado:

- I. Sala de primeros auxilios.
- II. Sala de lactancia o Lactario
- III. Vestuario para personal.
- IV. Sala de Apoyo Escolar

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- V. Talleres (entre otros Talleres de cocina, formación laboral, pretaller)
- VI. Servicio de salubridad para PcD diferenciado para personal y alumnos

## 7. Centros de Educación y Tratamiento para Personas con Discapacidad

De carácter obligatorio:

- I. Aula integral o Taller
- II. Dirección.
- III. Gabinete
- IV. Expansión cubierta o SUM
- V. Comedor o SUM
- VI. Cocina
- VII. Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo
- VIII. Servicios de salubridad diferenciados para personal y alumnos.

De carácter obligatorio condicionado:

Se deberán respetar requerimientos básicos a escuela de Educación Integral.

## 8. Escuela con Internado (con o sin Educación Integral):

De carácter obligatorio:

- I. Aula (una por cada curso o grado)
- II. Dirección.
- III. Servicios de salubridad diferenciados para personal y alumnos.
- IV. Gabinete
- V. Expansión cubierta o SUM.
- VI. Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo
- VII. Dormitorio de alumnos separado por sexos
- VIII. Estar, comedor o estar comedor de alumnos
- IX. Vestuario de Alumnos o Cambiador con ducha de Alumnos separado por sexo
- X. Enfermería
- XI. Cocina

De carácter obligatorio condicionado:

- I. Sala de primeros auxilios.
- II. Sala de lactancia o Lactario
- III. Vestuario para personal.

## NIVEL Terciario

- 1. Escuela de Adultos, instituto de educación superior:

De carácter obligatorio:

- I. Aula (una por cada curso o grado)
- II. Dirección.
- III. Servicios de salubridad.

De carácter obligatorio condicionado:

- I. Sala de primeros auxilios.
- II. Sala de lactancia o Lactario
- III. Vestuario para personal

- 2. Establecimientos de Educación Técnico Profesional:

Se tomarán por válidos los requerimientos para institutos educación superior.

## NIVEL A DISTANCIA

- 1. Establecimientos de Educación a Distancia:

De carácter obligatorio:

- I. Dirección.
- II. Servicios de salubridad.

De carácter obligatorio condicionado:

- I. Aula (si hay exámenes presenciales).

### 3.8.5.6.5 Usos Asimilables

Los Usos que a continuación se enumeran podrán encuadrarse en las exigencias básicas desarrolladas precedentemente. A saber:

- Jardín Maternal
- Jardín de Infantes

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Escuela Infantil
- Escuela, colegio con internado
- Establecimiento de educación primaria
- Establecimiento de educación media

## 3.8.5.6.6 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 de Uso Especializado para Personal
- Locales Complementarios de Servicio
- Locales Complementarios de Sanidad y Salubridad
- Locales asimilables a Vivienda Unifamiliar o colectiva
- Locales de Nivel Inicial
- Locales de Educación Especial

## 3.8.5.6.7 Locales de Uso Principal para Alumnos

1. Aulas de nivel Primario, Secundario, Especial e Institutos de Enseñanza para menores (Aula de Escuela).

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.

### Iluminación y ventilación

Se requiere iluminación y ventilación natural a las áreas destinadas a lectura y escritura, no pudiendo ser reemplazadas por iluminación artificial y ventilación mecánica, salvo en los casos en que por necesidades educativas se requieran condiciones especiales de uso. Asimismo, se regirá por el artículo “Instalaciones eléctricas en inmuebles educacionales”.

#### – 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 dificultades en la visión.

El valor mínimo para áreas de lectura en aulas y salas de lectura es de 500 Lux para el diseño de la instalación.

#### – 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.

### Habitabilidad

Capacidad y dimensiones

#### a. Lado mínimo

Se adopta 3 m como lado mínimo para aulas de cualquier nivel educativo. En caso de sectores del aula con reducciones en su ancho, la superficie afectada no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de alumnos.

#### b. Altura mínima

La altura mínima tendrá 2,6 m, pudiendo computarse a efectos del cálculo de su volumen solo una altura máxima de 3,2 m.

#### c. Superficie mínima

La superficie mínima será de 12 m<sup>2</sup>.

El lado mayor del aula no podrá ser mayor a suma de los lados opuestos. La superficie que se extienda fuera de esta relación no podrá ser computada como parte útil en relación al factor de ocupación.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 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 aquéllos que no superen 50 cm de profundidad o sean móviles (parte del mobiliario).

## e. Capacidad de alumnos

El factor de ocupación de un aula será de 2 m<sup>2</sup>/alumno.

## h. Materiales

Los pisos serán lavables.

El conjunto de paredes, puertas, cielorrasos, cerramientos y solados, deberá poder conformar un recinto visual y acústicamente independiente respecto del resto del establecimiento, pudiendo existir como alternativa su apertura total o parcial hacia otros locales o espacios.

Los materiales a utilizar en los distintos locales deberán contemplar la carga de fuego a fin de garantizar su extinción. En cuanto a prevención contra incendios se procurará la mayor hermeticidad posible respecto al resto del edificio y se regirán según lo prescripto en el presente CE para los sistemas de prevención contra incendio.

La Autoridad de aplicación podrá requerir se considere una o varias aulas como un sector de fuego independiente.

## i. Climatización y aislamientos

Se proyectarán mecanismos o instalaciones que permitan asegurar una temperatura de confort higrotérmico tanto en invierno como en verano.

Se considerarán los aislamientos respecto al impacto directo de los rayos solares tanto en techos como en superficies verticales.

Para las condiciones que se adopten como mínimo se deberá prever un sistema que asegure una temperatura interior superior a los 14°C en invierno e inferior a los 28°C en verano.

Cuando la climatización de las aulas esté compuesta por artefactos ubicados dentro del local, se deberán garantizar la seguridad de los alumnos y mobiliario, y que no dificulte las tareas que se lleven a cabo en las mismas.

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.

## j. Acondicionamiento acústico

El acondicionamiento acústico del aula, será el adecuado tanto en lo que respecta al aislamiento como respecto al efecto de reverberación sonora.

En edificios nuevos de más de 3000 m<sup>2</sup> de superficie o más de 1000 alumnos, las aulas deberán cumplir un aislamiento acústico interior equivalente a una pared de ladrillo macizo de 15 cm y una reverberación máxima de 0,65 segundos para una frecuencia de 500 Hz. En áreas no residenciales y residenciales sobre avenidas se requerirá un aislamiento acústico 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 el aislamiento sonoro a de impacto por agua de lluvia o granizo.

## 2. Aulas para adultos de nivel primario, secundario e Institutos de Educación Superior

Se toman como válidas todas las consideraciones respecto a aulas de nivel primario y secundario para niños y adolescentes, excepto en las siguientes exigencias básicas:

La altura mínima promedio tendrá 2,6 m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2m.

En cuanto a la Iluminación y ventilación Se tomarán por válidos los criterios para aula de escuela, excepto el requerimiento de iluminación a espacio urbano, pudiendo cumplirse con iluminación artificial y ventilación mecánica.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 3. Patios de Recreo (descubiertos, cubiertos o semicubiertos)

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 las expansiones mínimas requeridas.

Se delimitarán espacios libres para evacuación en función de su ocupación.

### – Patios descubiertos de recreo

Deberán cumplir un mínimo de superficie de 0,75 m<sup>2</sup> por alumno.

### Compatibilidad de uso

En caso de existir un solo espacio para niveles primario y secundario se separará el espacio para evitar el uso concurrente de ambos niveles.

### – Patios cubiertos de recreo

### Habitabilidad

Deberán cumplir un mínimo de superficie de 0,75 m<sup>2</sup> por alumno.

En cuanto a las demás características serán considerados locales de 3° clase.

### Distancia a patios de recreo:

No podrán 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, excepto en el nivel terciario y en institutos exclusivos para adultos, sin perjuicio que deberá darse cumplimiento con la demás normativa vigente en la materia.

Juegos: Se ajustarán a lo requerido de acuerdo a “Protecciones” de este apartado.

### Pisos y paramentos

El solado deberá ser antideslizante y no deberá tener piezas o partes sueltas, resaltos ni desniveles.

Las aristas vivas deberán estar protegidas mediante materiales que amorticen cualquier impacto en todos los ámbitos donde por la actividad física de los alumnos puedan producirse caídas o choques.

### Cubiertas sobre Patios de Recreo

Podrán ser admisibles como ingreso a locales que requieran acceso cubierto o semicubierto soluciones que resuelvan sus cubiertas con cerramientos horizontales o inclinados con mecanismos de apertura siempre que los locales que sean servidos por estas cubiertas cumplan con las condiciones mínimas de ventilación e iluminación establecidas en el presente CE.

## 4. Gimnasio de Escuela

Es un local obligatorio en escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto en los siguientes casos:

- En establecimientos con menos de 300 alumnos o 1000 m<sup>2</sup>.
- Si el establecimiento contara con un sector del espacio de Patio de Recreo (Cubierto o Descubierto) con las dimensiones mínimas correspondientes a Gimnasios o un SUM o Salón de Actos que pueda ser utilizado para este uso.
- Si el establecimiento contara por escritura pública, con este espacio en un anexo complementario o locación del destino en un local habilitado para este uso, ya sea perteneciente al rubro educativo o deportivo.

### Aislamiento acústico

Deberá preverse el acondicionamiento acústico con respecto al resto de los locales, tanto en forma directa como por impacto sonoro. Se deberán generar superficies absorbentes o aislantes necesarias para evitar interferencias acústicas tanto en los locales adyacentes como en los inferiores.

### Iluminación y ventilación

Se establecen las mismas exigencias básicas que las previstas para “Patios cubiertos”.

### 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 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 6m.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

La altura mínima promedio tendrá 2,9m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2m.

La capacidad máxima será de 4 m<sup>2</sup>/persona.

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 en cuanto a la cantidad de posibles usuarios del local.

## Materiales

Se establecen las mismas exigencias básicas que las previstas para “Aula de Escuela”.

### 5. Salón de Usos Múltiples (SUM)

No será obligatorio en caso de contar con un sector del espacio de Patio de Recreo Cubierto con las dimensiones mínimas correspondientes a SUM o un Gimnasio o Salón de Actos que pueda ser utilizado para este uso.

La superficie deberá ser mayor o igual al 25% de la superficie útil de las aulas (SUA) con una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 4m.

La altura mínima promedio tendrá 2,9m, pudiendo computarse a efectos del cálculo una altura máxima de 3,2m. La capacidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/persona.

En caso de no existir local Salón de Actos, el cálculo de capacidad para los medios de salida deberá ajustarse al uso más exigente en cuanto a la cantidad de posibles usuarios del local.

## Materiales y Acondicionamiento acústico, Iluminación y Ventilación

Valen las consideraciones para Gimnasio de Escuela

### 6. Salón de Actos

Es un local obligatorio en escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto en los siguientes casos:

- En establecimientos con menos de 300 alumnos o menos de 1000 m<sup>2</sup>,
- Cuando el establecimiento cuente 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.

Cuando la capacidad del Salón de Actos supere 300 personas, se aplicarán los criterios establecidos para medios de salida en Lugares de Espectáculos Públicos.

## 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:

- 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 persona con capacidad reducidas motores, usuarios de silla de ruedas en platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles;
- Para las restantes modalidades educativas, se destinará el 5 % (cinco por ciento) de la capacidad total del salón;
- La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso y calculará con un mínimo de 2 (dos) espacios.

### b. Accesibilidad:

Para facilitar el acceso al estrado a través del salón de actos o por detrás del escenario a personas con discapacidad motriz, se dispondrán los medios para salvar el desnivel mediante rampas, que podrán ser de carácter transitorio al espectáculo siempre que cumplan lo prescrito en el presente CE para las mismas o bien por medios mecánicos de elevación.

### c. Facilidades para personas sordas e hipoacúsicas:

Se instalará un sistema de sonido asistido para las personas hipoacúsicas. Asimismo, se preverán disposiciones especiales, para los casos en que se oscurezca la sala, el intérprete de lenguaje de gestos permanezca iluminado.

Se dimensionará de acuerdo a las condiciones definidas para Gimnasio de Escuela

La capacidad máxima será de 1 m<sup>2</sup> /persona.

Se considerará un local de uso masivo cuando la capacidad del salón de Actos supere las 200 personas o 200 m<sup>2</sup>

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 7. 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 un escenario fijo o el 15% de la superficie total.

Este espacio puede estar incorporado al área de circulación general. En estos casos se deberá dimensionar a razón de 6 personas/m<sup>2</sup> por fuera de los anchos libres de circulación y salida.

## 8. Comedor de Escuela

Es un local obligatorio en establecimientos con jornada completa, ya sean escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto los casos en que se cuente con un SUM que pueda ser utilizado para este uso.

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 m<sup>2</sup> 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 mínima será de 1 m<sup>2</sup>/alumno.

### 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 frigobar para guardado de viandas.

## 9. Cocina para alumnos

Es un local para la preparación, elaboración y distribución de alimentos. Es obligatorio en establecimientos donde la permanencia es en doble turno, sin salida del edificio en horario de almuerzo o cena.

Se dimensionará a de razón de al 25% de la superficie del local comedor, o del local donde almuerzan los alumnos.

Deberá además cumplir las siguientes condiciones:

### I. Hasta 6 colaciones

Lado mínimo 1,5m

Superficie mínima 3 m<sup>2</sup>

Iluminación: 0,5 m<sup>2</sup>, ventilación mínima: 2/3. Admite claraboya

### II. Más de 6 hasta 12 colaciones

Lado mínimo 2,5m

Superficie mínima 7,5 m<sup>2</sup>

Iluminación: 1/10 o 1/8, ventilación mínima: 0,5 m<sup>2</sup>. Admite claraboya

### III. Más de 12 y hasta 30 colaciones

Lado mínimo 3m

Superficie mínima 10 m<sup>2</sup>

Iluminación: 1/10 o 1/8,

ventilación mínima: 0,5 m<sup>2</sup> o 1/3.

Admite claraboya

### IV. Más de 50 hasta 100 colaciones

Lado mínimo 3 m

Superficie mínima 10 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> cada 5 colaciones.

Pasado este límite se registrá por las superficies mínimas requeridas en el primer párrafo.

Deberá cumplir con las siguientes características:

- Las paredes interiores de la cocina se revestirán con una banda 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.
- Contará con piletas de material impermeable, liso y resistente a la corrosión, con servicio de agua caliente, fría y desagüe a la red cloacal

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 10. Área de lavado de viandas

Tendrá 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 una banda 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.

## 11. Vestíbulo/ Hall de Acceso o Paso de Acceso

Espacio obligatorio que debe estar integrado dentro de la circulación general.

Podrá ser un espacio cubierto, semicubierto o un espacio exterior con partes semicubiertas.

Debe asegurar el ingreso cubierto o semicubierto a los locales de uso principal siempre que los locales que sean servidos por estas cubiertas cumplan con las condiciones mínimas de ventilación e iluminación establecidas en el presente CE.

Las dimensiones mínimas estarán determinadas por los anchos de paso de acuerdo a la cantidad de personas que circulan por el establecimiento.

## 12. Espacio de circulación frente a puertas de Aulas

Es un espacio obligatorio integrado dentro de las circulaciones generales

El espacio libre de circulación para el edificio será de 2m.

Para el caso de aulas cuya barrido de puertas invada parcialmente esta dimensión, se requerirá como mínimo, a partir del punto de máxima apertura, 1,5 m en aulas de primaria, secundaria.

No requiere iluminación natural.

## 13. Sector Armarios para alumnos

Este espacio es obligatorio 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.

Se aceptan opciones o variantes de guardado que cumplan la misma función.

El sector de armarios puede estar incorporado a áreas de circulación general siempre que su dimensión más un ancho de paso mínimo obligatorio, no obstruya la dimensión mínima exigida por este CE para la libre circulación.

### 3.8.5.6.8 Locales de Uso Especializado para Alumnos

Son locales de uso generalmente rotativo o eventual para actividades, que por alcances pedagógicos, tienen un grado de especialización que justifica diferenciarlos de las Aulas de uso general.

Su superficie no se computará para la determinación de la superficie exigible para patios de recreo.

Se incluye en este grupo a:

#### 1. Aula-Taller

Es un local dedicado a actividades prácticas. Las características estarán definidas en relación a la actividad a desarrollar, la edad de los alumnos y la cantidad de usuarios. Podrá incluir sectores de uso diferenciado, tales como oficina de jefe de taller, área de diseño, sector de ensayos de laboratorio.

#### 2. Aula-Actividades Especiales

Funcionan como locales de actividades complementarias con características particulares (gabinetes no catalogados de uso educativo: revelado fotográfico, horneado).

#### 3. Aula-Laboratorio

Las características dependerán de la actividad a desarrollar, edad de los alumnos, cantidad de usuarios. Podrá incluir sectores de uso diferenciado.

#### 4. Aula- Actividades no contempladas

Su denominación y características serán determinadas de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas.

#### 5. Aula Magna/ Auditorio/ Sala de Conferencias

Se admite una superficie de hasta 1 m<sup>2</sup> /alumno. Puede tener sectores en desnivel, siempre que cumpla con la accesibilidad a los mismos según lo prescrito en el presente CE. Le será de aplicación lo prescrito para el Uso Salón de Actos.

#### 6. Salón de Lectura, Biblioteca con Sala de Lectura

Será un local obligatorio para escuelas primarias, secundarias y especiales.

Será obligatorio en edificios de más de 300 alumnos o más de 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

Tendrá una superficie mínima equivalente al 5% de las Aulas (SUA)

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Cumplirá con las condiciones de iluminación y ventilación previstos para las Aulas.

## 7. Gabinete uso educativo no contemplados.

Su denominación y características serán determinadas de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas.

## 8. Biblioteca con o sin espacios para guarda de material didáctico

Es un local sin espacio para lectura. 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.

Sus características serán determinadas de acuerdo a la actividad, que en carácter declarativo se presente, al uso que se pretende en las mismas y de acuerdo a la especificidad del establecimiento educativo.

## 9. Local de culto religioso. Oratorio o Sala de Meditación

Es un local para uso eventual o rotativo, con poca afluencia de usuarios. Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

Sus características serán determinadas de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas de acuerdo al establecimiento educativo y las necesidades de la práctica religiosa.

## 10. Templo

Es un local para uso temporario o rotativo. Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

Las características serán definidas por la Autoridad de Aplicación. En caso de falta de acuerdo se procederá de acuerdo a lo indicado para Local de Culto Religioso.

## 11. Otros Locales de Uso Especializado para Alumnos.

Locales para uso eventual o rotativo, con variable afluencia de usuarios. Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

Sus características serán determinadas de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas.

### 3.8.5.6.9 Locales de Uso Principal para Personal

Deberá darse cumplimiento con las prescripciones previstas para locales de Primera Clase o de Permanencia de este Código

Se dimensionará a razón de una persona cada 8 m<sup>2</sup>.

Podrá admitirse iluminación artificial y ventilación mecánica

#### 1. 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".

#### 2. Oficina Administración

Es un local destinado para el personal administrativo o gerencial y directivo docente. Incluye los locales optativos para Oficina de Representante Legal, Vice dirección, Intendencia, Recursos Humanos, Coordinación Pedagógica.

#### 3. Secretaría Administrativa

Es un local de uso por personal administrativo, generalmente incluye la atención del público.

#### 4. 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. Se ubicará alejado del sector donde circulan los alumnos.

### 3.8.5.6.10 Locales Uso Especializado para Personal

Estos locales son para usos no educativos con uso eventual o permanente pero con rotación de usuarios. Su utilización es principalmente de apoyo o complemento a otra actividad.

Admiten iluminación artificial y ventilación mecánica.

Se incluye en este grupo a:

#### 1. Cocina de personal (Office)

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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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: 3 m<sup>2</sup>

Se exigirá campana en caso de existir anafe.

Cumplirá las condiciones de ventilación e iluminación previstas para locales de segunda o complementarios.

## 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.

Cumplirá las mismas características que la cocina de personal. .

Las características serán las correspondientes al local donde está instalada.

## 3. Comedor de Personal

La altura mínima será de 2,4m. El resto de las características dimensionales varían de acuerdo al uso.

Cumplirá con las condiciones de iluminación y ventilación deberá darse cumplimiento con las prescripciones previstas para los Locales de 1º categoría.

## 4. 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 3 m<sup>2</sup>.

### 2. Gabinete o Recinto no contemplado y de uso no educativo

Cualquier otro local con uso para personal no docente no administrativo ni religioso no comprendidos en las descripciones anteriores. Se incluyen en este grupo los pañoles de herramientas y centros de control de seguridad.

### 3.8.5.6.11 Locales de uso mixto especializado

#### 1. Cantina, cafetería o quiosco 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. No se considera una actividad comercial abierta al público general.

Se deberá garantizar que el ambiente así como sus instalaciones, fijas o móviles, cuenten con las debidas protecciones contra roedores e insectos.

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.

Lado mínimo: 1,5m

Superficie mínima: 3m<sup>2</sup>

Será considerada según lo prescripto en locales de segunda o complementarios.

Se exigirá campana en caso de existir anafe

#### 2. Local de venta o distribución gratuita de artículos varios

Es un local para venta o distribución de productos no alimenticios, como fotocopias, artículos de librería. No se considera una actividad comercial abierta al público general.

Las características son:

Iluminación y Ventilación: Deberá darse cumplimiento con lo previsto en el artículo “Iluminación y Ventilación de los Locales de segunda o complementarios”.

Lado mínimo: 1,5 m

Superficie mínima: 3m<sup>2</sup>

Admite iluminación artificial y ventilación mecánica.

#### 3. Locales de Ocupación Rotativa o de Corta Duración

Las características dimensionales varían de acuerdo al uso.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En relación a de iluminación y ventilación deberá darse cumplimiento con las prescripciones previstas para los Locales de Tercera o permanencia eventual.

También pueden ser espacios incluidos dentro de la circulación general, sin llegar a conformar un local.

Se incluye en este grupo a:

#### 4. Recepción de público/ Preceptoría/ Gabinete de Uso temporario

Estos locales pueden ser un espacio con un mostrador o un recinto conformado como local.

#### 5. Sala de Docentes

Es un local obligatorio para establecimientos con más de 300 alumnos o 1000m<sup>2</sup>.

#### 6. Sala de Reuniones

Es un local optativo para uso eventual con personas de la comunidad educativa.

### 3.8.5.6.12 Locales Complementarios 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. Están incluidos en este grupo a Locales tanto para uso de personal como de alumnos, computándose siempre separadamente.

Se incluye en este grupo a:

#### 1. Vestuario de Personal

Se considera local obligatorio para establecimientos con más de 1000 alumnos o 3000 m<sup>2</sup> y/o más de 150 empleados (docentes, no docentes y administrativos).

Las exigencias serán similares a las indicadas para Vestuarios de Personal en Lugares de Permanencia y/o Trabajo en el presente CE.

#### 2. Vestuario de alumnos

Será Obligatorio para más de 1000 alumnos o 3000 m<sup>2</sup> y el edificio cuente con campo de deportes o gimnasio

Lado mínimo 2m y la superficie mínima: 4 m<sup>2</sup> con un mínimo de 0,5 m<sup>2</sup> por cada alumno afectado en forma simultánea a las actividades de educación física, talleres que requieren este tipo de local complementario.

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 con dichas instalaciones.

La superficie exigida para el local vestuario se calculará en forma independiente del local de salubridad.

#### 3. Guardarropa de personal

Es tipo de local se diferencia del vestuario porque no incluye sector con duchas.

Será obligatorio para establecimientos con más de 300 alumnos o 1000 m<sup>2</sup> y/o más de 100 empleados.

El lado mínimo será de 1,5m y la superficie mínima será de 6 m<sup>2</sup> con un mínimo de 1 m<sup>2</sup> 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.

#### 4. Vestidor

Local para cambiado de uso individual. Obligatorio para personal en establecimientos de menos de 300 alumnos y con más de 20 empleados.

Lado mínimo 1,5m. y superficie mínima: 3 m<sup>2</sup>.

#### 5. Lavadero

Local para lavado y secado. Se considera local obligatorio en escuelas con internado.

Las exigencias serán mas mismas prescriptas en locales para el presente CE.

En internados, se requiera espacios de colgado de ropa vinculados a los mismos.

#### 6. Depósitos y espacios de guardado

Estos locales se diferenciarán por uso de acuerdo al material guardado.

Las exigencias para Depósitos serán las prescriptas para los Locales de Depósito indicadas en el presente CE.

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.

Deberá verificarse periódicamente las condiciones de seguridad eléctrica e incendio del local y sus adyacencias.

De manera enumerativa, no taxativa, se incluye en este grupo a:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 500 m<sup>2</sup>.

Deberá contar con revestimientos impermeables hasta 2m de altura, piso impermeable, canilla de servicio, ventilación por doble conducto y desagüe de piso.

## 7. Archivo

Las exigencias serán las previstas para los Depósitos

## 8. 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.

Las exigencias serán las prescriptas para Locales de Quinta en el presente CE.

De manera enumerativa, no taxativa se incluyen 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

### 3.8.5.6.13 Locales de Sanidad y Salubridad

#### Consideraciones generales

Atendiendo a requerimientos de Sustentabilidad Seguridad y Habitabilidad, además de atender a las condiciones prescriptas en el presente CE para los servicios de salubridad (3.5) los locales y servicios atenderán a las siguientes condiciones particulares:

En los locales de salubridad (baños o sanitarios) para establecimientos de más de 300 alumnos o 1000 m<sup>2</sup> se aplicarán los criterios de sustentabilidad de acuerdo a las indicaciones de este Código respecto al cuidado en el uso de recursos

En caso de existir espejos se ubicarán por encima de 1m de altura y se colocarán pegados sobre la mampostería o sobre bastidor de modo de garantizar su firme adherencia al respaldo. En caso de ser un local accesible a alumnos los espejos deberán componerse con vidrios de seguridad.

Las exigencias en cuanto a sus dimensiones y alturas serán las prescriptas para los Locales de Salubridad del presente CE.

#### 1. Servicio de Salubridad para Alumnos (Sanitarios o Baños Alumnos)

Los servicios de salubridad de las Escuelas estará diferenciado de acuerdo a los distintos niveles de enseñanza, inicial, primario, secundario e institutos de enseñanza para menores y contarán a demás para los diferentes niveles con servicios de salubridad para PcD.

Se deben diferenciar el uso por sexo para Nivel Primario y para Nivel Secundario.

Podrá no constituir un local con puertas de cierre hacia la circulación general en el caso que se evite la visualización de las puertas de los retretes ni de los mingitorios desde dichas circulaciones.

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 se permitirá el acceso directo desde las aulas, excepto en escuelas de nivel inicial.

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 entre pilastras, excepto en sectores de paso hacia servicio de salubridad para PcD integrado, donde se deberá justificar el giro y paso de una silla de ruedas.

Los lavabos podrán ubicarse en forma visible desde el espacio de circulación.

En caso de nivel terciario y escuelas para adultos podrá reemplazarse este local por servicios sanitarios de uso general.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Se diferenciará además el uso por grupos de edades, siempre que no se comparta el uso entre menores con diferencia de más de 5 grados de nivel, admitiéndose una diferencia sólo cuando los alumnos sean de un mismo nivel de enseñanza (primario o secundario).

Deberá contar con:

- 1 inodoro cada 40 alumnos varones,
- 1 inodoro cada 20 alumnas mujeres
- 1 lavabo cada 20 alumnos varones, con agua fría y caliente,
- 1 lavabo cada 20 alumnas mujeres, con agua fría y caliente.
- El agua caliente estará limitada a una temperatura máxima de 40°C.
- 1 mingitorio cada 20 varones pudiendo ser reemplazado por un inodoro cada dos mingitorios.

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.

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. Este requerimiento aplica para todos los servicios de salubridad de todos los establecimientos educativos, incluyendo establecimientos existentes y en funcionamiento.

## 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 o dispositivos que cumplan la misma función.
- No se permiten los picos con agua caliente a más de 40 °C al alcance de los alumnos.

## 2. Servicios de Salubridad alumnos con discapacidad (PcD)

El acceso al local se ubicará en un espacio de circulación de uso general o en un sector diferenciado, no permitiéndose el acceso directo desde las aulas. Su conformación no permitirá la vista hacia el interior, pero sin interposición de vistas hacia su puerta de acceso.

Las dimensiones, condiciones generales de uso y equipamiento se ajustarán a lo determinado en el artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad PcD 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 en el servicio de salubridad general para 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.

## 3. Servicio de Salubridad para Personal (Sanitarios o Baños Personal)

Será obligatorio contar con servicio diferenciado para personal en los distintos niveles:

- Inicial,
- Primario,
- Secundario,
- Instituto de enseñanza para menores
- Todos los niveles de enseñanza especial.

El acceso al local se ubicará en un espacio de circulación de uso general o en el interior de un local de uso exclusivo de personal o en un sector diferenciado y su conformación no permitirá la vista hacia el interior, pero sin interposición de vistas hacia su puerta de acceso. No se permitirá el acceso directo desde las aulas.

Se ajustará a lo requerido para servicio de salubridad para personas que permanezcan y/o trabajen del presente CE, excepto en los siguientes casos:

Personal de 2 a 4 personas de ambos sexos dispondrá de 1 inodoro y 1 lavabo

En este caso podrán ubicarse en el mismo local (toilette)

## 4. Servicio de Salubridad para Alumnos en Internado

Será obligatorio contar con servicios diferenciados para internos y en este caso diferenciado por sexo y 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 pudiendo ser reemplazado por un inodoro cada dos mingitorios



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- 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 adecuados al uso de menores (tamaño y ubicación)

Se tomarán en cuenta las indicaciones para Servicios de Salubridad de alumnos en escuelas en cuanto al equipamiento de sanitarios (artefactos y griferías).

Cuando exista en el establecimiento la modalidad de alumnos internados con pernocte y sin pernocte, los servicios de salubridad para su dimensionamiento sumarán los de ambos casos.

## 5. 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, y en caso de no contar con servicios de salubridad diferenciados para alumnos y personal, será obligatorio contar con un servicio de uso general.

Este servicio podrá ser un único local apto para reemplazar a ambos o a uno de ellos.

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 pudiendo reemplazarse este artefacto por un inodoro cada dos mingitorios.

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 caliente.

## 6. Servicio de salubridad para Pcd

Será obligatorio contar con un Servicio de Salubridad para Pcd por planta accesible y por cada veinte 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 para Pcd 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.

## 7. Servicio de Salubridad para Pcd para menores de diez años

En los casos de 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 para Pcd para menores de 10 años, de acuerdo a las características detalladas en el presente CE para Salubridad General (3.5)

## 8. Sala de Primeros Auxilios

Es un local obligatorio para establecimientos con más de 100 alumnos.

Deberá darse cumplimiento con las prescripciones previstar en los artículos “Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales” y “Local Destinado a Servicio de Sanidad”

## 9. Enfermería

Es un local obligatorio en establecimientos en escuelas con internado.

Deberá contar con una cama/camilla 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 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.

Los requerimientos en cuanto a iluminación, ventilación y dimensiones serán similares a locales de Usos Principales para Personal (Dirección, Administración,) del presente Código.

## 10. Consultorio Médico

En los casos de establecimientos con natatorio, en escuelas con internado y en establecimientos con más de 1000 alumnos o 3000 m<sup>2</sup> de superficie es un local obligatorio en.

Se admitirá que este local reemplace al Uso Sala de Primeros Auxilios.

Deberá contar con camilla y botiquín de primeros auxilios.

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.

Los requerimientos en cuanto a iluminación, ventilación y dimensiones serán similares a locales de Usos

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Principales Para Personal (Dirección, Administración,) del presente CE.

## 3.8.5.6.14 Locales uso asimilable a vivienda unifamiliar o colectiva

Se ajustarán de acuerdo a lo prescripto para locales en para vivienda permanente del presente CE y conforme a las necesidades funcionales del establecimiento.

Deberán ubicarse preferentemente en sectores aislados, alejados de las áreas con locales de uso principal y de uso educativo especializado.

Se incluye en este grupo a :

-Vivienda Directivos.

-Vivienda Portería o Encargado.

-Vivienda grupo religioso, congregacional

Lado mínimo de 2,5 m y 9 m<sup>2</sup> de superficie para estar, estar-comedor, dormitorio y comedor, según corresponda.

### 1. Dormitorio de Alumnos en Internado

Es un local obligatorio en establecimientos con internado.

Se requiere una superficie de 6 m<sup>2</sup> y un volumen de 15 m<sup>3</sup> por cama.

Los dormitorios deberán estar separados del sector de dormitorios del personal y de los docentes y tener comunicación directa con el Servicio de Salubridad.

### 2. Estar de Alumnos en Internado

Es un local obligatorio en establecimientos con internado. Deberá estar separado de los locales de uso pedagógico, en lo posible vinculado a los dormitorios.

Se requiere una superficie de 4 m<sup>2</sup> por interno.

### 3. Comedor de Alumnos en internado

#### Condiciones generales

Es un local obligatorio en establecimientos con internado.

Se requiere una superficie de 2 m<sup>2</sup> por interno.

Deberá estar separado de los locales de uso pedagógico, 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.

## 3.8.5.6.15 Espacios / Usos Complementarios

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:

### 1. Campo de deportes de establecimiento educativo

Es un espacio en su mayor parte exterior que puede incluir tribunas o gradas para espectadores y espacios de apoyo o complementarios. En caso de constituir un anexo del edificio principal del establecimiento deberá contar con los servicios de salubridad dimensionados para su capacidad de uso total acumulada para su mayor ocupación (condición mas exigida), independientemente del edificio principal según lo prescripto en condiciones de Salubridad general del presente CE (3.5).

Para establecimientos de más de 1000 alumnos o de acuerdo a las características de la actividad y del espacio de uso se requiere duchas complementarias del uso vestuario.

Deberá existir al menos un baño diferenciado para los docentes y uno de Salubridad para PcD o un baño de docentes adaptado como de Salubridad para PcD, en cuyo caso no se exigirá otro servicio de Salubridad para PcD.

### 2. Natatorio Cubierto de Escuela

### 3. Vestuario de Natatorio de Escuela

Se registrará según lo prescripto en Locales para determinados Usos para Natatorios del presente CE.

### 4. Consultorio médico

Se considera un local complementario obligatorio.

Se recomienda su ubicación en proximidad con los vestuarios y con acceso a través de antecámara.

Se registrará según lo prescripto en Locales para determinados Usos para Natatorios del presente CE.

### 5. Piscina uso especial

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Son espacios con espejo de agua en piscinas entre 80 cm y 1,20 m de profundidad para uso terapéutico y educativo.

Se regirá según lo prescripto en Locales para determinados Usos para Natatorios del presente CE.

## 6. Espacio para cochecitos de niños

Deberá preverse como mínimo 1 espacio para cochecito cada 3 niños menores de 3 años. Estos espacios, cuando se encuentren definidos en áreas de circulación o medios de salida, en su dimensión 0,50 x 0,80 no reducirán los anchos mínimos previstos ni su superficie cuando fuera requerida por cálculo.

## 7. Espacio para bicicletas y transporte individual de alumnos

Se regirán de acuerdo a lo prescripto en el presente CE para espacios de guardado de bicicletas.

## 8. Patio o Espacio Exterior de Acceso

Espacio descubierto 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 los sectores de recreación. Las dimensiones mínimas serán las correspondientes a Patios de Recreo y sus anchos de paso de acuerdo a la cantidad de personas que circulan por el establecimiento.

Cuando a través de este espacio se acceda a otros locales, se debe asegurar el ingreso cubierto o semicubierto a los locales de uso principal siempre que los locales que sean servidos por estas cubiertas cumplan con las condiciones mínimas de ventilación e iluminación establecidas en el presente CE.

## 9. Terraza o Azotea no accesible a alumnos

Deberá restringirse el acceso, para impedir el paso de alumnos. Dicho acceso será exclusivo para personal de mantenimiento y no será computable como espacio para expansiones de alumnos.

En caso de ser transitable 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.

## 10. Espacios con cubiertas desmontables y estructuras livianas

Se analizarán como locales de concurrencia masiva cuando la superficie de uso supere los 300 m<sup>2</sup>, calculándose un factor teórico de 1 m<sup>2</sup> por persona, excepto que se autorice otro factor de ocupación acorde al uso.

Se ajustará también a lo definido en el presente CE y en el Reglamento Técnico para Cubiertas sobre Patios de Recreo.

## 11. Espacios exteriores o semicubiertos pedagógicos no contemplados

Su denominación y características serán determinadas de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas.

### 3.8.5.6.16 Locales de establecimientos de nivel inicial e institutos de menores de 6 años

El nivel inicial e institutos de menores se procurará independizar al máximo posible en el caso de establecimientos educativos con varios niveles de enseñanza. Esta independencia resultará ya sea por distribución física, con acceso independiente y sin coincidencia de circulaciones y usos o por horarios de funcionamiento.

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.

#### 1. Salas de Juegos (Aulas nivel inicial)

Es un local obligatorio en establecimientos con niños mayores de 2 años, sin restricción en cuanto a la permanencia diaria de los niños en el establecimiento. Podrá denominarse Aula de Nivel Inicial cuando el uso corresponda a local de enseñanza para niños de 4 a 5 años incorporado a enseñanza oficial, no siendo obligatoria esta denominación. No será local obligatorio en Jardines Maternales en caso no contar con niños a partir de dos años de edad.

Se regirán de acuerdo a lo prescripto para aulas de nivel primario, secundario y terciario respecto a iluminación, ventilación, capacidad, dimensiones, protecciones, climatización, aislamientos y materiales, excepto en los ítems:

#### 2. Salas o Aulas de Instituto de menores de 6 años

Es un local obligatorio en establecimientos con niños menores de 6 años.

Se ajustarán a las mismas prescripciones que para Salas de Juegos.

#### 3. Sala-Actividades Especiales

Se incluye en este grupo a las aulas de música, expresión corporal, teatro, danza, actividades plásticas, actividades prácticas, dibujo.

Serán de uso indistinto sin exigencia de definición específica al uso adoptado.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Se ajustarán a las mismas prescripciones que para Salas 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. Esto a los efectos de medios de salida y Salubridad.

A efectos del cálculo el factor de ocupación se determinará de acuerdo a la actividad a realizar y se registrará de acuerdo a lo definido en condiciones generales del presente CE.

#### 4. Sala-Taller

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 Salas de Juegos. Se incluye en este grupo por ejemplo los talleres para cocina en nivel inicial.

Las características dependerán y se ajustarán a lo definido en el presente CE, según el uso declarativo para el local, para la actividad a desarrollar, edad de los niños y cantidad de usuarios. 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. Esto a los efectos de medios de salida y Salubridad.

A efectos del cálculo el factor de ocupación se determinará de acuerdo a la actividad a realizar y se registrará de acuerdo a lo definido en condiciones generales del presente CE.

#### 5. Sala de Cunas- Lactantes

Es un local obligatorio en Escuelas Infantiles y Jardines Maternales que cuenten con niños menores de 1 año de edad escolar.

Se ajustarán a las mismas prescripciones que para Salas de Juegos., excepto respecto a:

La capacidad máxima de la sala de Cunas- Lactantes será de 2,25 m<sup>2</sup> por niño, entendiéndose 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.

Su capacidad máxima es 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.

##### – 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.

Deberá incluir un cambiador o superficie de apoyo horizontal para el niño y una pileta con agua fría y caliente.

#### 6. Sala de Deambuladores

Es un local obligatorio en Escuelas Infantiles y Jardines Maternales que cuenten con niños de 1 año de edad escolar siempre que tengan menos de 2 años de edad.

Se ajustarán a las mismas prescripciones que para Salas de Juegos, excepto respecto a la exigencia del Área de Cambiado, la cual será obligatoria.

Su capacidad máxima es 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.

#### 7. 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 en caso de contar con menos de 4 salas (hasta 3) o menos de 100 alumnos ( hasta 99).

Es para uso de la dirección pedagógica del establecimiento o del nivel de enseñanza inicial.

Las características son las definidas para “Dirección” en Locales de Uso Permanente.

#### 8. 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 reduzca los anchos de paso ni su dimensionamiento para medios de salida. Deberá tener facilidad para dos personas sentadas, un ancho mínimo de 2,5m y una superficie mínima de 7,5 m<sup>2</sup> que podrá estar integrada a la de la circulación.

Los requerimientos serán los correspondientes a local de cuarta clase (Local de Tránsito) de acuerdo al Código de la Edificación excepto respecto a la altura mínima que será de 2,4m.

#### 9. Servicio de Salubridad de nivel inicial

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Es obligatorio contar con un servicio diferenciado y de uso exclusivo para niños en establecimientos con menores de 6 años y hasta 2 años.

Podrá autorizarse por la Autoridad de Aplicación el uso compartido del servicio de salubridad con primer grado del nivel primario para niños de salas de 4 y 5 años

Se preferirá en salas de 2 y 3 años la vinculación directa del sector de salubridad sin paso a través de circulaciones externas a la sala. Se limitará en este caso la visualización directa de las puertas de los retretes desde el interior de la sala, por medio de puertas o de la disposición espacial.

Podrá admitirse que los niños de salas de 4 y 5 años utilicen inodoros de tamaño estandarizado para adultos, siempre que exista al menos uno de tamaño infantil por cada uno de los de tamaño estándar y que su uso esté restringido al uso de nivel inicial.

Se deberá evitar toda saliente de la pared que pueda producir daños por impacto de los niños.

Se recomienda la instalación de llaves de cierre de paso de agua individual para cada artefacto.

Se recomienda que el comando de la mezcladora se encuentre fuera del alcance de los niños.

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 1,2 m con o sin puerta de cierre, sin cerrojo, de medidas mínimas de 90 cm de profundidad y de un ancho de 70 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 1,2 m<sup>2</sup> de superficie.

La altura mínima del local será de 2,4m.

Los pasos de circulación internos serán como mínimo de 80 cm.

La iluminación artificial, asegurará un mínimo de 60 lux y se requiere de iluminación de emergencia.

La ventilación puede ser natural con un mínimo de 0,5 m<sup>2</sup> o mediante conductos verticales independientes de entrada y salida de aire, de 0,03 m<sup>2</sup> de sección, con rejilla de igual sección. Se admiten tramos horizontales siempre que no superen los 1,5m. y se complementen con ventilación por medios mecánicos.

Los artefactos y equipamiento deberán estar adaptados a la antropometría de los niños. Para la niños de 4 y 5 años se admite el uso de inodoros de tamaño normal para adultos.

Deberá contar con:

- 1 inodoro cada 10 niños en sala de 2 años y 3 años.
- 1 inodoro cada 15 niños en salas de 4 a 5 años.
- 1 lavabo cada 20 niños mayores de 2 años con agua fría y caliente y pico mezclador o agua con temperatura regulada por premezclado. Se admite como variante a este requerimiento un piletón con grifos.

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.

Deberá incluirse 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.

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 ajustarán a lo prescripto para Servicios de Salubridad Condiciones de presente CE.

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 o dispositivo que cumpla la misma función.

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.

## 10. Patio de Juegos (incluye patios, jardines y terrazas)

Es un local asimilable a Patios de Recreo del resto de los niveles educativos. Será considerado como un espacio de uso no conformado entre cerramientos.

Responderán a la necesidad requerida para espacios de recreación y expansión, de manera de brindar un espacio alternativo al del aula o sala de nivel inicial.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Estará ubicado a no más de un nivel (planta) de altura ni a 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 y la dimensión de este paso no reducirá anchos de paso ni medios de salida exigidos para el otro nivel educativo.

## Patios Descubiertos de Nivel Inicial

Los patios de juego descubiertos son espacios obligatorios con excepción de los jardines maternas (para niños menores de 3 años) e institutos de enseñanza para menores de 6 años (con permanencia de menos de 2 horas diarias).

Deberá cumplir un mínimo equivalente a 0,5 m<sup>2</sup> por niño de 2 o más años. El patio de juegos de nivel inicial 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.

El ancho mínimo será de 3m.

## Patios Cubiertos de Nivel Inicial

Los patios cubiertos son locales obligatorios para todos los establecimientos de nivel inicial, incluyendo jardines maternas.

Deberán contar con cierre hacia el exterior pudiendo estar integrado a una circulación.

Deberán cumplir un mínimo de 0,25 m<sup>2</sup> por niño.

El ancho mínimo será de 3m. La altura mínima será de 2,6m.

Para las condiciones de Habitabilidad serán considerados como locales de primera clase.

Cuidará especialmente atender a condiciones de seguridad con protecciones ante riesgos definidas en el presente CE en particular en espacios exteriores o con posibles caídas al vacío.

## Sector de Juegos Infantiles

Los juegos infantiles deben estar homologados de acuerdo a su uso por Norma u 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. Se debe cumplir el art. Protecciones del presente CE. Así mismo el solado del área de juegos será de material que amortigue posibles impactos y caídas.

### 11. Piletas de baja profundidad o de lona. Sector de juegos de agua.

#### Características del sector donde se ubica la pileta

El sector donde se encuentra deberá tener en su perímetro un metro de piso antideslizante, los tomacorrientes y artefactos eléctricos cercanos deben ser estancos o estar protegidos del contacto, impacto o proyección de agua según norma IP553.

En caso de ubicarse en una planta alta o entrepiso deberá contar con la verificación técnica de la sobrecarga de uso emitida por un profesional con incumbencia.

#### Características de la pileta

La pileta en sí misma deberá estar en perfecto estado, tener bordes redondeados, una altura máxima de 60 cm y el nivel de agua será inferior a 30cm. La Autoridad de Aplicación podrá admitir distintos materiales siempre que se aseguren las condiciones de higiene y seguridad. En caso de tratarse de instalaciones fijas o permanentes deberán registrarse en los Planos de Obra y Uso correspondientes.

#### Características del agua

El agua se deberá renovar diariamente o tener un sistema de filtrado. En los momentos en los que no se usa debe estar tapada o ser vaciada. En caso de agua clorificada se deberá verificar el valor de PH.

Deberá mantenerse el agua libre de hojas, insectos y desperdicios.

Las paredes o laterales y el piso o fondo de la pileta deben estar libre de algas, hongos y en perfecto estado de conservación.

### 12. Cocina para niños de nivel inicial

Es un local para preparación, elaboración y distribución de alimentos. 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.

Asociada al comedor, si no está definida su capacidad, se calculará como 1,35 m<sup>2</sup> por persona de las que

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

estarán consideradas para el dimensionamiento del comedor al que atiende.

Se regirá por las mismas prescripciones definidas para Cocina de Escuela de este CE.

## 13. 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.

## 14. Comedor de establecimiento de nivel inicial

Es un local obligatorio en caso de que exista permanencia de más de 5 hs diarias.

Cumplirá dimensiones de acuerdo a locales de principales de uso permanente (primera categoría):

Lado mínimo 2,5m, superficie: 10 m<sup>2</sup>, iluminación: 1/15 o 1/12, ventilación: 1/3).

Su uso puede ser rotativo (con turnos de comedor) con una capacidad de 1,35 m<sup>2</sup>/ niño y un mínimo del 20% del total de la superficie de las aulas.

## 15. Sala de lactancia o lactario

Se deberá dar cumplimiento a las prescripciones del artículo “Servicio Lactario”

### 3.8.5.6.17 Locales de establecimientos de Educación para PcD

Los locales en estos establecimientos se regirán por lo establecido en el Artículo “Locales y Espacios de Uso para cada Modalidad Educativa”. Asimismo los usos serán compatibles de con los requerimientos para cada modalidad.

#### 1. Aulas de Educación Especial para mayores de 6 años con y sin formación laboral (Aula de Escuela para alumnos con discapacidad)

Como mínimo cada establecimiento deberá contar con un aula para cada curso, clase o grado y para cada ciclo lectivo.

Las características generales en cuanto a iluminación, ventilación, dimensiones, protecciones, climatización, aislamientos y materiales serán las mismas que las prescriptas para Aulas de nivel primario, secundario y terciario del presente CE, excepto en las siguientes exigencias básicas:

Su capacidad para Educación General Básica será de 1,5 m<sup>2</sup>/ alumno, con un máximo de 14.

Su capacidad para Educación para Adultos será de m<sup>2</sup>/ alumno, con un máximo de 12.

#### 2. Aulas o Salas de Educación Especial para menores de 6 años y extendido hasta 8 años (Aula de Escuela para alumnos con discapacidad de Nivel Inicial)

Se regirán con lo prescripto para Aulas de Educación Especial para mayores de 6 años, excepto respecto a:

Será de 3 m<sup>2</sup>/ alumno con un mínimo de 4 y un máximo de 10.

Deberá calcularse a efectos de la ocupación de personas 1 docente cada 8 alumnos con un docente auxiliar a partir de 9.

#### 3. Dirección

Se regirá de acuerdo a lo prescripto para Direcciones de otros niveles educativos, excepto respecto al uso compartido, siendo este local de uso exclusivo para cada prestación o nivel.

#### 4. Gabinete

En nivel especial el uso es principalmente para entrevistas entre profesionales especializados y alumnos en forma individual.

Se regirá de acuerdo a lo prescripto para Gabinete de Uso Educativo.

La superficie mínima es de 6 m<sup>2</sup> y el lado mínimo de 2m.

La iluminación y ventilación será para local de tercera clase del caso general, pudiendo cumplirse con iluminación artificial y ventilación mecánica.

#### 5. Expansiones Cubiertas y Descubiertas (patios)

##### Distancia a patios

Se regira de acuerdo a lo prescripto para Patio de Escuela.

##### Patios descubiertos

a) Superficie de patios descubiertos

Deberá cumplir un mínimo de 1,8 m<sup>2</sup>/ alumno para los todos los niveles (inicial, EGB y adultos).

b) Compatibilidad de uso

Deberá mantenerse la independencia de uso entre las distintas prestaciones. No deben concurrir simultáneamente alumnos pertenecientes a distintas categorizaciones de uso a los mismos locales, evitándose

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

los usos compartidos, tanto en los locales como en las circulaciones y espacios de expansión.

## Patios cubiertos

Son espacios de uso obligatorios, debiendo cumplir con un mínimo equivalente a 0,75 m<sup>2</sup>/ alumno. Los patios cubiertos deberán tener iluminación y ventilación natural equivalente a locales de 1º clase,

### 6. Estar - Comedor de Educación Especial

Se regirá de acuerdo a lo prescripto para comedor de escuela de educación común.

Es un local obligatorio para todos los usos de educación especial debiendo cumplir un mínimo de 1,35 m<sup>2</sup>/ alumno para todos los niveles.

La superficie mínima será de 18 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 3m en caso de tratarse de un solo local. En caso de cumplirse con dos o más locales, el lado mínimo de cada uno será de 2,5m y la superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>.

### 7. Salón de Usos Múltiples (SUM)

Se regirá de acuerdo a lo prescripto para SUM de Educación Común.

Es un local obligatorio.

### 8. Otros locales

Se regiran de acuerdo a lo prescripto para Educación Nivel Primario, Secundario y Terciario.

## 3.8.5.7 Establecimientos Universitarios y de Educación Superior

### 3.8.5.7.1 Generalidades.

Las regulaciones instituidas en el presente capítulo serán aplicables a los establecimientos universitarios. En forma supletoria se aplicarán los criterios de Habitabilidad, Salubridad, Iluminación y Ventilación y Accesibilidad, y así como las Reglamentaciones Técnicas y Seguridad prescriptos en el presente Código de la Edificación.

### 3.8.5.7.2 Locales y Usos

## Consideraciones generales

Estas consideraciones son exigibles para edificios nuevos. En caso de edificios existentes la Autoridad de Aplicación podrá requerir su adecuación.

Se admite como tolerancia para la superficie, volumen y el lado mínimo un máximo del 3%.

### 3.8.5.7.3 Clasificación de los locales

Los locales se clasificarán del siguiente modo:

- Aulas
- Aula-Taller/ Laboratorio
- Salón de Usos Múltiples (SUM) / Sala de Exposiciones / Sala de Actos/ Sala de Conferencias/ Auditorio
- Aulas complementarias a otros usos
- Biblioteca / Biblioteca con Sala de Lectura
- Oficinas. Locales administrativos. Salas de reuniones.
- Establecimientos dedicados a la educación no presencial
- Sala con Alta Aislación Acústica
- Garita o Cabina de Seguridad
- Comedor
- Cocina para el comedor de alumnos
- Locales de Salubridad
- Servicios de Salubridad para PcD
- Local de Sanidad. Sala de Primeros Auxilios

## I. Aulas en establecimientos Universitarios y de Educación Superior

### Iluminación y ventilación

Se aplicarán las disposiciones establecidas para los locales de primera clase. Se admitirá su reemplazo por iluminación artificial y ventilación mecánica.

### Iluminación Artificial

El valor mínimo de iluminación para aulas y salas de lectura es de 500 Lux.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## Habitabilidad:

- Lado mínimo: 3 m.
- Altura mínima: 2,60 m.
- Superficie mínima: 12 m<sup>2</sup>.
- Coeficiente de ocupación 2 (dos).
- El aula será considerada un local de uso masivo cuando supere los 200 m<sup>2</sup>. En tal caso, el factor de ocupación a adoptar será 1 (uno).

## II. Aula-Taller/ Laboratorio

Son locales dedicados a actividades prácticas. Se cumplirán las condiciones de habitabilidad correspondientes al uso “aula”, pudiendo la Autoridad de Aplicación definir características especiales que dependerán de la actividad a desarrollar y la cantidad de usuarios. Podrá incluir sectores de uso diferenciado. Podrá exigirse de acuerdo al uso la existencia de locales complementarios.

Se admite la instalación de accesorios que permitan una mayor flexibilidad en el armado de los espacios de práctica, tales como bandejas portables o portacañerías, cañerías flexibles y rígidas colgantes, pisos, zócalos y entrepisos con conductos para instalaciones, gabinetes móviles con instalaciones. Lo antedicho deberá dar cumplimiento a lo previsto en artículo relativo “Instalaciones Eléctricas”.

### 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.

## III. Salón de Usos Múltiples (SUM) / Sala de Exposiciones / Sala de Actos/ Sala de Conferencias/ Auditorio

Son locales para uso temporario o rotativo. Se admite una superficie de hasta 1 m<sup>2</sup>/alumno. Puede tener sectores en desnivel. .

### Seguridad

Deberá tratarse como local de uso masivo en cuanto a las consideraciones de seguridad cuando supere los 200 m<sup>2</sup> o 200 personas de capacidad.

### Habitabilidad:

Lado mínimo: 4m. Cuando se prevea la instalación de asientos fijos, el lado mínimo será de 6 m. Altura mínima: 2,6 m. Superficie mínima: 40 m<sup>2</sup>

### Equipamiento

- Instalación fija de asientos: Puede incluir la instalación fija de asientos en cuyo caso, se destinará el 5 % (cinco por ciento) de la capacidad total del salón a espacios reservados para usuarios de silla de ruedas, con un mínimo de 2 (dos) espacios.
- Acceso al estrado o escenario: En caso de disponerse un escenario en desnivel, 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 desmontable.
- Gabinete de control de audio y video/ Gabinete para traducción simultánea: Puede contar con uno o más gabinetes de control integrados a la Sala mediante puerta y/o ventana vidriada. Tendrá: lado mínimo de 1,50 m, altura mínima de 2,40 m y superficie mínima 3,00 m<sup>2</sup>. Podrá ventilar por medios mecánicos.

**Vestíbulo:** 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 un escenario fijo o el 15% de la superficie total. Este espacio puede estar incorporado al área de circulación general.

## IV. Biblioteca / Biblioteca con Sala de Lectura

**Habitabilidad:** El lado mínimo será de 3,00 m, la altura mínima 2,60 m y la superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>.

### Iluminación y ventilación:

Se aplicarán las disposiciones establecidas para los locales de primera clase. Se admitirá su reemplazo por iluminación artificial y ventilación.

Deberá cuidarse especialmente las condiciones de iluminación y acústica. El valor mínimo de iluminación a nivel de la superficie del amueblamiento destinado a la lectura será de 500 Lux para el diseño de la instalación. El local deberá ser protegido de la incidencia directa de rayos solares.

**Seguridad:** atento a la carga de fuego, deberá contar con medios de extinción y prevención específicos, según lo prescripto en el apartado relativo a “Calidad y Resistencia de las construcciones”.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## V. Oficinas. Locales administrativos. Salas de reuniones.

### Habitabilidad:

**Oficinas principales y salas de reuniones:** Lado mínimo: 2,5 m. Superficie mínima: 9,00 m<sup>2</sup> Altura mínima: 2,6 m. Se estimará la capacidad a razón de una persona cada 8 m<sup>2</sup>.

**Oficinas complementarias y gabinetes:** Lado mínimo: 2,0 m. Superficie mínima: 6,00 m<sup>2</sup> Altura mínima: 2,6 m. Se estimará la capacidad a razón de una persona cada 3 m<sup>2</sup>.

**Iluminación y ventilación:** Se aplicarán las disposiciones establecidas para los locales de primera clase. Se admitirá su reemplazo por iluminación artificial y ventilación mecánica.

## VI. Establecimientos dedicados a la educación no presencial

El proyecto de estos establecimientos con modalidades donde no hay concurrencia regular de alumnos, podrá ser registrado en áreas donde el Código Urbanístico autorice el uso oficinas u otros usos compatibles con la actividad a desarrollar.

## VII. Sala con Alta Aislación Acústica

Es un local para uso temporario o rotativo, dedicado a la grabación de clases no presenciales en la modalidad a distancia, con poca afluencia de usuarios.

**Habitabilidad:** Lado mínimo: 2,5 m, Superficie mínima: 8 m<sup>2</sup>. Altura mínima: 2,6 m.

**Iluminación y ventilación:** Admite iluminación artificial y debe contar con ventilación mecánica.

**Gabinete de control de audio y video:** La Sala puede contar con un gabinete de control vinculado mediante una puerta y/o una ventana vidriada. Tendrá: lado mínimo de 1,50 m, altura mínima de 2,40 m y superficie mínima 3,00 m<sup>2</sup>. Admite iluminación artificial y ventilación mecánica.

## VIII. Garita o Cabina de Seguridad

El lado mínimo será de 1,5m y la superficie mínima de 3m<sup>2</sup>.

## IX. Comedor

Deberán considerarse condiciones de higiene y salubridad, bajo nivel de contaminación y ambiente confortable que favorezca una sana alimentación.

**Habitabilidad:** deberá darse cumplimiento con lo establecido para los locales de tercera clase en el artículo "Altura Mínima de Locales",

Admite iluminación artificial y ventilación mecánica.

## X. Cocina para el comedor de alumnos

La cantidad de comensales se calculará como 1 m<sup>2</sup> por persona del local comedor.

**Habitabilidad:** Lado mínimo: 2,00m. Superficie: 25% de la superficie del local comedor. Admitirá iluminación artificial y ventilación mecánica.

**Salubridad:** Se deberá garantizar que el ambiente así como sus instalaciones, fijas o móviles, cuenten con las debidas protecciones contra roedores e insectos.

## XI. Locales de Salubridad

Es obligatorio contar con un servicio de salubridad accesible bajo parte cubierta o semicubierta para uso de alumnos y el personal, diferenciado por sexo.

**Habitabilidad:** La altura mínima del local será de 2,4m.

**Salubridad:** Se determinará el servicio de salubridad según el número de ocupantes. Podrá integrarse a los servicios de salubridad destinados a los alumnos y el público.

El establecimiento podrá determinar el número de personas que estudian y trabajan en cada edificio, que como mínimo será el correspondiente a acumular la aplicación del factor de ocupación de los locales de acuerdo a su uso. El establecimiento determinará también la distribución de sexos; si no lo hiciera, se determinará un 50 % de mujeres y un 50% de varones.

Se deberá contar, con:

- 1 inodoro cada 40 varones, 1 inodoro cada 20 mujeres
- 1 lavabo cada 20 varones, 1 lavabo cada 20 mujeres.
- 1 mingitorio cada 20 varones. Podrá reemplazarse hasta el 30% de los mingitorios a razón de dos de ellos por cada inodoro adicional.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## XII. Servicios de Salubridad para PcD

Las dimensiones, condiciones generales de uso y equipamiento se ajustarán a lo determinado en el artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código. Asimismo, deberá dar cumplimiento a las siguientes prescripciones:

Es obligatorio contar con un servicio de salubridad especial accesible sin interposición de escalones que no sean salvados por rampas o medios mecánicos.

Este servicio será para uso indistinto de alumnos, público general y personal del establecimiento

Habrá uno por cada 10 inodoros requerido para el establecimiento. Se distribuirán cumplimentando como mínimo un servicio de salubridad especial por planta accesible de uso indistinto para ambos sexos. Cuando formen parte de los servicios de salubridad por sexo, se requerirá como mínimo uno por sexo en cada planta accesible y se deberá justificar el giro y paso de una silla de ruedas.

Las dimensiones, condiciones generales de uso y equipamiento se ajustarán a lo determinado en el artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código, excepto el requerimiento de receptáculo de ducha que no será obligatorio.

**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.

Los servicios de salubridad especiales no son de uso exclusivo de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

## XIII. Local de Sanidad. Sala de Primeros Auxilios

Es un local obligatorio para establecimientos con más de 100 alumnos.

Deberá darse cumplimiento con las prescripciones previstas en los artículos “Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales” y “Local Destinado a Servicio de Sanidad”.

### 3.8.5.7.4 Usos Asimilables

Los Usos que a continuación se enumeran se encuadrarán en las exigencias básicas desarrolladas para los ESTABLECIMIENTOS UNIVERSITARIOS. A saber:

- Universidad; Instituto universitario
- Institutos de Educación Superior (1)
- Instituto de enseñanzas-academias (2)
- Instituto de investigación sin laboratorio (3)
- Institutos de investigación con laboratorios
- Campus universitario

Referencias:

(1) Escuelas Normales Superiores (ENS), Institutos Superiores de Formación Docente (ISFD), Institutos de Formación Artística (IFA); Institutos de Formación Técnica Superior (IFTS); Establecimiento superior no universitario; Instituto Terciario

(2) Institutos no incorporados a la enseñanza oficial.

(3) Dedicados a la enseñanza y la investigación

### 3.8.5.7.5 Adecuación de Edificios Existentes al uso de Establecimientos Universitarios y de Educación Superior

Se tendrá en cuenta la preexistencia y el uso precedente.

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 será de aplicación lo indicado en el Artículo 2.1.6.5 CE. La Autoridad de Aplicación determinará, en cada caso en particular, el grado de mayor adaptabilidad y/o accesibilidad posible.

Se considera como antecedente válido para determinar la fecha de construcción a los siguientes: plano registrado de obra, planos registrados de instalaciones, plano y/o libro de habilitación intervenido por la Autoridad de Aplicación, plano según Ley 2189 y cualquier otro antecedente que pueda ser considerado válido a juicio de la Autoridad de Aplicación.

Asimismo, deberá darse cumplimiento con los artículos “Accesibilidad reducida (Visitabilidad)” y “Adecuación edilicia a accesibilidad” inc. a “Establecimientos existentes. Exigencias de accesibilidad. Edificios inaccesibles”

#### Servicios de Salubridad para PcD en edificios existentes

En los edificios existentes destinados al uso universitario o de educación superior en los que se dispongan locales de uso educativo, es obligatorio contar con un servicio de salubridad para PcD de acuerdo a los requerimientos establecidos en los artículos “Servicio de Salubridad. Exigencias Básicas” y subsiguientes.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

El acceso al local de salubridad para PcD 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.

Las dimensiones, condiciones generales de uso y equipamiento se ajustarán a lo determinado en el artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código, excepto el requerimiento de receptáculo de ducha que no será obligatorio.

Sólo podrá exceptuarse del cumplimiento de lo prescripto en el presente artículo el caso de establecimientos existentes con personal que trabaja menor o igual a 20 personas o menos de 500 m<sup>2</sup> donde no se han realizado reformas ni cambios de uso y con planos de subsistencia anteriores al año 2003 en cuyo caso, podrá admitirse su funcionamiento sin este servicio de salubridad para PcD.

Para todos los casos, en caso de reformas o modificaciones en edificios existentes podrán aceptarse variantes siempre que mejoren las condiciones existentes.

## 3.8.5.7.6 Medios de elevación para Establecimientos Universidades y de Educación Superior

### a. Plantas a menos de 1,4 m de desnivel con el Nivel 0.00m

Se regirá por lo previsto en el presente Código en lo relativo a “Medios de Elevación” y por la reglamentación que del presente realice el Poder ejecutivo.

### b. Plantas a menos de 3m de desnivel con el Nivel 0.00m

c. Se regirá por lo previsto en el presente Código en lo relativo a “Medios de Elevación” y por la reglamentación que del presente realice el Poder ejecutivo.

### d. Edificios con Plantas ubicadas a más de 1,40 m de desnivel con el Nivel 0.00m

Todos los pisos del edificio deberán tener acceso como mínimo a un ascensor de características contra incendio.

#### – Edificios de menos de 500 m<sup>2</sup>

Excepto en los casos indicados en el inciso b) precedente, se exigirá como mínimo un ascensor tipo 1 (cabina de 1,10m x 1,30m).

#### – Edificios de más de 500 m<sup>2</sup>

Se establecerán las exigencias de medios de elevación según los niveles del edificio:

#### i. Hasta dos pisos altos por encima de la planta baja y hasta dos subsuelos

Se exigirá al menos una cabina de ascensor con cabina tipo 2.

#### ii. Tres o más pisos altos por encima de la planta baja

Se exigirá como mínimo dos ascensores con cabina tipo 2.

#### iii. Edificios con más de tres pisos y más de 600 ocupantes en los pisos altos.

Se requerirán como mínimo dos ascensores. Estos contarán con cabina tipo 2 y, al menos uno de ellos, con una cabina tipo 3.

#### iv. Edificios con tres o más subsuelos y/o más de 300 ocupantes en los subsuelos.

Se requerirán como mínimo dos ascensores. Estos, contarán con cabina tipo 2 y, al menos uno de ellos, con cabina tipo 3.

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.

En todos los casos se deberá, como mínimo cumplimentar los requerimientos de accesibilidad reducida

## 3.8.5.7.7 Medios de Salida en Establecimientos Universidades y de Educación Superior

El Cálculo de pasos, pasillos, escaleras y los recorridos exigidos de salida deberán regirse por lo previsto en el art. 3.8.5.2, “Medios de Salida”.

### a. Anchos de paso

Se calculará 50 cm por cada fila de 100 personas adicionales o fracción, teniéndose en cuenta además lo siguiente:

#### I. Pasos, pasillos y recorridos exigidos de salida

Cumplirán la mayor entre las siguientes condiciones:

- El ancho mínimo se calculará a razón de 50 cm cada 100 personas o fracción.
- El ancho mínimo de paso será 1,2 m. En edificios con terrenos de 8,66 de ancho o menores dicho ancho mínimo será 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.

#### II. Angostamientos

Se admitirán angostamientos en las circulaciones de acuerdo al siguiente criterio:

- **Hasta 30 personas:** Se deberá dar cumplimiento a lo previsto en el artículo “Medios de Salida”, del

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- presente apartado
- **Hasta 200 personas:** Se deberá dar cumplimiento a lo previsto en el artículo “Medios de Salida”, del presente apartado
- **Para más de 200 personas:** Se aplicará lo determinado en este CE para medios de salida. Se admitirán reducciones de paso por mochetas, pilastras y elementos fijos, en pasillos o pasos de circulación siempre que el ancho de paso no sea inferior al indicado para puertas de salida para esa misma cantidad de personas.

## b. Velocidad de desplazamiento

Deberá darse cumplimiento con lo previsto en el art. 3.8.5.2, “Medios de Salida”.

## c. Condiciones de construcción de medios de salida

Deberá darse cumplimiento con lo previsto en el art. 3.8.5.2, “Medios de Salida”.

## d. Iluminación de medios de salida

Un medio de salida, pasillos, escaleras de acceso y toda circulación general o pública, estará provista de iluminación eléctrica. La iluminación no deberá ser menor a 100 luxes medidos a 0,80 m del solado.

El alumbrado de las escaleras principales y secundarias y de los medios de circulación generales o públicos, debe funcionar en uno 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.

Los medios de salida, pasillos, escaleras de acceso y toda circulación general o pública deberán contar con luces de emergencia y señalización de medios de salida conforme lo estipulado en los artículos relativos a las “Instalaciones eléctricas de luz de emergencia” del presente CE. Asimismo, deberá darse cumplimiento con los requisitos establecidos en “Instalaciones de prevención y extinción de incendios”.

Lo relativo “Velocidad de desplazamiento” y “Condiciones de construcción de medios de salida”, se regirá por lo previsto en los artículos 3.8.5.2 y 3.8.5.2.1.

### 3.8.5.7.8 Rampas

Deberá darse cumplimiento con lo previsto en el art. 3.8.5.2.2 “Rampa y rampas asistidas”.

### 3.8.5.7.9 Puertas

Deberá darse cumplimiento con lo previsto en el artículo 3.8.5.3 relativo a “Puertas”.

### 3.8.5.7.10 Escaleras.

#### a. Consideraciones generales

Se deberá dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 3.8.5.2.3 “Escaleras Principales” y 3.8.5.2.4 “Escaleras Secundarias”,

#### b. Superficie de las Escaleras principales

Deberá darse cumplimiento con lo previsto en el artículo “Medidas de las Escaleras Exigidas”

#### c. Señalización de desniveles

Se deberá dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 3.8.5.2.3 “Escaleras Principales” y 3.8.5.2.4 “Escaleras Secundarias”,

## 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:

- 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- 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 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.

#### 1. Sala de estar o de entretenimientos. Habitabilidad: Características dimensionales.

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor de ocupación (m <sup>2</sup> /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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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

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.

### 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 Prevención y extinción de incendio

Las exigencias básicas relativas al Uso Alojamiento en materia de Prevención y extinción contra incendio se encuentran contenidas:

- en capítulo relativo a "Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendios" del Presente CE,
- en el Documento de Disposiciones Técnica y
- las particularidades que a continuación se establecen.

### 3.8.6.2.3 Particularidades para el Uso Alojamiento conforme las SI

#### SI 1 Compartmentación en sectores de incendio. Particularidades

No será exigible la construcción de un sector de incendio diferenciado del resto en Uso Alojamiento en los establecimientos cuya superficie construida no exceda de 500 m<sup>2</sup>

En caso de que el uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrado debe constituir un sector de incendio diferente cuando exceda los 500 m<sup>2</sup>,

Cualquier comunicación con zonas de otro uso se debe hacer a través de vestíbulos de independencia.

### 3.8.6.2.4 Habitación (dormitorio).

#### Características dimensionales:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	9.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60
Cubaje mínimo (m <sup>3</sup> /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,

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

**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.

## 3.8.6.2.5 Comedor

El local comedor podrá ser utilizado indistintamente como Sala de Estar o Entretenimientos.

### Habitabilidad

Características dimensionales.

Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor de ocupación (m <sup>2</sup> /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 .

## 3.8.6.2.6 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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

Se prohíbe la existencia de servicios sanitarios destinados a los residentes en comunicación directa con los dormitorios o con dependencias del personal del establecimiento.

## 3.8.6.2.7 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 cañilla mezcladora.

Los servicios de salubridad para PcD previstos en el Artículo relativo a “Servicio mínimo de salubridad para PcD 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 para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código. La cantidad de artefactos comunes y especiales debe calcularse de acuerdo a la



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 de salubridad para PcD, 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  $\pm$  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.
- En todos los casos la superficie de aproximación del artefacto se puede superponer a las correspondientes a los demás artefactos.

**Servicios de salubridad para PcD:** 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  $\pm$  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.  $\pm$  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 para PcD 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, o bien se deberá dar cumplimiento a las prescripciones para los baños practicables.

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 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 para PcD 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 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 3.5.1.1 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) m<sup>2</sup> 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.

### 3.8.6.2.8 Servicios sanitarios para el personal

Deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo relativo a "Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales" en "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) m<sup>2</sup> 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## Habitabilidad

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.8.6.2.9 Servicios para las personas alojadas

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.8.6.2.10 Servicios sanitarios para el personal

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.8.6.2.11 Locales de carácter optativo

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 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 “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.
- IX. La dirección y la administración, en todos los casos deben ser accesibles para que un residente con movilidad reducida, pueda tener acceso por sus propios medios (ancho de circulaciones y pasos y radios de giro).
  - 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 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.

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 <sup>2</sup> )	16,00
Lado mínimo (m):	3,00
Altura mínima (m):	2,60
Factor de ocupación (m <sup>2</sup> /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) m<sup>2</sup>, 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 Primera 1º y Tercera 3º Categoría en el presente Código.

Se permitirán soluciones del tipo "romanas" divididas en dos paños con una apertura mínima en una de ellas de 0,80m.

Además se garantizará frente a las puertas de dichos locales de 1º y 3º un radio de giro libre de 1,50m.

La altura libre de paso no deberá ser menor de 2,00 (dos) 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 0,90 (cero noventa) m.

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 por cama individual (m <sup>2</sup> )	7.00
Lado mínimo por cama individual (m)	2.20
Altura mínima (m)	2.60
Cubaje mínimo (m <sup>3</sup> /persona)	15.00

La capacidad máxima por habitación es de tres (3) camas. 3,0 m para establecer su cubaje, se considera esta dimensión como altura máxima.

El lado mínimo será el correspondiente al Dormitorio 1° referido en el artículo “Áreas y lados mínimos de locales de vivienda para Uso permanente”.

##### 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 para personas con discapacidad (PcD)

##### Habitabilidad

Características dimensionales: Además de los requerimientos estipulados en el inciso anterior deben cumplir con:

**Lado mínimo:** 3,20m para permitir la accesibilidad a uno de los laterales y en la piecera de la cama. Esta dimensión permitirá la libre circulación entre los residentes, y de las personas que se movilizan en silla de ruedas y/o que se transporta en camilla; la separación mínima entre camas, y entre camas y divisorios, es de uno veinte (1.20) m.

La habitación especial deberá cumplir con un cubaje mínimo de quince m<sup>3</sup> (15.00) por cama, y hasta cinco (5) camas por habitación.

Las habitaciones para PcD tendrán una ocupación máxima de 10 camas. La cantidad se ajustará a 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
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.

Cuando se opte por soluciones con habitaciones para PcD, se deberá garantizar que como mínimo el 50 % de los residentes se encuentren alojados en habitaciones convencionales.

##### 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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 para PCD en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código.

Las bañeras no será obligatorias, siempre que se cumpla con las prescripciones previstas para los baños practicables.

Artefactos:

- a. Inodoros: Si corresponde colocar un solo inodoro se debe cumplir con lo establecido en el Artículo referido a “Servicio mínimo de salubridad para Pcd 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 complementarse con un bidet según lo establecido en el Código de la Edificación.
2. Para todos los baños de dormitorio para residentes, ya sean habitaciones convencionales o especiales, se podrá suplir el artefacto bidet por un duchador manual, en el espacio en donde se encontraría el bidet.
3. Cuando corresponde la colocación de un bidet complementando los requisitos de los servicios de salubridad para PCD, 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 ± 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

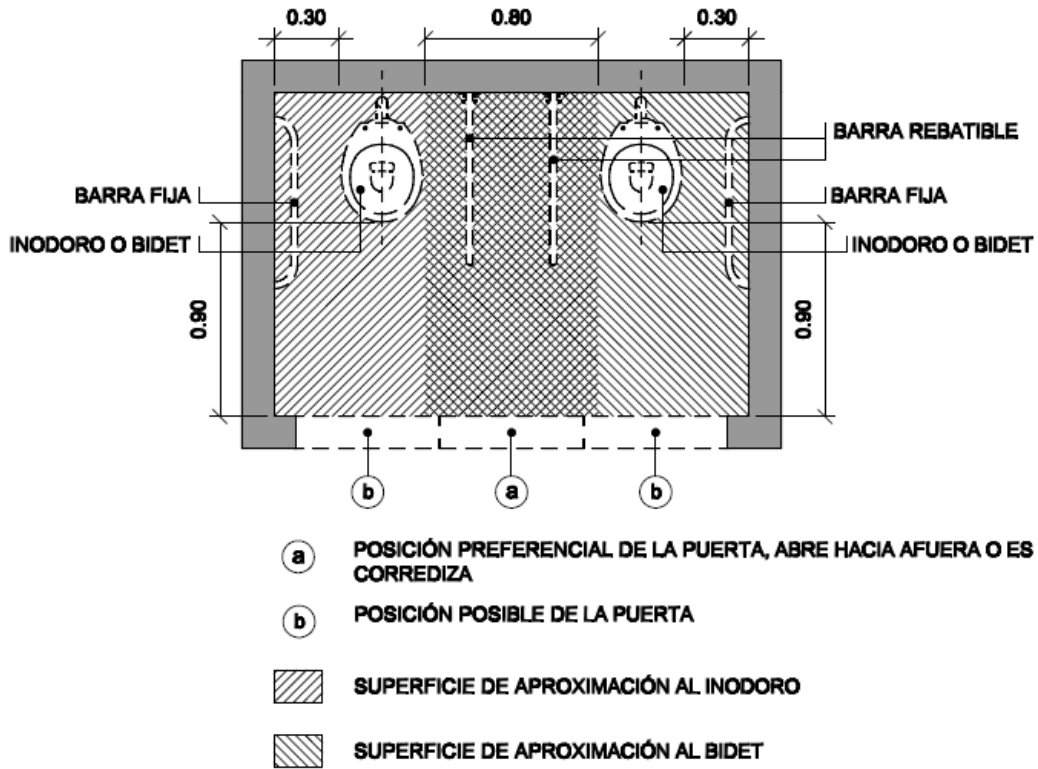
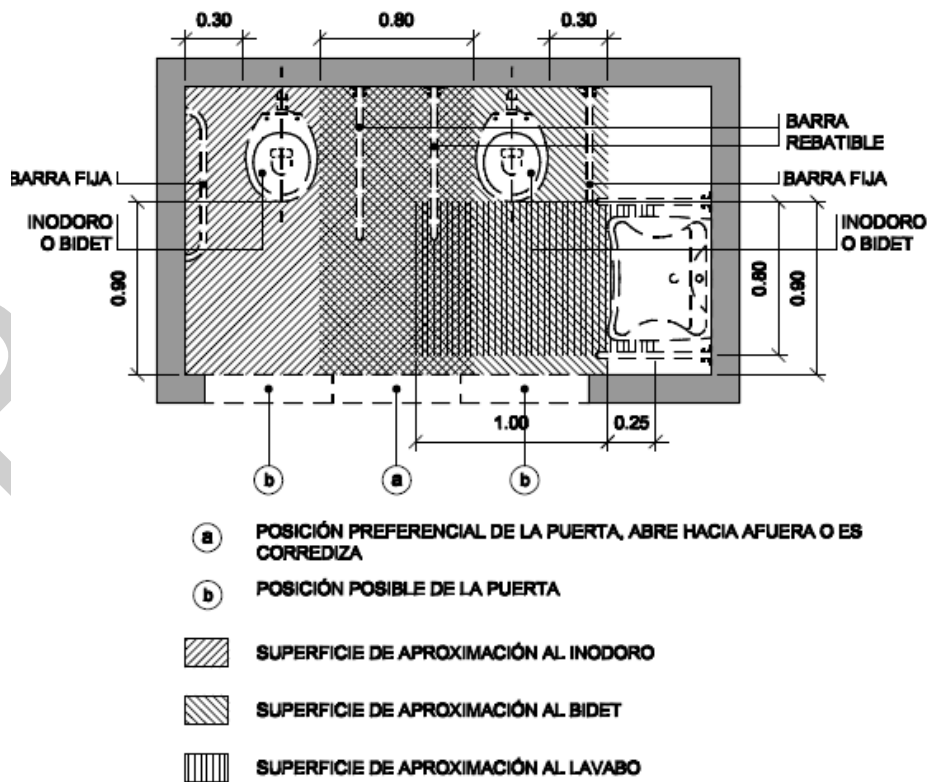


Figura 53

I. Un retrete con inodoro



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Figura 54

En un retrete con inodoro y lavabo

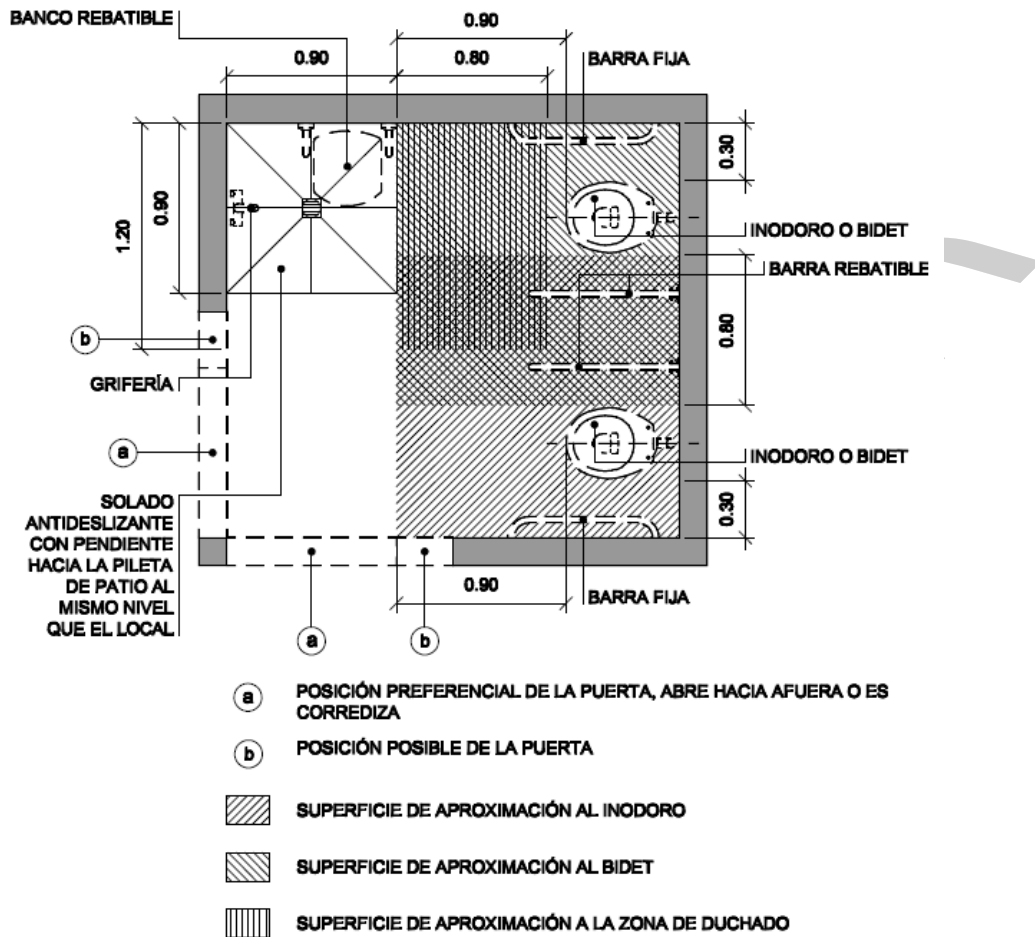


Figura 55

En baño con inodoro y ducha



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

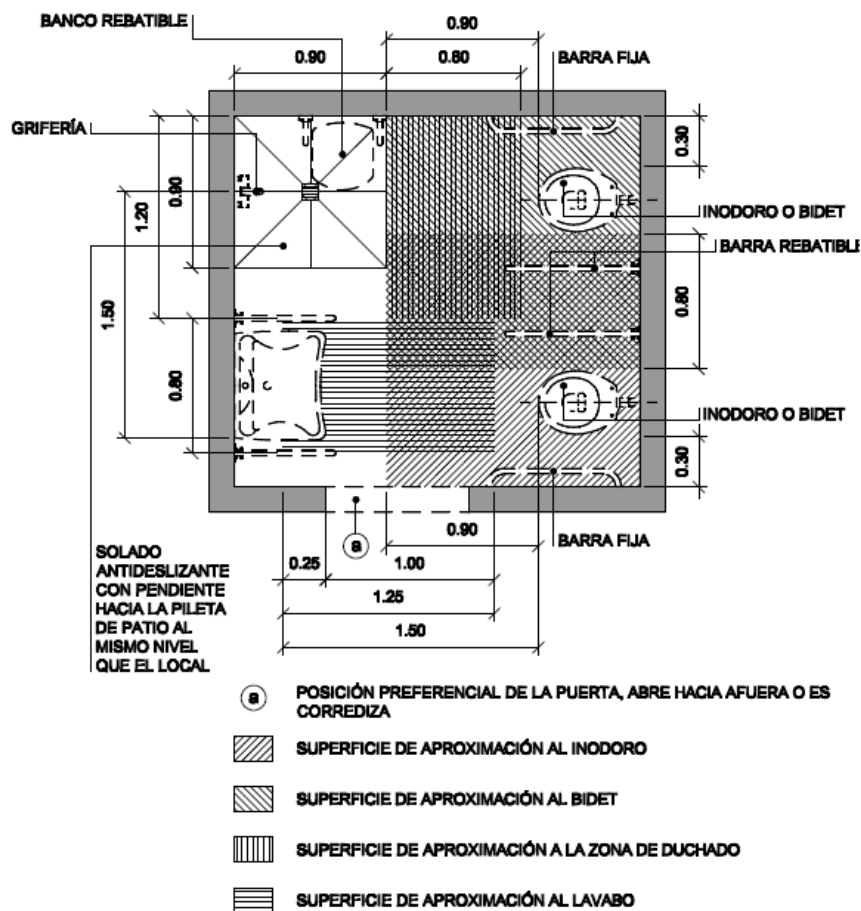


Figura 56

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.

Las bañeras no será obligatorias, siempre que se cumpla con las prescripciones previstas para los baños practicables.

Para los servicios de salubridad para PcD, 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  $\pm$  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. 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 para PcD 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

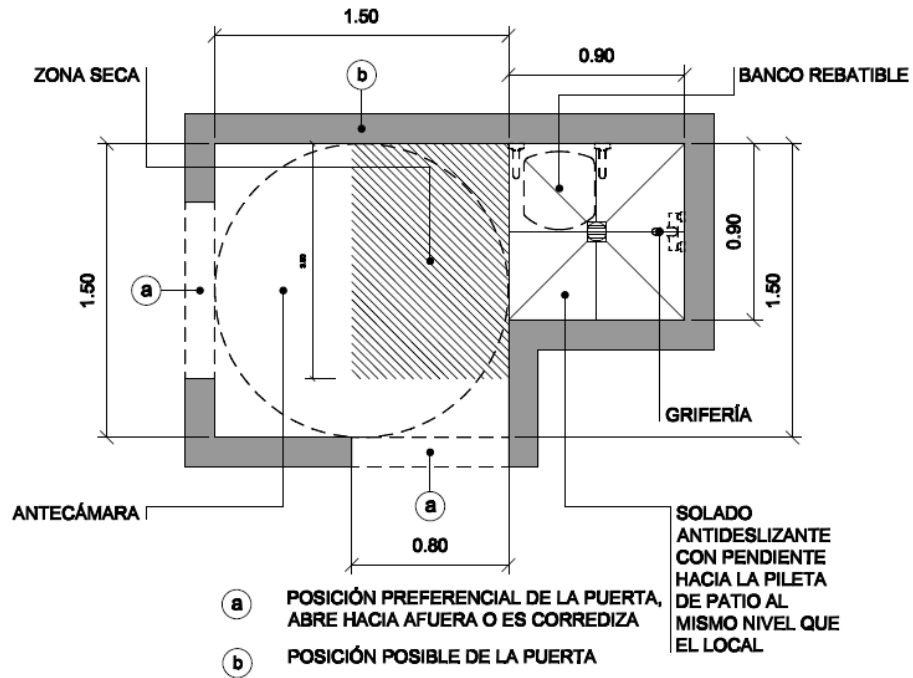


Figura 57

Cuando el número de zonas de duchado aumente se deben cumplir las prescripciones que se indican en la tercera columna de la tabla siguiente:

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, exceptuando los casos en que se cumpla con las prescripciones previstas para los baños practicables, 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

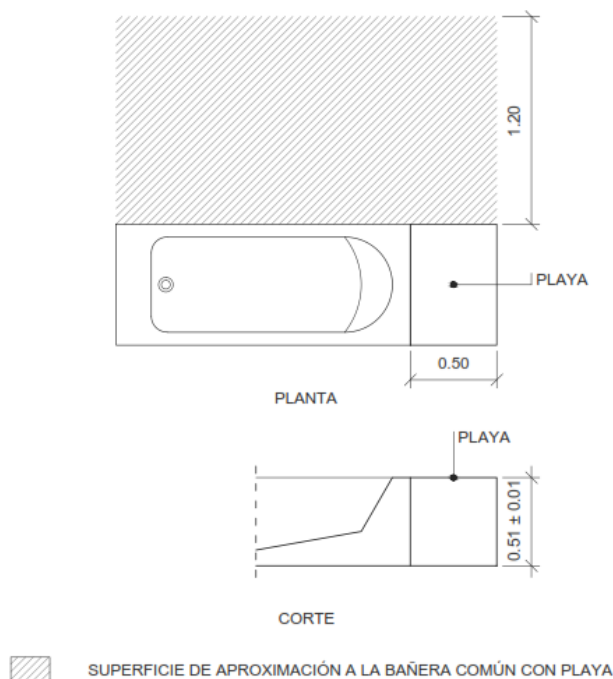


Figura 58

**Tabla: Relación entre bañeras comunes y bañeras con superficie de aproximación.**

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

Quando se opte por la instalación de bañeras especiales asistidas, estas no deberán ser menores a 0,90 m x 1,20 m a los efectos de permitir movimientos seguros de los asistentes de los residentes. Estas deberán estar colocadas con su borde y la playa trasera a 0,50m del piso, para facilitar el traslado lateral desde una silla de ruedas hacia la playa o una camilla. Frente a la misma y por el largo de la bañera más la playa acumulados, habrá un espacio libre de 1,20 de ancho.

**Lavabos:** Si corresponde colocar un sólo lavabo deberá cumplirse con lo establecido en el Artículo relativa al “Servicio mínimo de salubridad para PcD 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)

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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. Prescripciones Generales" en "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 (0,80) m<sup>2</sup> 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) m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo: dos cincuenta (2,10) m.
  - 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:

- Superficie mínima: dieciséis (16) m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo: tres (2,40) m.
- Altura mínima: dos cincuenta (2,60) m.

Todos los casos deberán tener campanas de extracción mecánica a los cuatro vientos, sobre cocinas y hornos.

**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 como local separado es obligatoria en los establecimientos que alberguen a más de veinte (20) residentes.

Si el número de personas es inferior a veinte (20), se podrán servir las comidas en el área común, que podrá estar destinada indistintamente como sala de estar o entretenimientos.

#### Habitabilidad

**Características dimensionales.**

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor ocupación: (m <sup>2</sup> /persona):	2.00

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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) m<sup>2</sup> 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) m<sup>2</sup>.
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.

## Expansión exterior

Se dimensionará a razón de 2m<sup>2</sup> por residente, su superficie no podrá ser menor a 12 m<sup>2</sup> ni inferior a 3m de lado mínimo. Será accesible y podrá estar ubicada en Planta Baja o cualquier otro nivel,

### 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. Los productos perecederos estarán separados de los no perecederos.

En Casas de Residencia de no más de 5 residentes será optativa la ubicación del depósito (Ley 5670/GCBA 2016)

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

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.8.6.5.5 Habitaciones convencionales.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.8.6.5.6 Habitaciones para personas con discapacidad Pcd)

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3.8.6.5.7 Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.8.6.6 Establecimiento de residencia para adultos mayores

### 3.8.6.6.1 Habitabilidad

- Superficie mínima: 16,00 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> por persona. La superficie resultante podrá satisfacerse con uno o más locales de superficie no menor a 10 m<sup>2</sup>, 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.
- Cerramientos verticales y horizontales: ofrecerán superficies de fácil limpieza y sus revestimientos no generarán desprendimientos.
- Los locales de 2º clase o complementarios serán los definidos en el artículo “Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baño, retretes, lavaderos y secaderos”. Para el caso de los baños podrán tener o no bañera, en los casos de optarse por la instalación de baños practicables.
- Las cocinas en este tipo de residencias tendrán una dimensión que permita inscribir en ella un diámetro de 1,50, libre de obstáculos, garantizando la accesibilidad.

### 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

Deberán cumplir condiciones de accesibilidad las Habitaciones para PcD, 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 los definidos en de los Locales para vivienda. Las zonas destinadas a servicios generales tendrán un ancho de paso mínimo de 1,10m.

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 respectivas.

Cada habitación contara con baño de uso exclusivo.

### 3.8.6.6.4 Habitabilidad

1. A partir de la línea oficial, 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

2. En predios de ancho que así lo posibiliten, 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.

### 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 m<sup>3</sup> 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 para PcD 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 para PcD 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.
    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 para PcD
De 1 a 49 habitaciones	1(una) habitación con baño anexo de uso exclusivo
De 50 a 99 habitaciones	2 habitaciones con baño anexo de uso exclusivo
De 100 a 149 habitaciones	4habitaciones con baño anexo de uso exclusivo

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

> 200 habitaciones	5 habitaciones 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)
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 m<sup>2</sup> y un lado no menor que 0,75 m ajustándose en todo lo demás a lo establecido en los capítulos " Locales", " Medios de salida" y "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 "Servicios mínimos de Salubridad. Precripciones Generales" en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales".

## Servicio de salubridad para PcD en la zona de recepción.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Cuando el establecimiento hotelero posea 50 (cincuenta) o más habitaciones convencionales, en las zonas de información y recepción deberán disponer de servicio 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 para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje"
2. En servicios integrados: Los servicios de salubridad para PcD 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 para PcD 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 para PcD 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 para personas con discapacidad desde la vía pública o desde la LO, en establecimientos de más de 20 (veinte) habitaciones, se proyectará directamente por circulaciones y pasos. 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 para personas con discapacidad no se limite a un piso bajo. Cuando la unidad de uso que corresponda a la zona accesible, 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", requiriendo para este fin como mínimo los tipos 1 y 2.

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 prescrito 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> por cada persona que exceda de 6.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 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 del artículo "Servicio Mínimo de Salubridad. Prescripciones Generales."

## 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

"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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 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 Salud

El siguiente Uso alcanza a todos los hospitales, clínicas y demás establecimientos de salud, públicos o privados, en los cuales se realizan o se contribuye a la ejecución de acciones de promoción, protección y recuperación de la salud y de rehabilitación de las personas enfermas.

### 3.8.7.1 Establecimientos de Salud Existentes

#### 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.

Los programas de adecuación deberán contener:

- a. La promoción de medidas que posibiliten la adecuación de los edificios hospitalarios, para el mejoramiento y actualización de infraestructura e instalaciones.
- b. La sistematización de mecanismos de control de las condiciones edilicias, de carácter periódico, que certifiquen la calidad del servicio sanitario en materia de seguridad.
- c. La creación, en forma conjunta con los establecimientos asistenciales, del cronograma de adecuación.
- d. La promoción de condiciones para la concreción de habilitaciones parciales de sectores de los establecimientos; a tal fin, la Autoridad de Aplicación implementará un mecanismo "ad hoc" de habilitaciones parciales que tendrán carácter definitivo para los sectores visados, aún cuando no se haya alcanzado el conforme a obra de la totalidad del establecimiento asistencial. 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 m<sup>2</sup> y del 5% para los casos que superen los 20.000 m<sup>2</sup>.

### 3.8.7.2 Accesibilidad

#### 3.8.7.2.1 Accesibilidad por medios mecánicos

Deberá asegurarse el acceso por medios mecánicos a todos los usos. Se encuentran exceptuadas sólo las áreas correspondientes a locales de instalaciones y mantenimiento de los edificios, y demás locales de apoyo.

#### 3.8.7.2.2 Adecuación edilicia a accesibilidad

Al respecto y en función de las características de cada establecimiento, se establece el siguiente criterio:

- a. Establecimientos existentes. Exigencias de accesibilidad.

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.

- b. En caso de edificios que por su valor patrimonial se encuentren afectados a Protección Histórica podrán admitirse equipamientos móviles.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

## 3.8.7.3 CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE SALUD

Los establecimiento de Salud de clasifican según los Niveles de Atención (Niveles I, II y III) establecidos por la normativa vigente en materia de: Organización y Funcionamiento de Internación de Servicios de Salud.

- 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.
- 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.
- 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.

Conforme dicha clasificación se definen los siguientes:

- 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 Maternidad con internación (ESEMCI)
- g) Establecimiento de Salud Especializado con Internación (ESECI)
- h) Establecimiento de Salud Especializado en Tercera Edad Con Internación (ESETECI)
- i) Establecimiento de Salud de Atención Complementaria (ESAC)

## 3.8.7.4. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

- I - Área de Atención Ambulatoria
- II - Área de Diagnóstico por Imágenes
- III - Área de Internación
- IV - Centro Quirúrgico
- V- Central de Urgencias
- VI - Central de Abastecimiento y Procesamiento

## 3.8.7.5 Locales y Usos

El presente artículo establece las exigencias básicas dimensionales respecto de las particularidades de las condiciones de habitabilidad para el presente Usos conforme las distintas especialidades en la materia.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Área	Local	sup. Min (m <sup>2</sup> )	lado mín. (m)	altura mínima (m)		Puertas luz libre (m)		clase	Caract. constr.	salubridad	observaciones	
				piso bajo	piso alto	ancho	alto					
Atención ambulatoria 1	1	7,50	2,50	3,00	2,70	1,20	2,05	1ra.*	a	lavabo	* 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	
	2	Consultorio de Pediatría	VER 1.1									
	3	Consultorio de Tocoginecología /urología/proctología	9,00	2,80	3,00	2,70	1,20	2,05	1ra.*	a	lavabo - Baño de uso exclusivo para paciente con lavado e inodoro	* 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
	4	Box de Atención de Salud Mental	Sujeto a reglamentación									
	5	Consultorio de Traumatología										
	6	Consultorio de Oftalmología										
	7	Estación de Enfermería										
	8	Espera										
	9	Circulación										
	10	Recepción										
Área de Diagnóstico por Imágenes 2	1	Sala de Rayos	16,00*	3,50*	3,00*	3,00*	1,20	2,05	4ta	a - e		*para equipos de hasta 300 miliamperios
	2	Sala de Equipo Seriógrafo	Sujeto a reglamentación									
	3	Sala de Ecografía	9,00	3,00	3,00	2,70	1,20	2,05	4ta	a		Requiere de algún tipo de sistema de oscurecimiento de la luz exterior.
	4	Sala de Tomografía	Sujeto a reglamentación									
	5	Sala de Resonador Magnético	20,00	4,00	3,00	3,00	1,20	2,05	4ta	a - f		
	6	Espera	VER 1.8									
	7	Circulación	VER 1.9									
	8	Recepción	VER 1.10									
	9	Sala de Revelado	Sujeto a reglamentación									
	10	Sala de Informes	Sujeto a reglamentación									

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Área de Internación 3	1	Habitación de Internación de una cama	10,50	3,20	3,00	2,70	1,20	2,05	1ra	a	ver "baño de habitación de internación"		
	2	Habitación de Internación de dos camas	16,00*	3,20	3,00	2,70	1,20	2,05	1ra	a	ver "baño de habitación de internación"	*8,00m2 sup. mínima por cama	
	3	Habitación de Internación de tres camas	24,00*	3,30	3,00	2,70	1,20	2,05	1ra	a	ver "baño de habitación de internación"	*8,00m2 sup. mínima por cama	
	4	Habitación de Internación de cuatro camas	30,00*	5,00	3,00	2,70	1,20	2,05	1ra	a	ver "baño de habitación de internación"	*7,50m2 sup. mínima por cama	
	5	Baño de Habitación de Internación	4,60	1,60	2,40	2,40	0,90	2,05	2da.	d	-	Cantidad mínima de artefactos: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha con provisión de agua fría y caliente	
	6	Estación de Enfermería	VER 1.7										
	7	Office de Material Limpio	9,00*	2,50	3,00	2,70	0,90	2,05		c	-	*cada doce camas de internación; se incrementa 0,50m2 por cada cama que supere las 12	
	8	Office de Material Usado	6,00*	2,50	3,00	2,70	0,90	2,05		c	-	*cada doce camas de internación; se incrementa 0,25m2 por cada cama que supere las 12	
	9	Espera	VER 1.8										
	10	Circulación	-	1,80	2,40	2,40	1,80	2,05	4ta	a		Deberan llevar proteccion guardacamillas	
Centro quirúrgico 4	1	Sala de procedimientos	16,00	4,00	3,00	3,00	1,20	2,05	4ta	b			
	2	Quirofano	20,00	4,50	3,00	3,00	1,60	2,05	4ta	b			
	3	Quirofano mayor	25,00	4,50	3,00	3,00	1,60	2,05	4ta	b			
	4	Quirofano hibrido	50,00	5,00	3,00	3,00	1,60	2,05	4ta	b			
Central de Urgencias 5	1	Consultorios	VER 1.1; 1.2; 1.3										
	2	Admisión	4,00	2,00	3,00	2,70	0,90	2,05	5ta	a		elementos de comunicación con consultorios	
	3	sala de espera	4,00	1,50	3,00	2,70	1,20	2,05	4ta	a	sanitarios públicos		
	4	estación de enfermería	Ver 9.6										
	5	Sala Shockroom	12,00*	4,00	3,00	3,00	1,60	2,05	4ta	b	pileta profunda con accionamiento por codo o pie	*sup minima 12m <sup>2</sup> x cama debera contar con gases medicos	
	6	Boxes de Observación	12,00*	3,00	3,00	2,70	1,20	2,05		a	lavabo	*sup minima 6m <sup>2</sup> x cama; con un minimo de 2 camas	
Central de Abastecimiento y Procesamiento 10	1	Cocina			3,00	2,70	1,20	2,05	3ra	c			
	2	Lavadero			3,00	2,70	1,20	2,05		c			
	3	Esterilización			3,00	2,70	1,20	2,05		c			
	4	Farmacia			3,00	2,70	1,20	2,05		c			

## **Referencias: de condiciones de habitabilidad en las características constructivas y condiciones de los materiales**

### **En a**

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, y tendrán las mismas características que el solado

Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso

### **En b**

Paredes: Las paredes serán superficies de acabado liso, lavable, impermeable y no poroso. Deberán llevar en los encuentros de paredes entre sí un chaflán a 45° y en los encuentros con cielorraso a través de ángulos redondeados. No se permiten ángulos vivos entrantes

Pisos: Los pisos serán de tipo conductivos, resistentes al uso (tránsito frecuente), lavables, impermeables, incombustibles, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes con la menor cantidad de juntas posibles que aseguren la continuidad y asepsia del solado.

Zócalos: los zócalos serán sanitarios, y tendrán las mismas características que los pisos

Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, continuo, lavable y no poroso resistentes a la humedad

### **En c**

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: serán sanitarios, y tendrán las mismas características que los pisos

Cielorrasos. Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso.

### **En d**

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

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.

### **En e**

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, puertas y ventanas para evitar radiaciones ionizantes.

-Adecuado blindaje en lámina de plomo (o aislación equivalente) en pisos y techos, cuando la sala se encuentre en entresijos, si así lo determina el cálculo por tipo de equipo.

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.

### **En f**

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.

-Adecuado blindaje en láminas de cobre en paredes, techo y puerta (caja de Faraday) para la contención de los campos magnéticos.

-Adecuado blindaje en láminas de cobre en pisos, cuando la sala se encuentre en entresijos.

### **3.8.7.4 Casa De Cuidados Paliativos**

Podrán albergar pacientes de ambos sexos debiendo contar con una capacidad mínima requerida para su habitación de cinco (5) camas y una máxima de veinticinco (25).

#### **3.8.7.4.1 Accesibilidad**

Todas las circulaciones disponibles para el uso de los alojados deben contar con pasamanos dispuestos en el sentido longitudinal de circulación 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.

##### **3.8.7.4.1.1 Edificios existentes:**

Aquellos edificios existentes con anterioridad 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:

- El patio o jardín.
- Las habitaciones para PcD.
- La Sala de Estar.

- El Comedor.
- 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 presente Código de Edificación para “Escalones En Pasajes y Puertas”, “Rampas”, “Puertas” y “Herrajes Suplementarios”.

Los pasillos de toda la unidad de uso tendrán un ancho mínimo de 0,90m en todo su desarrollo, a excepción de las zonas destinadas a servicios generales.

Las escaleras deberán 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 caso de carecer de rampa 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”.

#### **3.8.7.4.1.2 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, deberá disponerse de un ascensor mecánico para el uso del público y de los residentes que permita alojar una camilla. Este ascensor deberá cumplir con lo prescrito en este Código de Edificación.

#### **3.8.7.4.2 Disposiciones generales**

Las escaleras y medios de salida deberán ajustarse a las prescripciones de los capítulos “De los locales” y “De los medios de salida” de este Código de Edificación.

Los edificios de sanidad deberán contar con un grupo electrógeno con potencia suficiente a fin de proveer la continuidad de tareas en los servicios esenciales durante la ausencia de energía eléctrica.

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.

Locales no reglamentados: todo local no expresamente especificado deberá cumplir de acuerdo a su destino con lo requerido en este Código de Edificación.

#### **3.8.7.4.3 Locales de un establecimiento de “Casa de cuidados paliativos”**

##### **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.
- Lavadero.
- Depósito de comestibles.
- Depósito de enseres de limpieza.
- Depósito de fármacos.
- Salón de Usos Múltiples.
- Patio o jardín.

Todo otro local que no esté determinado expresamente y que sea destinado a los fines específicos del establecimiento, deberá cumplir las prescripciones de este Código en relación a la clasificación de locales, iluminación y ventilación.

#### **3.8.7.4.3 Locales y Usos**

El presente artículo establece las exigencias básicas dimensionales respecto de las particularidades de las condiciones de habitabilidad para el presente Usos conforme las distintas especialidades en la materia.



	local	sup min	lado min	h min	clase	caract. constr.	
Locales obligatorios	Habitaciones convencionales	9 m <sup>2</sup> .	2,50 m	2,60 m.	1ra	a-e	
	Habitaciones para PcD	9 m <sup>2</sup> .	3,80*	2,60 m.	1ra	a-e	*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.
	Sala de estar	16	3	2,60 m.	1ra	b-f	Factor ocupacional: 2,00 m <sup>2</sup> por persona. La superficie resultante puede satisfacerse con uno o más locales de superficie no menor a 10 m <sup>2</sup> , accesibles a personas en silla de ruedas. Puede ser utilizada como comedor
	Cocina	9*	2,5*	2,5*	1ra*	c	*cuando trabajen hasta dos personas
		16**	3**	2,5**	3ra**		**cuando trabajen tres o más personas
	Dirección y/o Administración y/o Secretaría	CE local de primera	CE local de primera	CE local de primera	1ra*	a	*Las condiciones de iluminación y ventilación natural podrán ser suplidas por iluminación artificial y ventilación mecánica, siempre que el local cuente con un sistema de ventilación que garantice una renovación suficiente del volumen de aire de acuerdo al apartado específico del presente Código, y que la iluminación artificial tenga un mínimo de 500 lux en el plano de trabajo
	Enfermería y/o Consultorio	CE local de primera	CE local de primera	CE local de primera	1ra*	a	Poseerá una mesada y pileta de lavado con canilla mezcladora y servicio de agua fría y caliente. Si no se optare por un depósito de fármacos, este local debe contar con un espacio para depósito de medicamentos. *Las condiciones de iluminación y ventilación natural podrán ser suplidas por iluminación artificial y ventilación mecánica, siempre que el local cuente con un sistema de ventilación que garantice una renovación suficiente del volumen de aire de acuerdo al apartado específico del presente Código, y que la iluminación artificial tenga un mínimo de 500 lux en el plano de trabajo
	Depósito de Residuos Patogénicos.	CE local de cuarta	CE local de cuarta	CE local de cuarta	4ta	c	
Depósito de cadáveres	CE local de cuarta	CE local de cuarta	CE local de cuarta	4ta	c		
Ropería	CE local de cuarta	CE local de cuarta	CE local de cuarta	4ta	d	Deberá contarse con dos (2) locales independientes, destinados uno para la ropa limpia y otro para la ya utilizada por el servicio de alojados.	

Locales de carácter optativo	Comedor	16	3,00 m*	2,6	1ra	a-f	Factor ocupacional: 2,00 m <sup>2</sup> por persona. La superficie resultante podrá satisfacerse con uno o más locales de superficie no menor a 10 m <sup>2</sup> , accesible para personas en silla de ruedas. *siempre que permita acceso a las mesas de las personas que se movilizan en silla de ruedas o utilizan ayudas técnicas para la marcha.
	Guardarropa para el personal	CE local de segunda	CE local de segunda	CE local de segunda	2da	a	Si el personal está integrado por más de cinco (5) personas, el guardarropas deberá conformar un local independiente con armarios individuales
	Lavadero	3	1,6	CE local de segunda	2da	c	
	Depósito de comestibles	CE local de cuarta	CE local de cuarta	CE local de cuarta	4ta		
	Depósito de enseres de limpieza	CE local de cuarta	CE local de cuarta	CE local de cuarta	4ta		
	Depósito de fármacos	CE local de cuarta	CE local de cuarta	CE local de cuarta	4ta	a	
	Salón de Usos Múltiples	16	3	2,60 m	1ra	b-f	Factor ocupacional: 2,00 m <sup>2</sup> por persona. La superficie resultante puede satisfacerse con uno o más locales de superficie no menor a 10 m <sup>2</sup> , accesibles a personas en silla de ruedas.
	Patio o Jardín	-	-	-	-	-	Deberá contar con accesos directos, sin interposición de desniveles desde los lugares de estar o circulaciones.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## Referencias:

**a**

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

Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso

**b**

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.

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.

Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso

Cerramientos verticales y horizontales: deberán ofrecer superficies de fácil limpieza; sus revestimientos no deberán generar desprendimientos.

**c**

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

Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso

**d**

Paredes: deberán estar revestidas con material impermeable hasta 2,10 m de altura.

Pisos: los pisos serán resistentes al uso, lavables, con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes

Cielorrasos: Los cielorrasos tendrán una superficie de acabado liso, lavable y no poroso.

**e**

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 que afecten condiciones de confort.

Las protecciones que deban colocarse por razones de seguridad no deberán interrumpir la visión desde el interior y ser desmontables.

Los vanos deberán contener vallas protectoras que impidan la caída de personas

Puertas: La luz libre de paso deberá tener como mínimo 1,20 m de ancho. En todos los casos se deberá cumplir con lo dispuesto en este 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.

**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 deberán permitir 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.

Puertas: deberán cumplir con lo establecido en este 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 deberá destacarse netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento, y la señalización de los locales a los que comunica.

## Disposiciones particulares

### Habitaciones convencionales.

Capacidad: la capacidad de ocupación se determinará a razón de 15,00 m<sup>3</sup> como mínimo por persona, y no podrá exceder de cinco (5) camas por habitación. Para establecer su cubaje, en caso que la habitación tenga una altura superior a 3,00 m, se considerará esta dimensión como altura máxima.

### Habitaciones para PcD

La habitación especial deberá cumplir con el siguiente cubaje: 18,00 m<sup>3</sup> por cama, para más de 5 (cinco) camas por habitación. Deberá contar con un baño anexo por cada habitación, que cumpla con el párrafo correspondiente del presente Capítulo.

Cumplirán con la siguiente proporción mínima según el número de camas instaladas en el establecimiento:

- i. Hasta 5 camas: 1 habitación
- ii. De 5 a 15 camas: 2 habitaciones
- iii. De 15 a 25 camas: 3 habitaciones

### Cocina.

Iluminación y ventilación: natural o mecánica.

Piletas: deberán 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.

Sobre los artefactos destinados a la cocción de alimentos deberá 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

Ventilación: La Autoridad de Aplicación podrá exigir ventilación complementaria, conforme la naturaleza de la actividad que se realiza.

Equipamiento: El mobiliario y el equipo deberán ser diseñados y construidos de manera que permita su fácil limpieza, evitando la acumulación de suciedad en uniones o encuentros.

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 deberán depositarse en heladeras o cámaras frigoríficas.

Útiles de trabajo y los artículos necesarios para la preparación de las comidas diarias: deberán guardarse en la cocina en forma que garantice la higiene.

## Local para Enfermería y/o Consultorio.

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.

### 3.8.7.4.4 Salubridad

#### a. Servicios sanitarios para casas de cuidados paliativos

Las duchas, inodoros, bidets, bañeras y lavabos deberán contar con agarraderas adosadas a la pared para comodidad y seguridad del usuario.

Para determinar la cantidad de servicios sanitarios a exigir, no se computarán 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, deberán aplicarse las proporciones antes determinadas en base a la cantidad de alojados por planta.

Los locales donde se instalen servicios sanitarios colectivos deberán estar independizados de las habitaciones y dependencias. Deberán identificarse los sanitarios para uso femenino y masculino.

Las puertas deberán estar provistas de cerraduras que permitan su apertura desde el exterior con llave maestra, y deben tener barrido hacia el exterior del local.

#### – Para alojados:

En los establecimientos destinados a “Casa de cuidados paliativos”, los servicios de salubridad deberán instalarse 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 deberán tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Los servicios de salubridad para PcD previstos en el presente Código de Edificación deberán cumplir con la cantidad de artefactos que se indica a continuación, pudiendo estar dispuestos en locales sanitarios independientes o conformando locales donde los artefactos se instalan en compartimientos, con las dimensiones y especificaciones previstas en el artículo de referencia.

#### i. Inodoros:

Si corresponde colocar un solo inodoro deberá cumplirse con lo establecido en el presente Código de Edificación. Si la cantidad de inodoros aumenta, deberá darse cumplimiento a lo prescripto en la tercera columna de la presente tabla:

Cantidad de personas	---	Artefactos especiales
Hasta 5 personas	Uno	Uno
De 5 a 10 personas	dos	Uno
De 11 a 20 personas	dos	Uno
De 21 a 25 personas		dos

#### ii. Bidets:

Deberá instalarse un (1) bidet cada tres (3) inodoros disponiendo de uno como mínimo. Cada inodoro deberá ser instalado según lo prescripto y debe complementarse con un bidet según lo establecido en este Código de la Edificación.

Para los servicios de salubridad para PcD, 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, podrán instalarse en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescripto en este CE.

En este caso se podrá superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos de la siguiente forma:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Cantidad de personas	Duchas comunes	Duchas especiales
Hasta 10 personas	Uno	--
De 11 a 15 personas	dos	--
De 16 a 20 personas	dos	--
Más de 20 personas	Se aumentará una ducha cada 10 personas	Se aumentará una ducha cada 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.

Cantidad de personas	Bañeras comunes	Bañeras con superficie de aproximación
Hasta 20 personas	---	1
Más de 20 personas	Se aumentará una cada 20 o fracción superior de 10 personas	1

#### v. Lavabos:

Si corresponde colocar un solo lavabo deberá cumplirse con lo establecido en el presente Código de Edificación.

Si el número de lavabos requeridos aumenta, la cantidad de 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 art. 4.8.2.5.b)
Hasta 5 personas	---	1
De 6 a 10 personas	1	1
De 11 a 20 personas	2	1
De 21 a 25 personas	2	2

#### – Para el personal:

Debe procederse conforme a lo establecido en Código de Edificación, en servicio de salubridad

Las duchas y lavabos deberán tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

### 3.8.7.5 Establecimiento para Servicios de Prestaciones de Estética

Los locales de trabajo deberán cumplir con lo dispuesto en “Comercios con acceso público y no expresamente clasificado” y además lo siguiente:

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.

Cuando en la actividad trabaje únicamente su titular y/o un oficial, el local puede tener las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie: 9,00 m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo: 2,50 m. Altura: 2,60 m.
- 1. Servicios de salubridad.
- a. Servicios de salubridad para el personal.

Los servicios de salubridad para el personal en peluquería y/o salones de belleza deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo relativo a “Servicios mínimos de Salubridad. Precripciones Generales” en “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”, incisos c), e) y ítem a), exceptuándose del cumplimiento del ítem b).

#### 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:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- de 200,00 m<sup>2</sup> un (1) inodoro y un (1) lavabo.
- por cada 200,00 m<sup>2</sup> o fracción un (1) inodoro y un (1) lavabo.
- 

Exceptuase del requisito de cumplir con el servicio de salubridad para el público en los casos en que en el establecimiento trabaje únicamente el titular y/o un oficial, pudiendo el público concurrente hacer uso de los servicios destinados al personal.

- c. Servicio de salubridad para personas con discapacidad para el público.

Se debe exigir 1 (un) servicio de salubridad para PcD cuando la superficie del local exceda los 200 m<sup>2</sup>, según el Artículo "Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje", dentro de las siguientes opciones y condiciones:

- En un local independiente para ambos sexos
- Integrando los servicios de salubridad convencional del establecimiento.
  - o Deberá cumplirse, asimismo, con el inciso d) del Artículo, "Servicio mínimo para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje".

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

Los requerimientos de estacionamientos son los establecidos en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5 del C.U. que corresponden corresponden al máximo permitido salvo aquellos en los que se indique expresamente lo contrario.

##### 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.

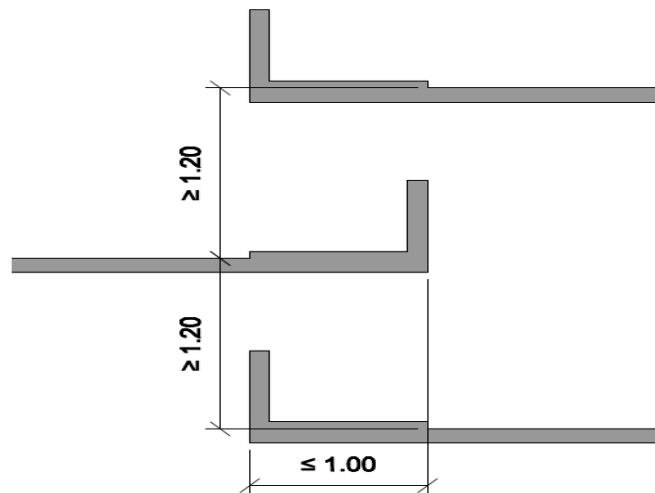


Figura 59

El cerramiento de frente y contra frente por fuera de la línea oficial y de la línea de frente interno, se podrán construir parapetos cuyas características se indican en el gráfico.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

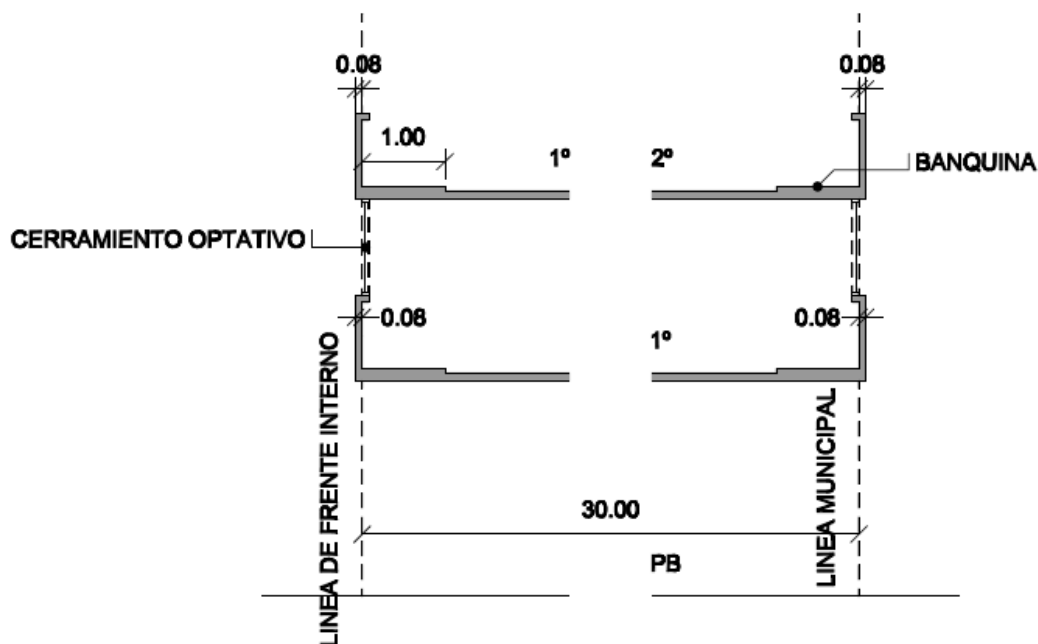


Figura 60

Dichos elementos podrán tener una saliente máxima de 0,08 cm (ocho centímetros).

## Salubridad

Un garaje de superficie mayor de 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> por cada 2.000 m<sup>2</sup> 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 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 planta baja, 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

se indique además de las cocheras, las columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado

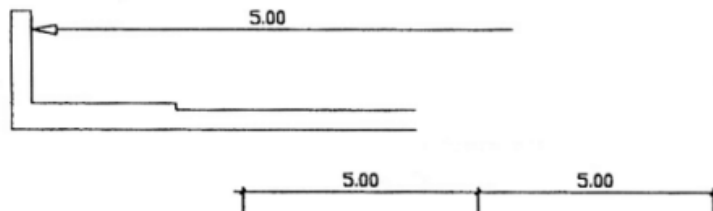
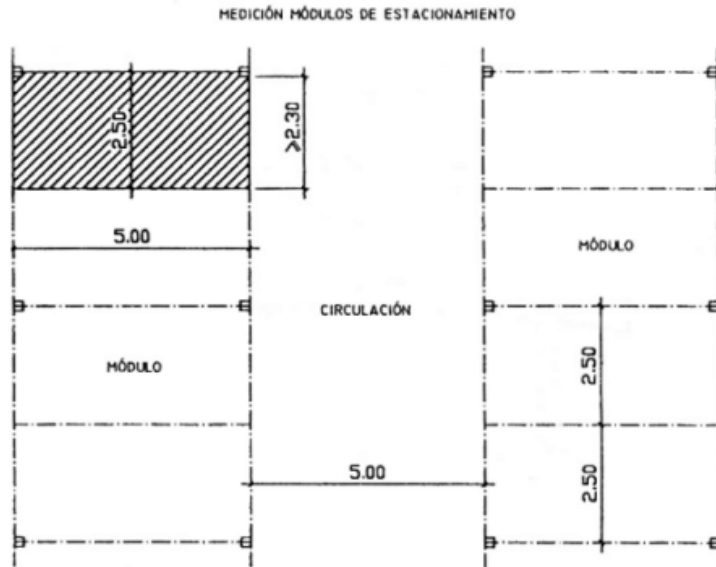


Figura 61

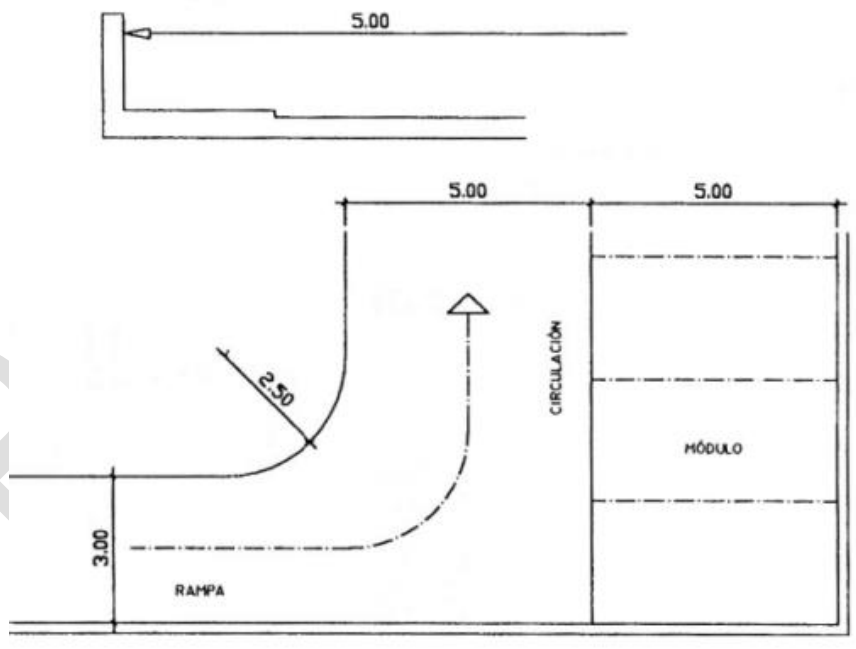


Gráfico 62

## 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:



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 sobre elevada 0,10 m de la correspondiente calzada.

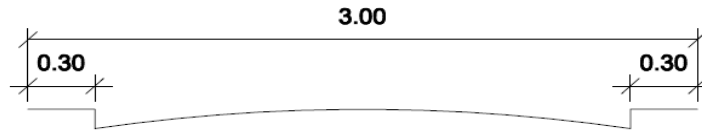


Figura 63

## 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 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 m<sup>2</sup> 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.

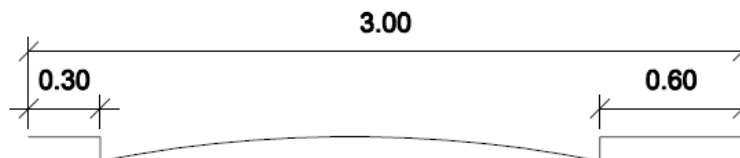


Figura 64

## 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 para PcD

En garajes de edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado, y garajes comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento para PcD" según lo siguiente:

#### 1. Se exigirá un módulo de estacionamiento para PcD cada 50 módulos o fracción de 50.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 2.

#### 3. 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

ambos módulos será de 6,00 m En el sector central y con un ancho de 1,00 m, se señalizará en el solado el corredor común de acceso.

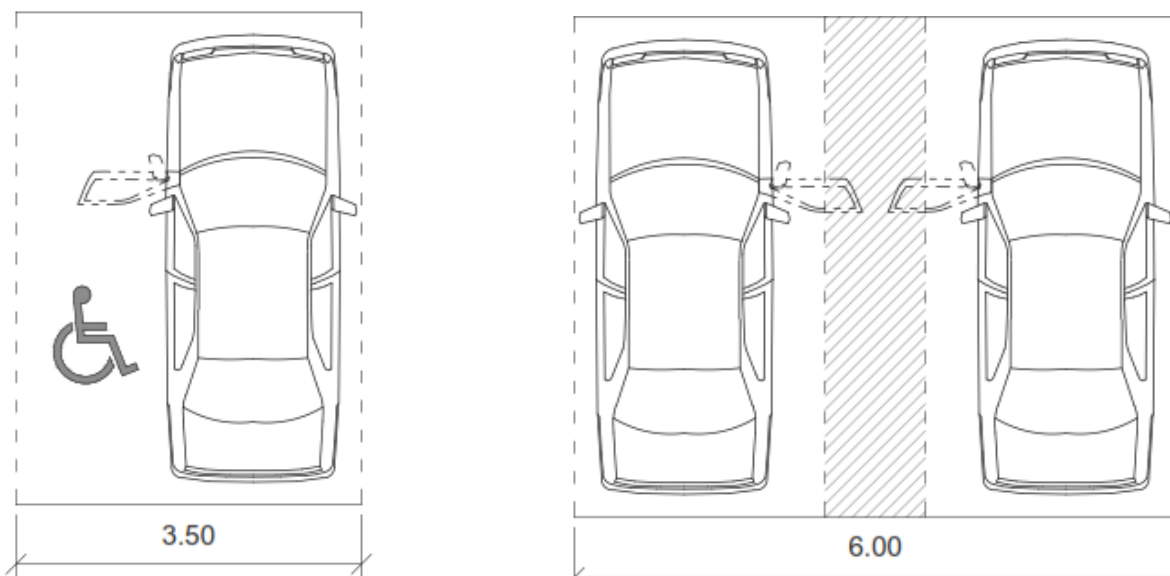


Figura 65

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 1 y 2, (excepto en los casos en terreno ce ancho menor a 8.66, que se aceptará la cabina tipo 0), que llegará hasta el nivel donde se proyecten estos módulos.

### 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 "En estaciones de servicio e instalaciones inherentes".

#### Seguridad

### Prevención y extinción de incendio

Las exigencias básicas relativas al UsoGarage o estacionamiento de Vehiculos en materia de Prevención y extinción contra incendio se encuentran contenidas:

- en capítulo relativo a "Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendios" del Presente CE,
- en el Documento de Dispisicones Técnica y
- las particularidades que a continuación se establecen.

### 3.8.8.1.3 Particularidades para el Uso Garage o Estacionamiento de Vehiculos conforme las SI

#### SI 1Compartimentación en sectores de incendio. Particularidades

No será exigible la construcción de un sector de incendio diferenciado del resto, en Uso Garage o Estacionamiento de Vehículos en los edificios con este destino, cuya superficie construida no exceda de 500 m<sup>2</sup>

En caso de que el uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrado debe constituir un sector de incendio diferenciado cuando exceda los 100 m<sup>2</sup>

Cualquier comunicación con sectores de otro uso se debe hacer a través de vestíbulos de independencia.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## Recorrido de evacuación. Alturas salvadas

Los recorridos que tengan su origen en sectores habitables o de uso Estacionamiento no pueden atravesar las zonas de riesgo especial definidas en SI 1.2. Un recorrido de evacuación desde los sectores habitables puede atravesar una zona de uso Estacionamiento o sus vestíbulos de independencia, únicamente cuando sea un recorrido alternativo a alguno, no afectado por dicha circunstancia.

En uso Estacionamiento, los recorridos de evacuación deben discurrir por las calles de circulación de vehículos, o bien por itinerarios peatonales protegidos frente a la invasión de vehículo.

## SI 3 Cálculo de la ocupación.

### SI 3 Número de salidas de planta y longitud de los recorridos de evacuación.

### SI 3 Protección de las escaleras

## Evacuación de personas con discapacidad

En los edificios de uso Estacionamiento cuya superficie exceda de 1.500 m<sup>2</sup>, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta para el número de plazas que se indica a continuación:

- una para usuario de silla de ruedas por cada 100 ocupantes o fracción, conforme a SI4-2;
- una para persona con otro tipo de movilidad reducida por cada 33 ocupantes o fracción, conforme a SI3-2.

Toda planta que disponga de zonas de refugio o de una salida de planta accesible de paso a un sector alternativo contará con algún itinerario accesible entre todo origen de evacuación situado en una zona accesible y aquéllas.

Toda planta de salida del edificio dispondrá de algún itinerario accesible desde todo origen de evacuación situado en una zona accesible hasta alguna salida del edificio accesible.

En plantas de salida del edificio podrán habilitarse salidas de emergencia accesibles para personas con discapacidad diferentes de los accesos principales del edificio.

### 3.8.8.1.4 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:

- La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos;
- 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";
- La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior;
- 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".

### 3.8.8.1.5 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 Oficial 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.

### 3.8.8.1.6 Capacidad de un garage

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Un garaje, 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 Garaje” (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).

## 3.8.8.1.7 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 garaje sea complementario de otros, el acceso y la parte de edificación respectiva deberá estar compuesto arquitectónicamente en forma integrada con las fachadas en conjunto.

## 3.8.8.1.8 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 garaje 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.

## 3.8.8.1.9 Aislamiento de ruidos molestos de garage

Las paredes divisorias entre parcelas sean o no medianeras deberán ser revestidas con material que brinde un aislamiento acústico adecuado, que asegure que no se transmitan los ruidos ni vibraciones que causen molestias a los vecinos, o bien 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 guardia 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- 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 la sujeción 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 la sujeción de la bicicleta de su cuadro y una rueda con cadena o cable acerado 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.
  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 circulación, 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 persona con discapacidad.

## 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:

- 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 m<sup>2</sup> y cantidad de empleados respectivamente. Exceptuándose los usos de edificios Industriales y Depósitos que no se requerirá para corta estadía. Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

En el caso que el edificio ya cuente con garaje o playa de estacionamiento, el número requerido de espacios para el

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 estadia” 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 estadia”, deberán proporcionarse vestuarios con casilleros y duchas. La cantidad será establecida en función del total de espacios de estacionamiento para bicicletas de “larga estadia”. Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.8.8.3 ESTACION DE SERVICIO

### 3.8.8.3.1 Habitabilidad

Una estación de servicio cumplirá con las condiciones de habitabilidad prescriptas en “Características constructivas de un garaje” (artículo 3.8.8.1.1) o bien las establecidas para el uso “ Playa de estacionamiento descubierta”, (artículo 3.8.8.4.1) según constituya local o no. Debe contar asimismo con un patio interno de maniobras.

Además de las condiciones generales indicadas en el párrafo anterior, se exige siguientes condiciones:

- a. Surtidor o bomba de carburante: Los surtidores o bombas de carburante deben estar alejados a una distancia mínima de 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 a una distancia mínima de 3 m de la L.O., salvo que exista cerca opaca fija con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública.
- 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: Cuando el almacenamiento en el predio de solventes y lubricantes no se efectúe en depósitos subterráneos, queda limitado a los establecido en el CU.
- 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 un garaje con locales o sectores de edificación destinados a otros usos” (artículo 3.8.8.1.2)
- h. Cerca al frente: La cerca sobre la L.O. establecida en este Código podrá ser sustituida por un muro o baranda de por lo menos 0,60 m de alto.
- i. Acceso a locales complementarios.

Cuando existan locales de venta, descanso y/o expendio de productos alimenticios y bebidas dentro de las instalaciones generales de la estación de servicio, su acceso se hará directamente desde la playa de abastecimiento de combustibles y otros locales para el servicio del conductor, sin la interposición de desniveles. Cuando estos sean imprescindibles por razones constructivas, serán salvados por escalones o escaleras, según el Artículo 3.4.1.2., “Escaleras principales -Sus características-”, o por rampas fijas que cumplirán lo establecido en el Artículo 3.4.2.1., “Rampas”. En el caso de disponerse escalones o escaleras siempre serán complementadas o sustituidas por rampas ejecutadas según el artículo mencionado o complementados por medios de elevación mecánicos. Todos los locales destinados a estos servicios en la unidad de uso se comunicarán entre sí a través de circulaciones o espacios sin interposición de desniveles. Sólo se exceptuará de cumplir con esta condición, a los locales destinados a servicios, como por ejemplo, vestuarios y servicios de salubridad para el personal.

### 3.8.8.3.2 Salubridad

Los servicios de salubridad en una Estación de Servicio cumplirán lo establecido en el artículo 3.5.2.1 relativo a “Servicios de Salubridad de Locales o Edificios Públicos, Comerciales e Industriales” para personas que trabajan en él.

Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros:

Cuando el total de personas no exceda de 5, habrá 1 retrete y 1 lavabo.

Servicios de salubridad para el público

Cumplirá con lo establecido en el Artículo 3.5.2.1 relativo a “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales”,-Y el artículo sobre “Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje”, incisos a), b) y d).

## 3.8.8.2.10 Seguridad

### Prescripciones contra incendio en estación de servicio

Una estación de servicio satisfará lo establecido en el Capítulo “ Sistema de Prevención y Extinción de Incendio”.

## 3.8.8.3 Playa de Estacionamiento Descubierta

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

## 3.8.8.3.1 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.O. 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 revestirá hasta una altura mínima de 2,70 m (dos metros con setenta centímetros)
- 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 oficial a franja verde parquizada;
- e. **Local de control:** Toda playa de estacionamiento descubierta deberá contar con un 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 cuarta clase y cumplirá con el servicio mínimo de salubridad establecido en el artículo “Servicios mínimos de Salubridad. Precripciones Generales” 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 oficial 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 oficial. 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.
- f. **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;
- g. **Pérgolas y enramadas:** Podrán disponerse, desde la línea oficial 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;
- h. **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.
- i. Queda prohibido pintar los paramentos de muros con franjas u otro tipo de decoración;
- j. En caso de que una playa de estacionamiento sea cubierta deberá ajustarse a la reglamentación de garajes que norman los artículos referidos a “Características” en artículo relativo a Garaje del presente CE”
- k. **Ancho excepciones:** 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 oficiales menos de diez metros de ancho, siempre que quede libre circulación en no menos de cuatro metros de ancho desde el ingreso al egreso.
- l. **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:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- 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
- Condiciones contra Incendio: Deberá regirse por el establecido en "Prescripciones contra incendio en estación de servicio".

## Seguridad:

Lo establecido en "Prescripciones contra incendio en estación de servicio"

### 3.8.8.4 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.

#### 3.8.8.4.1 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:

- Administración y boletería,
- Sala de espera,
- Servicios sanitarios para el público,
- Playa para maniobras,
- Andenes cubiertos para ascenso y descenso de pasajeros,
- Depósitos para equipajes y/o encomiendas.
- 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 m<sup>2</sup>
- 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

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 m<sup>2</sup>, los servicios sanitarios se aumentarán en la siguiente proporción:
- Para hombres: Por cada 300,00 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50,00 m<sup>2</sup> 1 inodoro, 1 orinal y 1 lavabo
- Para mujeres: Por cada 300,00 m<sup>2</sup> 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 para PcD 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 para PcD"

#### III. Playa para maniobras.

#### Habitabilidad

La playa para maniobras, que podrá ser cubierta, tendrá una superficie mínima de 120,00 m<sup>2</sup> 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.

### 3.8.8.5 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 3.8.8.5.1 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.

### 3.8.8.6 Lavadero Mecanizado, Automático o Semiautomático de Automóviles

#### 3.8.8.6.1 Habitabilidad

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:

- 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;
- Poseerán solamente dos accesos vehiculares de no más de cuatro (4) m de ancho sobre la L. M. y, optativamente, un acceso peatonal;
- 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.O.;
- Las instalaciones mecanizadas de lavado se ubicarán a no menos de ocho (8) m del acceso vehicular;
- Se dispondrá de una superficie libre interna no inferior a 48 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y con uno de sus lados no menor de 5,70 m;
- 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;
- Las máquinas instaladas no deberán producir ruidos cuyo nivel sonoro resulte molesto a las fincas vecinas;

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- 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.

## 3.8.8.6.2 Salubridad

El Servicio de Salubridad cumplirá lo establecido en los incisos a), b) y c) del artículo “Servicios mínimos de Salubridad. Precipciones Generales”, en Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.

## 3.8.8.6.3 Seguridad

### Prescripciones Complementarias Contra Incendio

Satisfará lo establecido en de la protección contra incendio y, además, Prescripciones complementarias contra incendio en garaje.

## 3.8.8.6.4 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.

## 3.8.8.6.5 Instalaciones anexas

Podrá tener las instalaciones anexas señaladas en el inciso f) de Prescripciones características en estación de servicio e instalaciones inherentes.

## 3.8.8.6.6 Usos compatibles

Podrá funcionar anexo a estación de servicio.

## 3.8.8.7 Estación Terminal en Líneas de Transporte Público Urbano Automotor

Deberá cumplir con los siguientes requerimientos mínimos:

### 3.8.8.7.1 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 aislamiento 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 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.O. y la L.O.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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

## 3.8.8.7.2 Accesibilidad

En caso de tener accesos por dos o más calles, el desarrollo sobre cada L.O. 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.O. 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.
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.O. en correspondencia con los accesos.

## 3.8.8.7.3 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.

## 3.8.8.7.4 Seguridad

**Previsión contra incendio:** Deberá cumplirse con lo establecido en "Prescripciones complementarias contra incendio en estación de servicio

## 3.8.8.8 Estación Intermedia en Líneas De Transporte Público Urbano Automotor

### 3.8.8.8.1 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.

## 3.8.8.9 Usos para Servicios. Velatorios

### 3.8.8.9.1 Cámara velatoria.

#### Habitabilidad

Una cámara velatoria, deberá ser considerada como un local de tercera clase a los efectos de sus dimensiones.

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.

### 3.8.8.9.2 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".

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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)-

#### - 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 m<sup>2</sup> 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 para PcD para el público.

El servicio de salubridad para PcD 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".

### 3.8.8.10 Usos Asimilables

Los Usos que a continuación se enumeran serán encuadrables en forma automática en algunas de las exigencias básicas expuestas precedentemente.

#### SERVICIOS

- Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria, etc.
- Alquiler de películas
- Agencia de información y noticias
- Casa de cambio-agencia de seguros
- Oficina comercial
- Banco casa central
- Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas
- 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)

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- 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)
- 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 Oficial	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 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:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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
- 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)

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- 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 " Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas" 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 m<sup>2</sup> 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 "Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas". 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 m<sup>2</sup> 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 " Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas".

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 " Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas".

## 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 ajustará a lo establecido en "Características particulares de los establecimientos destinados a la fabricación, elaboración e industrialización de productos 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 m<sup>2</sup> con un coeficiente de ocupación de 5,00 m<sup>2</sup> por persona
- b. Su altura no será inferior que 4,00 m
- c. El número de piletas será de una cada 50,00 m<sup>2</sup> o fracción superior a 5,00 m<sup>2</sup>. 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 " Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas".

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".



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 m<sup>2</sup> por persona que en él trabajen con un mínimo de 30,00 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup>o fracción de 5,00 m<sup>2</sup>.  
Asimismo, habrá bocas de agua distribuidas convenientemente a razón de una cada 50,00 m<sup>2</sup>.
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 " Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas" 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 "Comercio de Venta de Productos Alimenticios Elaborados, No Elaborados y/o de Bebidas Envasadas" 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".

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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. 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.

## 3.8.10.3.3 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> 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;

- a. Cámara frigorífica o heladera.
- b. Alojamiento para animales.
- c. Gabinete para ensayos y/o experimentaciones.
- d. Sala para esterilización.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

e. 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:** reunirá 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 reunirá 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 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.
- Paramentos - Cielorraso: Los paramentos estarán contruidos en mampostería y revestidos con material impermeable como asimismo el cielorraso. También tendrán revestimientos impermeable alisado. La superficie mínima no será inferior a 20,00 m<sup>2</sup> y el lado mínimo no menor que 4,00 m.
- Boca de agua: Deberá contar con un servicio de agua para su higienización, mediante boca y canilla;
- 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 m<sup>2</sup> 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 contruidos en mampostería y revestidos con material impermeable al igual que el cielorraso alisado.

### 3.8.10.13.2 Iluminación y ventilación

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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.
- 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
- 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 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.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 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.

## 3.9.3.3 Profundidad y Perfil de Cimientos

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10 Proyecto de las Instalaciones de Prestaciones y Suministros.

### 3.10.1 Proyecto de las Instalaciones Eléctricas

#### 3.10.1.1 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.

#### 3.10.1.2 Alcance

Las disposiciones contenidas en este Código se aplican al proyecto, ejecución mantenimiento y verificación de instalaciones eléctricas Baja Tensión y Media Tensión.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 3.10.1.3 Sustentabilidad en los Proyectos

- a. Ahorro de energía
- b. Limitación de demanda energética.
- c. Disposiciones sobre eficiencia energética

#### 3.10.1.4 Eficiencia Energética de las Instalaciones Eléctricas

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 con registro, en Edificios Públicos, PH, Hoteles, Clubes, Hospitales, Clínicas. Edificios de Oficinas de más de 10.000 m<sup>2</sup>

Para los casos que la Autoridad de Aplicación así lo reglamente, el diseño del sistema eléctrico debe incorporar, en los tableros, medidores registradores para monitorear el consumo y otras magnitudes eléctricas.

#### 3.10.1.5 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.

##### 3.10.1.5.1 Ámbito de aplicación aspectos reglamentarios

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 3.10.1.6 Alcances de la Normativa Aplicable

Las normas reglamentarias vigentes y las que se dicten en el futuro alcanzarán a:

- a. Las instalaciones eléctricas de iluminación,
- b. Las instalaciones eléctricas de fuerza motriz
- c. La calefacción por medios eléctricos que se proyecte e instale en los inmuebles

Estas disposiciones en materia de Instalaciones Eléctricas no incluirán a centrales eléctricas, subestaciones que alimentan redes públicas (subterráneas o aéreas) de distribución de energía, instalaciones de tracción eléctrica, laboratorios eléctricos, centrales y subestaciones de telecomunicaciones por cualquier medio (óptico, alámbrico o inalámbrico).

#### 3.10.1.7 Alcances de los Circuitos

Estas disposiciones alcanzan a los siguientes circuitos eléctricos:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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, en baja tensión, 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.

Todos los circuitos eléctricos de Media Tensión para un uso distinto al de una red pública de distribución.

## 3.10.1.8 Principio de Seguridad en instalaciones eléctricas

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.

Las partes activas peligrosas no deben ser accesibles y las partes conductoras accesibles no deben ser activas peligrosas ni en condiciones normales y en ausencia de defecto, ni en las condiciones de defecto simple.

Se consideran defectos simples aquellos que: causan que una parte activa accesible no peligrosa, se vuelva peligrosa, una masa que no está activa, en condiciones normales, se vuelva activa, o que una parte activa peligrosa se torne accesible.

## 3.10.1.9 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 esas instalaciones eléctricas.

### 3.10.1.10 Normativa complementaria

Los componentes constitutivos de una instalación eléctrica segura se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.10.1.11 Componentes de una Instalación Eléctrica

- Exigencias Básicas
- Distancias de los Conductores en el Proyecto
- Cañerías Embutidas
- Exigencias Básicas de los Conductores. Excepciones.

### 3.10.1.12 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.

### 3.10.1.13 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

### 3.10.1.14 Tipos de Tensión

#### 3.10.1.14.1 Alimentación en Baja Tensión

La alimentación en baja tensión corresponde a las instalaciones eléctricas de hasta 1 kv en corriente alterna, inclusive.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 3.10.1.14.2 Instalaciones Eléctricas de Tensiones Mayores a 1 Kv

La alimentación en Tensiones Mayores a 1 kv y hasta 36 kv inclusive, en corriente alterna, corresponde a instalaciones de Media Tensión.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10.1.15 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 m<sup>2</sup> 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.

## 3.10.1.16 Disposición de los principales componentes de la instalación

### 3.10.1.16.1 Cargas que con exigencias constructivas y alimentaciones eléctricas especiales.

## 3.10.1.17 Líneas de circuito. Clasificación

Los circuitos se clasifican en:

- a. Iluminación para uso general (IUG)
- b. Tomacorrientes para uso general (TUG)
- c. Tomacorrientes para usos especiales (TUE)
- d. Iluminación exterior a la interperie (TUE)
- e. Otros circuitos específicos (OCE)

Pudiendo existir en el futuro otras clasificaciones que complementen esta lista.

Las características de estos circuitos se definirán en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10.1.18 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.
- Electrificación superior.

## 3.10.1.19 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.

## 3.10.1.20 Instalaciones eléctricas de luz de emergencia.

### a. Iluminación de emergencia, de evacuación y ambiente o anti-pánico, ante cortes de corriente:

Para los edificios y/o locales que se indiquen, en todos los medios de acceso se (corredores escaleras, y rampas) circulación y vestíbulos públicos, así como en los sistemas de elevación mecánica, se deberá disponer de iluminación de emergencia.

En caso de quedar fuera de servicio de energía, el encendido de las luces de emergencia, deberá producirse automáticamente dentro de los 5 segundos. Dichas luces deberán 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, accesos de ascensores, cambios bruscos de dirección en los sentidos circulatorios, puertas, el nivel mínimo de iluminación será de 30 lux medidos a 0.80 m del solado, buscando como objetivo la iluminación ambiental para una rápida evacuación.

Deberán incluirse para los usos que a continuación se detallan, y a otros usos que el órgano de aplicación entienda asimilables.

Estaciones de transporte subterráneos, edificios administrativos del estado, auditorios, estudios de radio y/o televisión, salas de baile, teatros, cines, circos, estadios abiertos y/o cerrados, hotel en todas sus categorías, edificios de sanidad, en todas sus categorías, bares, restaurantes, servicios de comidas rápidas, culto, edificios religiosos/ templo, museos, centros de exposiciones, grandes centros comerciales y /o tiendas, supermercados 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



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

alimentación menor de 0,5 segundos (baterías, o UPS).

## b. Señalización de medios de salida para casos de incendio

La señalización será obligatoria en los locales destinados a los usos de vivienda multifamiliares que de más de un piso, así como aquellos inmuebles que posean más de dos viviendas con circulaciones comunes así como para en todos los usos indicados en el inciso a).

### 3.10.1.21 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).

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.10.1.22 Instalaciones eléctricas en inmuebles educacionales.

Se consideran inmuebles educacionales a escuelas, colegios, universidades, jardines maternales, academias de enseñanza, talleres educacionales, y todo aquel lugar donde se practique el arte de la enseñanza.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.10.1.23 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

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10.2 Protección contra descargas atmosféricas en estructuras

### 3.10.2.1 Especificaciones para edificios y estructuras en general

#### 3.10.2.1.1 Objeto y alcance

El presente CE establece exigencias básicas para la protección contra las descargas eléctricas atmosféricas de edificios y estructuras que por su ubicación, altura y otras características las requieren y aquellos que tienen, o prevean, instalar torres de antenas de comunicaciones sobre las terrazas de dichos edificios.

Se aplicarán dicha exigencias en los edificios y estructuras donde el cálculo de evaluación del riesgo lo demuestre necesario y además, aquellos 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.

Aquellos edificios existentes, cuyo cálculo de evaluación del riesgo los exima de la necesidad de instalación de un sistema externo de protección contra el rayo y ante la decisión de incorporar estructura para antenas, deben repetir el cálculo. De resultar exigible la instalación de captores, el dueño de la nueva estructura se hará cargo de la instalación del Sistema Externo de Protección contra el Rayo, así como del Sistema Interno de Protección contra el Rayo (descargadores y blindajes) tanto para sus circuitos y equipos como para los circuitos y equipos en la estructura preexistente. La cantidad de bajadas será par y tendrá en cuenta la mitigación de la inducción electromagnética en el interior de la estructura existente.

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:

#### 3.10.2.1.2 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:

Selección, coordinación y ubicación 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- Coordinación de las protecciones
- Sistema de conexión eléctrica de los recintos de equipos (shelters)
- Camino y distribución de la corriente de rayo
- Filtros

## 3.10.3 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.

### 3.10.3.1 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.

### 3.10.3.2 Otros alcances:

Los siguientes puntos se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

- Área de influencia
- Señalamiento diurno
- Iluminación nocturna
- Instalación de la energía eléctrica
- Particularidades.

### 3.10.3.3 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.

### 3.10.3.4 Otros alcances:

Los siguientes puntos se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

- Condiciones de señalamiento
- Ancho de las bandas
- Antenas de comunicaciones y estructuras en general
- Uso de Balizas

### 3.10.3.5 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’

Las características técnicas de las instalaciones de equipos electrógenos serán reglamentadas por el Poder Ejecutivo en armonía con los Principios Generales del Presente CE (art 1.2).

### **3.10.4 Proyecto de las Instalaciones Térmicas**

#### **3.10.4.1 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.

#### **3.10.4.2 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.

#### **3.10.4.3 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria para climatización de piscinas.**

Los proyectos de permiso de Obra Mayor, 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 agua caliente sanitaria.

#### **Recomendación de Aporte solar en instalaciones de Agua Caliente Sanitaria**

Ver artículo 3.7.5.5 del presente Código.

#### **3.10.4.4 Instalaciones térmicas de agua caliente y/o vapor a baja presión de circuito cerrado**

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### **3.10.4.5 Accesorios y elementos de seguridad**

Los siguientes accesorios y elementos de seguridad se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2):

- 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.

### 3.10.5 Instalaciones para Inflamables

## Almacenamiento Subterráneo de Combustibles Líquidos

### 3.10.5.1 Alcance de las normas para el almacenamiento subterráneo de combustibles líquidos

Las presentes disposiciones alcanzan a los depósitos subterráneos de hidrocarburos utilizados como combustibles. En caso de referirse a almacenamiento de otras sustancias de características y uso semejante se aplicaran las presentes exigencias por analogía.

Las exigencias básicas establecidas en el presente Código de Edificación CE no serán de aplicación a las Instalaciones para Inflamables preexistentes a la fecha de su vigencia, salvo que dichas instalaciones requieran modificaciones y/o ampliaciones que demanden una reubicación de tanques.

### 3.10.5.2 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.

### 3.10.5.3 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 según el tipo de material en el que sean construidos.

### 3.10.5.4 Ubicación de tanques subterráneos para combustibles líquidos.

#### a. Ubicación

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:

Un tanque subterráneo para combustible líquido puede ubicarse:

- (1) 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 sala de calderas u hornos, siempre que ninguna parte del tanque diste, horizontalmente a una distancia menor a 2,00 m del perímetro exterior de un hogar donde queme el combustible. Puede reducirse esa distancia a 1,00 m únicamente cuando el tanque está 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 que 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:

- I. Paramento o cara lateral o superior: Entre el paramento o cara lateral o superior de un tanque y la L.O., 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/ m<sup>2</sup>.

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;

- II. 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 en materia de Fiscalización y Control de Obras - del local en el que se ubicará, aseguren un aislamiento térmico, ventilación adecuada y la inexistencia de filtraciones.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## c. Prohibiciones y restricciones:

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.

### 3.10.5.5 Capacidad de los Tanques Subterráneos para combustible Líquido

a. Para determinar la capacidad, se tendrá en cuenta lo dispuesto en "Acceso a tanques subterráneos para combustibles líquidos" art. 3.10.5.7 y de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

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:

- Inflamables de primera categoría: 20.000 litros;
- Inflamables de Segunda categoría: 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

El 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 será autorizada previa consulta debidamente acreditada al Organismo competente con la correspondiente justificación. 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.

### 3.10.5.6 Dispositivos para carga,

#### a. Boca para carga

La boca para la carga de combustible deberá estar instalada en el interior del predio.

Para los inflamables de primera categoría, las bocas de carga y/o de medición no se ubicarán dentro de locales cerrados debiendo instalarse en zonas abiertas y ventiladas.

En el caso de inflamables de segunda categoría, no será exigible la instalación en zonas abiertas pero deberán poseer la ventilación adecuada.

Una misma boca puede ser utilizada para llenar más de un tanque o compartimentos independientes. En este caso deberá contar con las derivaciones y las válvulas correspondientes a cada una de ellas.

La ubicación de la boca de carga impedirá que el vehículo tanque 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 deberán contar con diseño y resistencia adecuados para la circulación vehicular y peatonal segura. Una vez finalizada la instalación no deberán generar desniveles en el pavimento.

#### b. Dispositivos

Los siguientes dispositivos se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2)

- a. Tubería de carga
- b. El diámetro de las tuberías variara según la categoría del combustible (primera o segunda).
- c. En caso de haber derivaciones, la tubería de carga podrá contar con compartimentos independientes, cada uno con su respectiva válvula.
- d. Ventilación
- e. El caño de ventilación debe rematar en patios o espacios abiertos a una altura no menor a 5m sobre la cota del predio y alejado a 1m de cualquier vano. Su remate debe impedir la penetración de la lluvia.
- f. Medidores de nivel
- g. Extracción de combustible (descarga)
- h. Protección de las cañerías contra la corrosión

- i. Rejilla perimetral.

### 3.10.5.7 Acceso a tanques subterráneos para combustibles líquidos

Las especificaciones técnicas respecto de:

- a. Boca de acceso al tanque - Tapa de tanque  
Cada tanque tendrá una boca de acceso con tapa que asegure un cierre hermético. En caso de tanque con compartimentos, cada uno de éstos tendrá su boca de acceso. La luz mínima de la boca será: para forma rectangular 0,50 m y para forma circular 0,60 m.
- b. Cámara para la boca de acceso  
Coincidente con la boca de acceso al tanque habrá una cámara de material resistente de planta no menor que 0,90 x 0,90 m y un alto máximo de 1,50 m. Dentro de esta cámara se encontrarán los conductos del medidor y tubería de extracción. El acceso a la cámara puede hacerse por su parte superior, directamente del solado o local situado encima o bien lateralmente a través de un túnel horizontal de material que impida filtraciones. La sección mínima del túnel será 0,80 m de ancho y 1,50 m de alto y su largo no mayor que 2,00 m. El túnel será ventilado por conducto con salida a patio vertical por lo menos. Cuando por razones técnicas el paramento o parte superior del tanque requiera emplazarse a mayor profundidad que 1,50 m desde el solado, la cámara contará con ventilaciones a inyección de aire, previa aprobación por la autoridad de aplicación.
- c. Tapa de la cámara  
Cuando el acceso a la cámara se practica por su parte superior, habrá una tapa incombustible de suficiente resistencia a las cargas que puedan incidir sobre ella y capaz de evitar el escurrimiento de líquidos hacia la cámara. Si por algún motivo no pudiera satisfacerse esta última condición se proveerá a la cámara de desagüe adecuado. Cuando el acceso sea lateral por túnel, la compuerta será a bisagra o atornillada. Ninguna tapa o contrapuerta podrá cerrarse habiendo personas trabajando dentro de la cámara o tanque;
- d. Excepciones  
Los tanques de hierro destinados a almacenar nafta, gas-oil, kerosene, solvente, alcohol y similares, quedan exceptuados de cumplimentar los incisos a), b) y c) cuando la válvula de retención de la tubería de extracción de combustible (descarga) pueda ser retirada desde la parte superior del tanque.

### 3.10.5.8 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

No podrán ser instalados en áreas:

- a. Aceras
- b. Plazas y parques
- c. Túneles, puentes, distribuidores de tránsito y sus ramas de acceso y emplazamientos subterráneos de cualquier índole

### 3.10.5.9 Tanques y Depósitos de combustibles e inflamables.

Los tanques y/o depósitos de inflamables (exceptuando los tanques subterráneos, de estaciones de Servicio), no se ubicarán en subsuelos ni podrá construirse obras o locales en ellos.

Deberán ajustarse a los siguientes requerimientos particulares:

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 CO<sub>2</sub> 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.
- a. 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.
    2. La instalación de extinción deberá constar de equipo fijo de CO<sub>2</sub> 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- b. 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.

## 3.10.6 Instalaciones de gas

### 3.10.6.1 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.
- 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.

### 3.10.6.2 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.

### 3.10.6.3 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.

### 3.10.6.4 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.

### 3.10.6.5 Requisitos Particulares del Proyecto. Recorrido

Cuando el recorrido de la instalación se sea a través de ambientes habitables y/o baños la prolongación deberá tener el menor recorrido posible, pasar bajo tierra o carpeta o bien embutida en paredes. En pasillos de entrada, pasos de circulación o espacios exteriores, podrá ser admisible las instalaciones a la vista.

#### a. Prolongaciones

##### 1. Prohibiciones:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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

#### 1. 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.

### 3.10.6.6 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.

#### 3.10.6.6.1 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.

### 3.10.6.7 Baterías para medidores de hasta 10 m<sup>3</sup> /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 verticales, bajo escaleras y sótanos, directamente accesibles desde el exterior y en todo momento.

### 3.10.6.8 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

### 3.10.6.9 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



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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

## 3.10.6.10 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.

## 3.10.6.11 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.

## 3.10.6.12 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 un caño "T".
- d. Si se tratara de cualquier artefacto de tiro balanceado (calefón o 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.

## 3.10.6.13 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.

## 3.10.6.14 Prohibiciones particulares según las dimensiones de los locales.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10.6.15 Especificaciones para determinados Locales

### 3.10.6.15.1 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.

### 3.10.6.15.2 Garajes.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

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.

### 3.10.6.15.3 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 m<sup>3</sup> de volumen de ambiente individual es obligatoria la instalación de calefactores de cámara estanca.

Para aulas de dimensiones superiores a 60 m<sup>3</sup> 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 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 m<sup>3</sup>).

Los artefactos deberán tener dispositivos de corte de gas por falta de llama.

### 3.10.6.15.4 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).

### 3.10.6.15.5 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:

- 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.
- 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 (m <sup>3</sup> )
5.000	7
10.000	13
15.000	18
20.000	22
30.000	32
40.000	43
50.000	54

Estas relaciones no regirán 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

- 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.
- Excepcionalmente en ambientes cuyos volúmenes superen los 400 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> y que su uso no sea destinado a aulas o a ambientes únicos utilizados como dormitorios.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Las condiciones anteriormente detalladas se registrarán en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2)

## 3.10.6.15.6 Ambientes integrados.

Dos ambientes funcionalmente distintos pueden considerarse, a los efectos del cómputo de volúmenes y de su forma de ventilarlos, integrados o 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 m<sup>2</sup> 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.

## 3.10.6.15.7 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 lindan al exterior o a un patio de ventilación, siendo la abertura mínima aceptable de 2,5 m<sup>2</sup>.

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.

## 3.10.6.15.8 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.

En viviendas colectivas donde el patio de ventilación sea de uso común, deberá tener una superficie mínima transversal a cielo abierto de 4 m<sup>2</sup> debiendo ser su lado mínimo de 2 m.

Las prescripciones precedentemente detalladas serán objeto de la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, en armonía con los Principios Generales del Presente CE (art 1.2)

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
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:

- Caudal máximo de gas a consumir.
- Longitud equivalente entre la llave de paso considerada y el medidor. Es la

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- c. Pérdida de carga admitida a lo largo de la cañería.
- d. Factor de simultaneidad.

Los siguientes puntos se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

- Curvado
- Ubicación de la cañería
- 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.

### 3.10.6.16 Tipos de artefactos

Para los distintos tipos de artefactos se regirán de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2) y alcanzará a

- Calderas de cámara abierta.
- Artefacto tipo decorativo (Leño hogar).
- Generadores de aire caliente (o calefactores de aire tipo industriales a gas de fuego abierto)
- Calefactores a rayos infrarrojos.
- Calefactores a combustión catalítica.
- Calefactores de cámara abierta.
- Calefactores de cámara estanca.
- Calefactores de tiro balanceado en "U".
- Equipos de calefacción central por aire.
- Secadores de ropa.
- Otros artefactos (parrillas, tostadoras, hornos).

## 3.10.7 Proyecto de las Instalaciones Sanitarias

### 3.10.7.1 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. Se definirán los requerimientos para el diseño de la instalación sanitaria y sus condiciones de funcionamiento en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2)

### 3.10.7.2 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.

### 3.10.7.3 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 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 3.10.7.4 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.

## 3.10.7.5 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.

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.

## 3.10.7.6 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)”

## 3.10.8 Instalaciones de Medios Mecánicos de Elevación en el Proyecto

Se establecen en forma enumerativa las siguientes categorías de medios mecánicos de elevación

- Ascensores
- Montacargas
- Escaleras Mecánicas
- Guarda mecanizada para vehículos
- Rampas móviles para vehículos
- Artificios especiales

### 3.10.8.1 Elevadores

#### 3.10.8.1.1 Finalidad y alcances de la reglamentación de elevadores

El Código de Edificación establece y delimita la Finalidad y Alcances de las normas relativas a Ascensores y montacargas.

Finalidad de la reglamentación

- I. Evitar posibles accidentes, garantizar la seguridad de las personas en la etapa de ejecución y una vez finalizada su instalación, en los accesos, transporte, conservación, y mantenimiento posterior de dichos medios de elevación,.
- II. Garantizar la accesibilidad a personas con discapacidades físicas, movilidad y/o comunicación reducida.
- III. Garantizar la circulación, maniobrabilidad y acceso a los comandos de accionamiento.
- IV. Garantizar accionamiento y egreso.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

La reglamentación alcanza a:

- I. Las máquinas nuevas cuyos elementos de transporte y compensación, con movimiento vertical o inclinado, deslizan a lo largo de guías o rieles cualquiera sea la fuerza motriz utilizada;
- II. Los recintos o huecos y a los rellanos o plataformas de acceso a estas máquinas del edificio o de la estructura donde se emplazan;
- III. Los elementos o partes constitutivas que integran la instalación.
- IV. Las máquinas existentes instaladas en forma previa al presente C.E. no aplican los requerimientos, solo pudiéndose exigir a criterio de la Autoridad Fiscalizadora mejoras vinculadas a la seguridad de la instalación. Cuando no pueda aplicarse la nueva reglamentación, regirá la norma existente al momento de haberse instalado.
- V. Las instalaciones sin permiso ejecutadas en forma reglamentaria o no reglamentaria, aplicándose el criterio de verificación de condiciones de seguridad.
- VI. Viviendas unifamiliares solo en los aspectos vinculados a los elementos de seguridad, como ser límites y sistema de paracaídas o similares.

## 3.10.8.1.2 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.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10.8.1.3 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.

## 3.10.8.1.4 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), y transcritos en braille. 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. Ante requerimiento de la Autoridad de Aplicación se dará acceso a información vigente del estado del medio de elevación
  - b. Debe ser mostrada la indicación de la carga nominal del ascensor expresada en kg. Así como el número máximo de personas.
  - c. Debe indicarse el nombre del fabricante y/o del instalador del ascensor.
  - d. Los dispositivos de mando deben ser claramente identificados en función de su aplicación.
  - e. 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.

## 3.10.8.1.5 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.

## 3.10.8.1.6 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:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

En el caso de vivienda unifamiliar no será exigible medida mínima.

Su dimensionamiento se regirá de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## b) Altura de la caja:

### 3.10.8.1.7 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  $1.00\text{ m} + - 0.10\text{ m}$  del nivel del solado. El espacio libre frente a pulsadores exteriores de llamada será mayor o igual a  $0.50\text{ m}$ . 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,  $50\text{ lux}$  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.

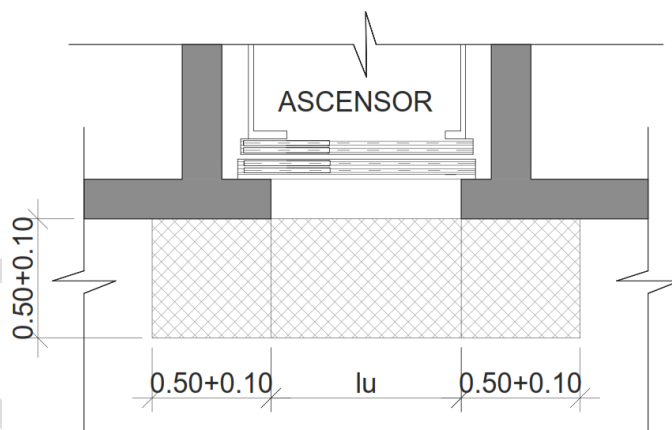


Figura 66

### 3.10.8.1.8 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;
- En toda la altura del piso cuando linde con depósito o almacén, resguardando del vacío de la caja.
- 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.

### 3.10.8.1.9 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

ascensor o de un montacargas, será construido con materiales incombustibles y deberá cumplir con los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## **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 cuyas características se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## **c. Plataforma de poleas:**

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## **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).

### **3.10.8.1.10 Otros componentes de ascensores y montacargas.**

Los siguientes puntos se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

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.

- Cables de ascensores y montacargas
- Poleas. Tambor de arrastre. En ascensores y montacargas

### **3.10.8.1.11 Huelgo entre cabina y contrapeso y los planos verticales del hueco.**

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### **3.10.8.1.12 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.

Los ascensores proyectados deberán garantizar accesibilidad a todas las unidades, cualquiera sea el tipo de cabina del presente código.

Los edificios que posean un solo ascensor, éste deberá ser de tipo 1 o 2. En edificios con más de uno, como mínimo uno de ellos deberán ser de tipo 1 o 2.

#### **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 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.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

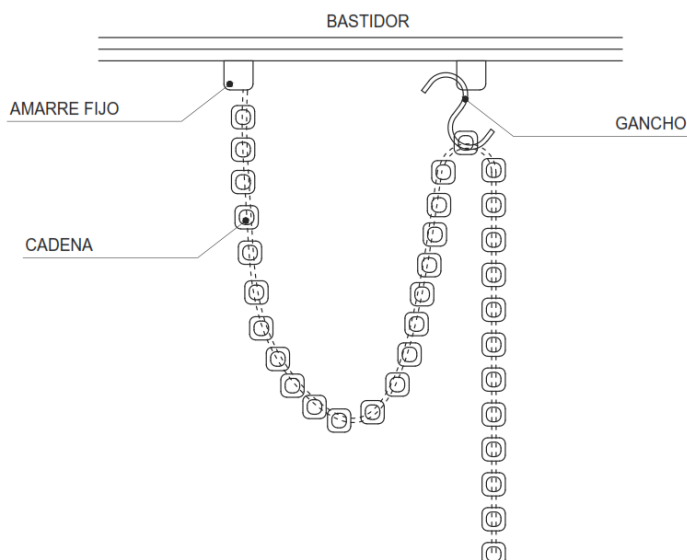


Figura 67

## 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 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 30° 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

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 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, o 3. En edificios con un solo ascensor, éste será del tipo 1 o 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.

Viviendas unifamiliares no aplica dimensión mínima de cabina.

### 2. Lado:

La exigencia mínima del lado en cabinas tipo 0, será de 0.80 m.

Nombrar cabinas tipo 0, se refiere a la definición de Tipos de cabinas que está en el actual C.E. y que no está transcrito en este Proyecto, ya que en el punto anterior f. Tipos de cabinas indica que se regirán por la futura reglamentación. (AGC) verificar.

### 3. Capacidad de transporte

La mínima capacidad de transporte (carga) se determinará, en todos los casos, a razón de 75 kg. por persona.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

Si el coche transporta cosas junto con personas que deban manipularlas, se dejará constancia de ello en los planos del proyecto.

#### 4. Tabulación:

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 5. Altura de la cabina del ascensor

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2). en lo referido a:

- c. Disposiciones especiales.
- d. Iluminación.
- e. Ventilación.
- f. Teléfonos de emergencia.
- g. Espejos.
- h. Indicador de posición.
- i. Indicador audible.
- j. Botoneras.

1. En todos los tipos de cabina, el panel de comando o "botonera", cuando sea accionada por el público, se ubicará en una zona comprendida entre 0,80 m a 1,30 m de altura, medida desde el nivel de piso de la cabina y a 0,50 m de las esquinas.

2. Señalización para personas con discapacidad.

A la izquierda de los pulsadores se colocará una señalización suplementaria de los números de piso y demás indicaciones:

- En símbolos Braille en el tamaño normalizado de la célula básica;
- En color contrastante y relieves con una altura mínima de 0,010 y máxima de 0,015 m para los disminuidos visuales y ciegos que no leen Braille
- k. Medios de escape de la cabina.
- l. Revestimiento del piso de la cabina.
- m. Pasamanos.

Para cualquier tipo de cabina se colocarán pasamanos en los lados libres de puertas.

#### 3.10.8.1.13 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.

#### 3.10.8.1.14 Guidores en ascensores y montacargas

Los guidores 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 guidores en cada lado del bastidor (uno arriba y otro abajo).

#### 3.10.8.1.15 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.

#### 3.10.8.1.16 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.

#### 3.10.8.1.17 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

#### 3.10.8.1.18 Velocidad de funcionamiento del ascensor o del montacargas

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 3.10.8.1.19 Interruptores de seguridad en ascensores y montacargas

Todo ascensor y todo montacargas estarán provistos de interruptores de seguridad.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 3.10.8.1.20 Instalación eléctrica en ascensores y montacargas

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10.8.1.21 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.

## 3.10.8.1.22 Prescripciones para montacargas

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".

Los montacargas deberán cumplir con las prescripciones que se definirán en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

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/ m<sup>2</sup>. 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 motriz 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  $50 \text{ mm} \times 50 \text{ mm} \times 5 \text{ mm}$  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.

## 3.10.8.1.23 Puertas de Cabina y de Rellano en ascensores

Los accesos a la cabina de ascensor deben estar provistos de puertas.

El Accionamiento de las puertas de cabina y de rellano será exclusivamente automático, y éstas serán de deslizamiento horizontal, ya sean de tipo corredizas o telescópicas.

Tipos de Puertas	Se pueden colocar en:			
	Cabina		Rellano	
	Pasajeros	Pasajeros + Carga (de servicio)	Pasajeros	Pasajeros + Carga (de servicio)
Automática (desliza horizontal)	Sí	Sí	Sí	Sí

### a. Puertas de cabina

El cierre automático debe estar concebido para reducir al mínimo los daños que pueda sufrir una persona al ser golpeada por las hojas.

En el caso de instalaciones existentes o ejecutadas sin permiso, no reglamentarias deberá cumplir con las condiciones de seguridad para su uso.

### b. Puertas de rellano

Las aberturas en el hueco, que sirven de acceso a la cabina, deben estar provistas de puertas de acceso de superficie llena.

Las puertas deberán cumplir lo establecido en a).

### c. Altura de paso de las puertas de cabina y de rellano.

### d. Ancho mínimo de las puertas de la cabina y del rellano.

### e. Nivelación de la cabina

## 3.10.8.2 Escaleras mecánicas y caminos rodantes horizontales

Lo dispuesto en "Escaleras mecánicas" es aplicable en particular a los mecanismos denominados "Escaleras mecánicas" o "Escaleras rodantes" y "rampa mecánica", 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  $36^\circ$  respecto de la horizontal.

#### 2. Pendiente de rampa mecánica

La pendiente longitudinal máxima del rampa mecánica con respecto a la horizontal será de  $12^\circ$ .

### 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 rampa mecánica, hasta cualquier obstáculo superior es de 2,00 m

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- c. Ancho de la escalera mecánica y del rampa mecánica o con pendiente  
El ancho de la escalera mecánica en el plano de pedada del escalón y en el plano del rampa mecánica será como mínimo de 0,80 m y de 1,00 m como máximo.
- d. Los bordes laterales de las escaleras mecánicas y de los caminos rodantes horizontales, cuando se proyecten inclinados, en ningún caso podrán ser superiores al 20% del ancho de dicha escalera o el paso del rampa mecánica.

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 de la rampa mecánica  
A cada lado de la escalera mecánica y de la rampa mecánica habrá un pasamano deslizante que acompañe el movimiento de los escalones y de la rampa mecánica 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 de la rampa mecánica.

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 capaz 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 estrias tendrán un ancho máximo de 7 mm y no menos de 9 mm de profundidad. La distancia entre eje de ranuras o estrias 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.

- g. Señalización en solado  
En los sectores de piso de ascenso y descenso de la escalera mecánica y el rampa mecánica, se colocará un solado de prevención diferente al del revestimiento o material proyectado o existente. Será texturado, en relieve de 0,005 m  $\pm$  0,001 m de altura, con diámetro de base de 0,025 m  $\pm$  0,005 m colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de 0,06 m  $\pm$  0,005 m y color contrastante con respecto al revestimiento o material proyectado o existente. Se extenderá en una superficie de 0,50 m  $\pm$  0,10 m (según el módulo del revestimiento) y el color contrastante. Se extenderá frente a la disposición de elevación en una zona 0,50 m  $\pm$  0,10 m de largo por el ancho de la escalera y rampa mecánica, incluidos los pasamanos y parapetos laterales.

### 3.10.8.3 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

- 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 sí 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"

### 3.10.8.4 Rampas Móviles Para Vehículos

#### 3.10.8.4.1 Características

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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<sup>2</sup> 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.

## 3.10.8.5 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:

- encenderse y apagarse automáticamente.
- estar apagado en horas que las rampas se hallan iluminadas por la luz del día.
- estar permanentemente encendido.

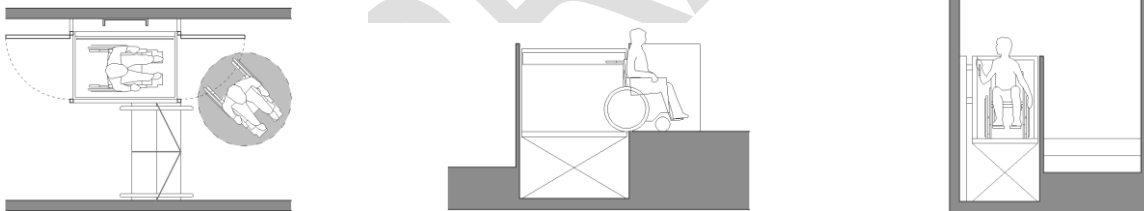
### 3.10.8.5.1 Cuarto de Máquinas

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10.8.6 Uso de los medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar:

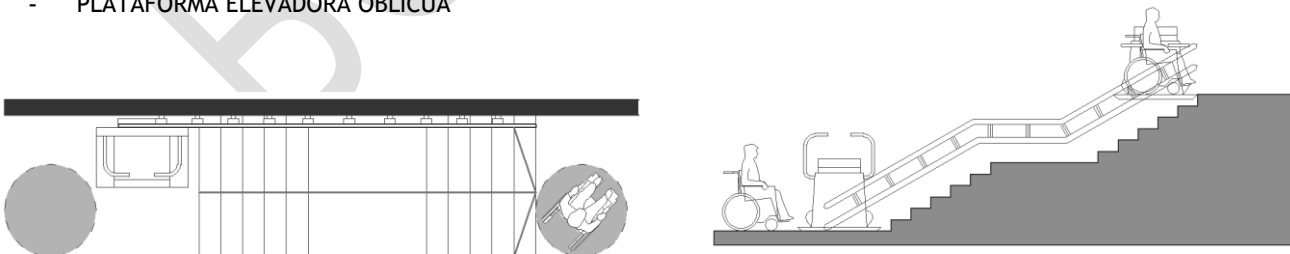
- En edificios públicos o privados con concurrencia masiva de personas se utilizarán en caso necesario las plataformas mecánicas elevadoras para sillas de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera para silla de ruedas. Tendrá prioridad la instalación de plataformas elevadoras de eje vertical;

### - PLATAFORMA ELEVADORA VERTICAL



Figuras 68,69 y 70

### - PLATAFORMA ELEVADORA OBLÍCUA



Figuras 71 y 72

- 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;



Figuras 73 y 74

- 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.

### **3.10.9 Proyecto de las Instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendios.**

Los objetivos a cumplimentar en materia de Sistema de Prevención y Extinción de Incendios, se encuentran comprendidos en los SI 1 a SI 6, (Seguridad en Incendios) de acuerdo a la lógica temporal y secuencial en el proceso de un incendio.

Cuando se inicia un foco de fuego, lo primero es evitar su propagación hacia el interior y el exterior para impedir que el fuego incremente. Para ello es necesario establecer condiciones sobre las sectorizaciones correspondientes y las características de los materiales.

En caso de que el incendio se propague inevitablemente, es necesario garantizar los medios de salida y evacuación de las personas, por ello se establece número mínimo de salidas, características y dimensiones de las mismas, de acuerdo al factor de ocupación y, relacionado con éste al uso los locales o del edificio.

El control del fuego y la extinción del mismo por parte de las brigadas, se consideran los sistemas de protección activa (extintores, instalaciones de detección y alarma, instalaciones de extinción, de control y manejo de humos).

Para una correcta y segura intervención de los bomberos, se requieren ciertas condiciones del edificio y su accesibilidad (entorno) que garanticen el trabajo de las brigadas.

Por último, se debe garantizar la resistencia al fuego de las estructuras, de manera que estas no colapsen y permitan que todas las estrategias anteriores de evacuación, control y extinción sean posibles. Esta resistencia estructural se establece de acuerdo al diseño, uso de los locales y del edificio y, se estima en base a la magnitud del incendio que pueda producirse.

### **3.10.10 Sistema de Prevención y Extinción contra Incendios (SI)**

#### **3.10.10.1 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 de SI**

**SI 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.

**SI 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.

**SI 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.

**SI 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.

**SI 5.** Intervención de bomberos: se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

**SI 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 de 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

## 3.10.10.2 SI 1. Limitación del Riesgo de Propagación Interior.

### 3.10.10.2.1 Compartimentación en sectores de incendio

#### a. Sector de incendio

Los edificios deben contar con un espacio separado de las unidades funcionales o locales del mismo. Este sector debe estar compuesto por elementos constructivos delimitantes y capaces de resistir al fuego durante un período de tiempo determinado. En el interior de los sectores de Incendios se debe poder confinar, limitar o neutralizar el incendio para que no se propague a o desde otros sectores del edificio. Los locales de riesgo especial no se consideran sectores de incendio.

Se exceptúan de la exigencia de sectores de incendio diferenciados del resto del edificio o establecimiento, los siguientes casos:

- Los edificios cuyo uso principal sea Residencial Vivienda,
- Los establecimientos cuya superficie construida no exceda de 500 m<sup>2</sup> y cuyo uso sea Educación, Oficinas o Alojamiento.

#### b. Usos subsidiarios

Toda sector, local o locales cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que estén integrados, deben constituir un sector de incendio diferente cuando supere los siguientes límites:

- Uso subsidiario Residencial Vivienda, en todos los casos.
- Uso subsidiario de alojamiento (dormitorios, alojamientos de docentes, en hospitales para personal médico, enfermeras) o de uso Administrativo, Comercial o Docente cuya superficie construida exceda de 500 m<sup>2</sup>.
- Uso subsidiario Concurrencia Masiva cuya ocupación exceda de 500 personas.
- Uso subsidiario Estacionamiento, cuya superficie construida exceda de 100 m<sup>2</sup>

Cualquier comunicación con sectores o locales destinados a otro uso u otros usos se debe hacer a través de vestíbulos de independencia.

Un espacio de superficie neto y de clara delimitación, puede constituir un único sector de incendio que supere los límites de superficie construida exigidos, siempre que:

- al menos el 90% de esta superficie se desarrolle en una planta,
- sus salidas se comuniquen directamente con el espacio libre exterior,
- al menos el 75% de su perímetro sea fachada y
- no exista sobre dicho recinto ninguna zona habitable.

#### c. Sectores de riesgo Mínimo

No se establece límite de superficie para los sectores de riesgo mínimo cuando:

- Se trate de uso Establecimientos de Salud se exceptúa de compartimentar sectores de incendio a aquellas plantas cuya superficie construida no exceda los 1500 m<sup>2</sup>, que tengan salida directa al espacio exterior seguro y cuyos recorridos de evacuación (trayectoria) hasta dicha salida, no exceda 25 m.
- Para el uso Concurrencia Masiva, la caja escénica debe constituir sector de incendio diferenciado.

#### d. Sectores con doble altura o atrios. Requisitos.



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Estos espacios deben comunicar entre sí, dos o más niveles de piso, los cuales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

La totalidad del edificio debe estar protegida con un sistema de rociadores automáticos que cumpla con los Requisitos particulares para rociadores automáticos.

No se exigirá que la totalidad del edificio deba estar protegido por un sistema de rociadores automáticos, si se cumplen los siguientes requisitos:

1. El espacio con doble altura no conecta más de tres niveles contiguos.
2. El nivel inferior o el más próximo al nivel inferior en comunicación, con el espacio de doble altura, es el nivel de la calle.
3. 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.
4. Todos los cerramientos que separan al espacio con doble altura de los restantes locales y recintos del edificio, deben poseer una resistencia al fuego igual o mayor a FR60.
5. El espacio con doble altura es de riesgo leve u ordinario.
6. Los ocupantes del edificio que no se encuentran dentro del espacio de doble altura deben tener acceso a una salida sin requerir ingresar al espacio de doble altura.
7. En el Uso Establecimientos de Salud, los niveles conectados por el espacio de doble altura no podrán destinarse a habitaciones de pacientes ni a sectores de tratamiento.

### 3.10.10.2 Exigencias en edificios existentes, a construir o en estado de excavación

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.10.10.3 SI 2. Limitación del Riesgo de Propagación exterior

Regula las exigencias orientadas a evitar la propagación del fuego hacia el exterior y se vincula a la reacción al fuego de los materiales, en relación a la respuesta de un material al fuego medida en términos de su contribución al desarrollo del mismo con su propia combustión, bajo condiciones específicas de ensayo.

La propagación del fuego hacia el exterior se vincula a la reacción al fuego de los materiales.

- Reacción al fuego
- Respuesta de un material al fuego medida en términos de su contribución al desarrollo del mismo con su propia combustión, bajo condiciones específicas de ensayo.

#### 3.10.10.3.1 Medianeras y fachadas

Deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Las medianeras de los edificios deben ser al menos FR 120.
- b. A los efectos de limitar el riesgo de propagación exterior horizontal del fuego a través de la fachada entre dos sectores de incendio, los puntos de sus fachadas que no tengan la condición mínima de FR 60 deben estar separadas por una distancia  $d$  en proyección horizontal (corte en planta) como mínimo, en función del ángulo  $\alpha$  formado por los planos exteriores de dichas fachadas.

Para valores intermedios del ángulo  $\alpha$ , la distancia  $d$  se obtiene por interpolación lineal de la Tabla 1. Ver Figuras 75 y 76

Tabla 1

$\alpha$ (°)	0	45	60	90	135	180
$d$ (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

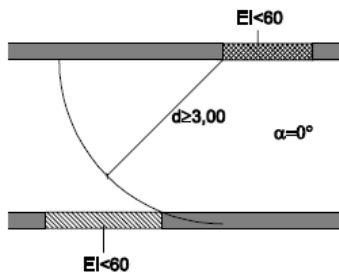


Figura 1.1. Fachadas enfrentadas

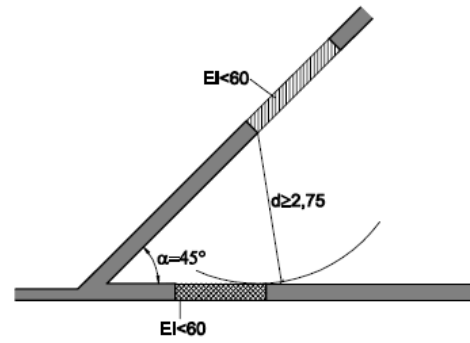


Figura 1.2. Fachadas a 45°

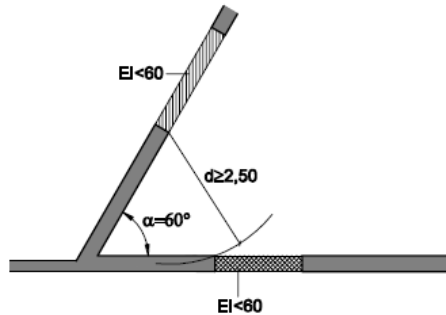


Figura 1.3. Fachadas a 60°

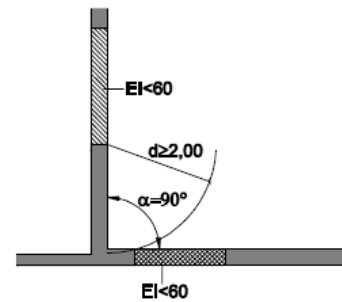


Figura 1.4. Fachadas a 90°

Figura 75

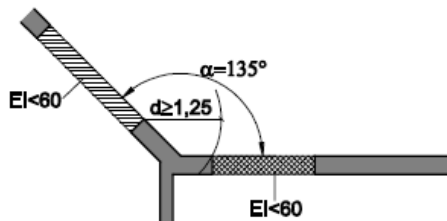


Figura 1.5. Fachadas a 135°

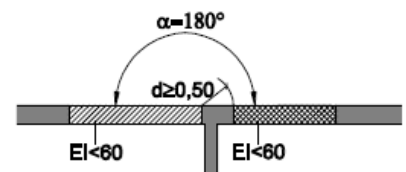


Figura 1.6. Fachadas a 180°

Figuras 76

- c. Con el fin de limitar el riesgo de propagación vertical del incendio por fachada entre dos sectores de incendio, dicha fachada debe ser al menos FR 60 en una franja de 1m de altura, como mínimo, medida sobre el plano de la fachada.

Ver Figura 77 En caso de existir elementos salientes aptos para impedir el paso de la llama, la altura de dicha franja podrá reducirse en la dimensión del citado saliente. Ver Figura 77



Figura 77

d. La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie del revestimiento exterior de las fachadas o de las superficies interiores de las cámaras ventiladas que dichas fachadas puedan tener, serán R2 en los siguientes casos:

- En fachadas con una altura de hasta de 3,5 m como mínimo, en aquellas fachadas cuyo arranque inferior sea accesible al público desde el nivel de PB o desde una cubierta,
- En toda la altura de la fachada, si esta excede los 18 m con independencia de dónde se encuentre su arranque.

**3.10.10.3.2 Cubiertas**

Con el fin de limitar el riesgo de propagación al exterior del incendio a través la cubierta, entre dos edificios contiguos o en un mismo edificio dicha cubierta tendrá:

- una resistencia al fuego FR 60, como mínimo, en una franja de 0,50 m de ancho medida desde el edificio lindero,
- una franja de 1m de ancho situada sobre el encuentro de la cubierta de todo elemento compartimentador de un sector de incendio.
- como alternativa a la condición anterior puede optarse por prolongar la medianera o el elemento compartimentador 0,69 m por encima del acabado de la cubierta.

En el encuentro entre una cubierta y una fachada que pertenezcan a sectores de incendios o edificios diferentes, la altura h sobre la cubierta a la que deberá estar cualquier zona de fachada cuya resistencia al fuego no sea al menos de FR 60 será la que se indica en Tabla 2, en función de la distancia d de la fachada, en proyección horizontal, a la que esté cualquier zona de la cubierta cuya resistencia al fuego tampoco alcance dicho valor. Ver figura 78

Tabla 2

d (m)	≥ 2,50	2,00	1,75	1,50	1,25	1,00	0,75	0,50	0
h (m)	0	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	5,00

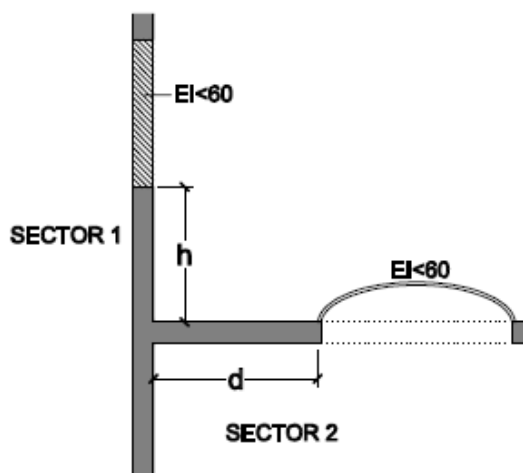


Figura 2.1 Encuentro cubierta-fachada

Figura 78

#### 3.10.10.4 SI 3. Medios de Salida y Programas de Evacuación de Ocupantes.

##### 3.10.10.4.1 Origen de evacuación

Se considerará como puntos de origen de una Evacuación a:

- Todo punto ocupable de un edificio o establecimiento, con excepción de:
  - El interior de las viviendas
  - De todo recinto o conjunto de ellos comunicados entre sí, en los que la densidad de ocupación no exceda de 1 persona/5 m<sup>2</sup> y cuya superficie total no exceda de 50 m<sup>2</sup>, como pueden ser las habitaciones de Uso Alojamiento, Uso Establecimientos de Salud, y locales del Uso Oficina.
- Los puntos ocupables de todos los locales de riesgo especial y los de las zonas de ocupación nula cuya superficie exceda de 50 m<sup>2</sup>.

Estos puntos de origen de la evacuación deben cumplir los límites que se establecen para la longitud de los recorridos de evacuación hasta las salidas de dichos espacios, cuando se trate de zonas de riesgo especial, y, en todo caso, hasta las salidas de planta. No será preciso tomarlos en consideración a efectos de determinar la altura de evacuación de un edificio o el número de ocupantes.

##### 3.10.10.4.2 Altura de evacuación

Se considerará como Altura de la Evacuación a la máxima diferencia de cotas entre un origen de evacuación y la salida de edificio que le corresponda.

A efectos de determinar la altura de evacuación de un edificio no se consideran las plantas más altas del edificio en las que únicamente existan zonas de ocupación nula.

##### 3.10.10.4.3 Recorrido de evacuación

Se considerará como recorrido de Evacuación a aquella trayectoria que conduce:

- Desde un origen de evacuación hasta una salida de planta, situada en la misma planta considerada o en otra, o hasta una salida de edificio.
- Conforme a ello, una vez alcanzada una salida de planta, la longitud del recorrido posterior no computa a efectos del cumplimiento de los límites a los recorridos de evacuación.

##### 3.10.10.4.4 Recorridos de evacuación alternativos

Se considerará que dos recorridos de evacuación que conducen desde un punto hasta dos salidas de planta o de edificio diferentes son alternativos cuando en dicho punto forman entre sí un ángulo mayor que 45° o bien están separados por elementos constructivos que sean F 30 e impidan que ambos recorridos puedan quedar simultáneamente bloqueados por el

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

humo.

## 3.10.10.4.5 Salida de edificio

Se considerarán como tales a las puertas o huecos de salida a un espacio exterior seguro. En el caso de salidas previstas para un máximo de 500 personas puede admitirse como salida de edificio a aquella que comunique con un espacio exterior que disponga de dos recorridos alternativos hasta dos espacios exteriores seguros, uno de los cuales no exceda de 50 m.

La salida a un espacio exterior seguro deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar esencialmente abierto al aire exterior.
- Poseer el mismo nivel que el de área exterior circundante.

## 3.10.10.4.6 Salida de emergencia

Se considerará como Salida de planta, de un edificio y/o de recinto, cuando esté prevista para ser utilizada exclusivamente en caso de emergencia y esté señalizada de acuerdo con ello, conforme lo previsto en el artículo de “Señalización”

## 3.10.10.4.7 1.7 Diferenciación entre “salidas” y “salidas de emergencia”

La única diferenciación entre las salidas de emergencia y las normales de uso habitual es su señalización.

El tipo de dispositivo a instalar no depende que la salida sea “normal” o de emergencia, sino que es función del tipo de ocupantes que previsiblemente la va a utilizar, ya sea que dichos ocupantes se encuentren o no familiarizados con el edificio.

El sentido de apertura dependerá del número de ocupantes que utilizarán previsiblemente esta salida.

## 3.10.10.4.8 Salida de planta

Puede estar situada en la planta considerada o bien en otra planta diferente y se considerarán como tales, en los siguientes casos:

- a. El arranque de una escalera no protegida que conduce a una planta de salida del edificio
- b. El arranque de una escalera compartimentada como los sectores de incendios, o una puerta de acceso a una escalera protegida, pasillo protegido y/o vestíbulo independiente de dicha escalera.
- c. Una puerta de paso a través de un vestíbulo independiente de un Sector de incendio diferenciado que exista en la misma planta.
- d. Una salida de Edificio.

## 3.10.10.4.9 Ubicación de Salidas Obligatorias

Cuando se requirieran dos salidas o dos puertas obligatorias, para el acceso a un medio de salida, éstas deben estar ubicadas a una distancia de separación entre sí igual o mayor a la mitad de la máxima diagonal del piso o área de planta 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.

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.

## 3.10.10.4.10 Espacio exterior seguro

Se considera el espacio en el cual se da por finalizada la evacuación de los ocupantes del edificio,. Debe cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser apropiado para el tránsito, la permanencia de los ocupantes evacuados y permitir su dispersión en condiciones seguras, cuya reglamentación efectúe el Poder Ejecutivo.
- El área debe poseer un ancho igual o mayor a 5m.
- No debe ser un espacio de uso restringido.

Aquellos espacios de uso restringido que se encuentren conectados con la vía pública a través de un paso con ancho igual o mayor a 3m, se aceptarán como espacios exteriores seguros.

Las cubiertas de los edificios podrán considerarse espacios exteriores seguros siempre que además de cumplir las condiciones anteriores y sus normas reglamentarias, su estructura sea totalmente independiente de la del edificio y un incendio no pueda afectar simultáneamente a ambos

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 3.10.10.4.11 Escalera protegida o caja de escalera

### 1. Generalidades

Se considerará como tal a una escalera de trazado continuo desde su inicio hasta su llegada a planta de salida del edificio que, en caso de incendio, constituye un recinto seguro para permitir que los ocupantes puedan permanecer en el mismo durante un determinado tiempo. Para ello debe reunir, además de las condiciones de seguridad de utilización (SU) deberá cumplir con aquellas exigencias establecidas en el presente CE y sus Disposiciones Reglamentarias.

En la planta de salida del edificio, la longitud del recorrido desde la puerta de salida del recinto de la escalera, o en su defecto desde la llegada de la misma, hasta una salida de edificio no debe exceder de 15 m, excepto cuando dicho recorrido se realice por un sector de riesgo mínimo, en cuyo caso dicho límite es el que con carácter general se establece para cualquier origen de evacuación de dicho sector.

El recinto cuenta con protección y control de humo, conforme las condiciones que se reglamenten.

La distancia de cualquier punto de un sótano, medida a través de la línea natural de libre trayectoria hasta una caja de escalera, no deberá superar los 20 m. Cuando la distancia sea superior, se deberán prever dos salidas como mínimo, en ubicaciones que permitan desde cualquier punto, ante un frente de fuego, lograr sin atravesarlo, una de las salidas.

### 2. Requisitos.

Las cajas de escalera deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. No podrán comunicarse con unidades habitacionales independientes, aulas, oficinas, plenos de servicios, cajas de servicios, salas de máquinas, depósitos u otros sectores habitualmente no ocupados. No se encuentran abarcadas en estos últimos sectores las antecámaras exigidas en el inciso g.
- b. Deberán poseer antecámaras de acuerdo con lo exigido en el artículo relativo a Antecámaras
- c. No se exigirá ventilación natural o forzada. En el caso que lo posea, la caja de escalera deberá estar ventilada en la parte superior cumpliendo una superficie  $K= 1/8$  de la superficie de su planta. Esta condición no será requerida en caso de contar con un sistema de presurización.
- d. Deberán interrumpirse en el nivel en que se encuentra la salida con comunicación directa o protegida a la vía pública.
- e. Resultan aplicables a la caja de escalera el Artículo referido a “Antecámaras”.
- f. Los materiales de la caja de escalera deberán conformar un todo macizo con la estructura de hormigón o mampostería de la escalera.
- g. Poseer muros y puertas con resistencia al fuego F60, doble contacto y cierrapuerta automático.
- h. Deberán interrumpirse en el nivel en que se encuentra la salida.
- i. Para la salida de la caja de escaleras: Cuando el edificio tenga más de 10,00 m de altura o la escalera conecte con un subsuelo, la caja deberá contar con cierre en la planta al nivel del piso bajo. La caja deberá abrir directamente hacia un espacio seguro o a un espacio que cuente con un sistema de rociadores entre la salida de la escalera y el acceso al edificio.
- j. Cuando el edificio sea destinado a vivienda, oficinas o banco, y tenga más de 20 m de altura, la caja de escalera tendrá acceso a través de antecámara con puerta de cierre automático en todos los niveles. En otros usos, se cumplirá esta prescripción, cualquiera sea la altura.

### 3. Más de una caja de escaleras.

Cuando el presente CE exija más de una caja de escaleras, como mínimo el 50% de la cantidad requerida de cajas de escaleras y de la capacidad de salida del edificio o estructura, deberán descargar en forma directa a la vía pública.

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 o vestíbulo protegido, que cumpla con todos los requisitos de la caja de escalera.

Cuando sea exigido para servir a una o más plantas, dos escaleras, cualesquiera sean la características que ellas tengan, se ubicarán en forma tal que por su opuesta posición, permitan en cualquier punto de la planta que sirvan, que ante un frente de fuego, se pueda lograr por una de ellas, sin atravesarlo, la evacuación, a través de la línea natural de libre trayectoria.

### 4. Caja de escaleras para edificio de planta baja y dos pisos altos o más.

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 50 m<sup>2</sup> de superficie.
- b. Los pisos no habitables o en los que no se desarrollen actividades.
- c. Los edificios que cuenten con entrada directa a primer piso por escalera desde la vía pública

### 5. 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

deberá poseer antecámaras en sus accesos. . Se realizará de modo tal que forme caja de escalera independiente, sin continuidad con el resto del edificio.

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.

## 3.10.10.4.12 Escalera con antecámara o especialmente protegida

Escalera que reúne las condiciones de escalera protegida y que además dispone de un vestíbulo independiente diferente en cada uno de sus accesos desde cada planta.

La existencia de dicho vestíbulo no es necesaria cuando se trate de una escalera abierta al exterior, ni en la planta de salida del edificio, ni cuando se trate de una escalera para evacuación ascendente, pudiendo la escalera en dicha planta carecer de compartimentación.

## 3.10.10.5 Antecámara en unidades de uso ubicadas en subsuelos.

Las unidades de uso, con instalación de ascensor de bomberos, 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.

## 3.10.10.6 Ventilación y Volúmen de escaleras protegidas o especialmente protegidas

### a. Ventilación

Las escaleras protegidas o especialmente protegidas deberán contar con ventilación adecuada. Sólo se admitirá que carezcan de sistema de control de humo, tanto en su recinto como en el vestíbulo independiente, cuando:

- Sirva a una sola planta y no salve una altura de evacuación mayor de 3,00 m.

- Se trate de una escalera para evacuación ascendente que no salve más de 6,00 m y desemboque en el espacio libre exterior y carezca de cerramiento. En este caso, en plantas cuya evacuación ascendente no salve más de 3,00 m ni más de una planta, se puede prescindir también del vestíbulo de independencia en el acceso a la escalera.

### b. Volumen

El volumen a considerar para calcular la superficie útil del conducto de entrada y del conducto de salida de aire para ventilación es el correspondiente al volumen del recinto de la escalera (y en su caso del vestíbulo independiente) correspondiente a una planta. Cuando éste sea variable se considerará la planta con más volumen para el cálculo. Lo anterior es válido incluso cuando la escalera sirva a un mismo sector de incendios en diferentes plantas.

## 3.10.10.7 Antecámara o Vestíbulo independiente

Se considerará como tal al recinto de uso exclusivo para circulación. Deberá situarse entre dos o más recintos o sectores con el fin de aportar una mayor garantía de compartimentación contra incendio. Solo podrá comunicarse con los recintos o sectores a independizar, con accesos a la planta y a los ascensores.

## 3.10.10.8 Antecámara.

Las antecámaras deberán contar con Sistema de Evacuación de Humos y Gases y 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

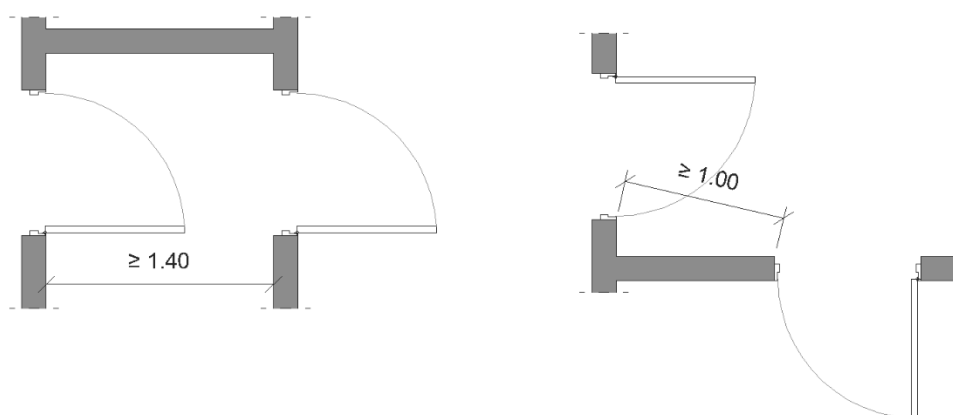


Figura 79

Una antecámara no podrá estar comunicada con plenos de servicio o cajas de servicio.

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.

Se podrá reemplazar la antecámara requerida por vestíbulo protegido más presurización de escaleras únicamente en los edificios de hasta 50m de altura en edificios de vivienda y hasta 32 m de altura para el resto de los usos,

El cómputo para definir la altura de los edificios se establece entre el nivel cero y el último nivel de piso.

En subsuelos, cualquiera sea el caso, cuando el inmueble que lo contiene tenga pisos altos, el acceso al ascensor no podrá ser directo, sino a través de una antecámara con puerta de cierre automático de doble contacto y resistencia al fuego que corresponda.

### 3.10.10.9 Vestíbulo protegido.

El vestíbulo protegido deberá cumplir con todos los siguientes requisitos:

- La resistencia al fuego de sus muros debe ser FR60 o mayor
- La resistencia 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:

- El sentido de apertura
  - El cierrapuertas
  - Las características de las cerraduras
- Debe estar sellado para impedir el paso de humos y fuego con puertas FR acorde al riesgo y podrá estar comunicado con plenos de servicios y con cajas de servicios .
  - Deberá contar con un Sistema de Evacuación de Humos y Gases según lo establecido sino existe antecámara.
  - Las de puertas de las cajas de ascensores deben ser FR30 o mayor y deberán estar comunicadas con el vestíbulo protegido.

Será exigible el vestíbulo protegido en los siguientes casos:

- Los edificios de planta baja y dos (2) pisos altos
- Edificios que superen los 32 m de altura, con usos que no sean vivienda,
- Los edificios de viviendas multifamiliar que posean más de 12m de altura y no requieran antecámara por tener menos de 32m de altura,
- Edificios que superen los 50m de altura. En este caso el vestíbulo protegido puede estar comunicado con las unidades de uso.

#### 3.10.10.9.1 Escalera abierta al exterior

Escalera que dispone de huecos permanentemente abiertos al exterior que, en cada planta, acumulan una superficie de 5A m<sup>2</sup>,



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

como mínimo, siendo A la anchura del tramo de la escalera, en m. Cuando dichos huecos comuniquen con un patio, las dimensiones de la proyección horizontal de éste deben admitir el trazado de un círculo inscrito de  $h/3$  m de diámetro, siendo h la altura del patio. Puede considerarse como escalera especialmente protegida sin que para ello precise disponer de vestíbulos de independencia en sus accesos.

### 3.10.10.9.2 Pasillo protegido

Pasillo que, en caso de incendio, constituye un recinto seguro para permitir que los ocupantes puedan permanecer en el mismo durante un determinado tiempo. Para ello dicho recinto debe reunir, además de las condiciones de seguridad de utilización exigibles a todo pasillo y las equivalentes a las de una escalera protegida.

### 3.10.10.9.3 Itinerario accesible

Itinerario debe garantizar su utilización en ambos sentidos y cumplir con la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

No se considera parte de un *itinerario accesible* a las escaleras, rampas y pasillos mecánicos, a las puertas giratorias, a las barreras tipo torno y a aquellos elementos que no sean adecuados para personas con marcapasos u otros dispositivos médicos.

### 3.10.10.10 Particularidades en el proyecto del sistema de prevención de incendios

El proyecto de condiciones de Prevención y extinción de incendios debe considerar los siguientes criterios y sus disposiciones técnicas

- a. Compatibilidad de los elementos de evacuación
- b. Cálculo de la ocupación
- c. Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación
- d. Dimensionado de los medios de evacuación:
  - Evacuación total o secuencial: En determinados casos puede considerarse la evacuación secuencial por sectores de incendio, siempre que se justifiquen suficientemente, no sólo las soluciones constructivas y de diseño dirigidas a hacerla posible, sino también las medidas organizativas que permitan su puesta en práctica. A saber: plan de evacuación a implantar, medios humanos contemplados en dicho plan, adecuación de los ocupantes al tipo de evacuación propuesta en cuanto a su grado de conocimiento de las particularidades del plan, a su adiestramiento y a su participación periódica en simulacros de evacuación. La validez de una determinada solución de proyecto desca en gran medida en dichas medidas organizativas, se exigirá, tanto la completa definición de éstas, como la justificación de su adecuación.
  - Altura de evacuación: Máxima diferencia de cotas entre un origen de evacuación y la salida de edificio que le corresponda. A efectos de determinar la altura de evacuación de un edificio no se consideran las plantas más altas del edificio en las que únicamente existan zonas de ocupación nula.
  - Criterios para la asignación de los ocupantes
  - Cálculo
- e. Protección de las escaleras
- f. Puertas situadas en recorrido de evacuación:
  - Las puertas que separan sectores de fuego de un edificio, deberán ofrecer resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran, con un mínimo de F-30. Su cierre será automático aprobado. El mismo criterio de resistencia al fuego se empleará para las ventanas.
  - Las aberturas que comunican el sector de incendio con el exterior del inmueble, no requerirán ninguna resistencia en particular.
  - Las puertas de los ambientes destinados a salas de máquinas, deberán ofrecer resistencia al fuego mínima de F-60, y abrirán hacia el exterior con cierre automático aprobado, y doble contacto.
  - La caja de escaleras en edificios de más de un piso alto, quedará separada de los medios internos de circulación, por puertas como las citadas, que abrirán hacia adentro con relación a la caja, y no invadirán su ancho de paso, en la abertura.
- g. Señalización de los medios de salida
- h. Evacuación de personas con discapacidad

### 3.10.10.11 SI 4: Instalaciones del Sistema

Para garantizar que las instalaciones del Sistema de Prevención y Extinción de Incendios funcionen en forma óptima debe contarse con un adecuado Servicio de Suministros Esenciales del Edificio.

Sus instalaciones de un edificio deberán ser adecuadas y responder en forma eficiente durante las etapas de Detección, Control y Extinción de un incendio.

## Suministros para el sistema

### 3.10.10.11.1 Servicios Esenciales del edificio.

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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

## 3.10.10.11.2 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:

- Los Servicios Esenciales.
- Los Servicios para PcD.
- Otros servicios que desee alimentar el propietario.

El Poder Ejecutivo determinará, por medio de las disposiciones reglamentarias la superficie cubierta mínima para la cual será exigible un sistema de generación propia.

## 3.10.10.11.3 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. El corte deberá ser de manera directa y diferenciada de la llave de corte general y con protecciones acorde a c/u de los servicios esenciales y/o especiales.

Estos medios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar ubicados a una distancia menor o igual a 5m de la línea oficial. Existirán elemento que permitan cortar el suministro de gas, la electricidad u otro fluido inflamable que abastezca al edificio. Se asegurará mediante líneas especiales el funcionamiento del tanque hidroneumático de incendio u otro sistema directamente afectado a la extinción, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica, por una intervención.
- Estar señalizados en forma indeleble indicando el servicio que interrumpen.
- Ser visibles y con acceso libre para los servicios de bomberos o similares.

El suministro de energía eléctrica deberá abastecer Servicios Esenciales y Servicios para PcD del edificio.

**Instalaciones**

## 3.10.10.11.4 Detección de incendios

**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 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta sobre el nivel oficial del predio o más de 150 m<sup>2</sup> si está bajo nivel de aquél y constituyendo sótano.

**Condición D3:** Deberá cumplir con la condición D1. si el uso posee más de 600 m<sup>2</sup> de superficie cubierta sobre el nivel oficial del predio o más de 300 m<sup>2</sup> si está bajo nivel de aquél y constituyendo sótano.

**Condición D4:** Deberá cumplir con la condición D1. si el uso posee más de 900 m<sup>2</sup> de superficie cubierta sobre el nivel oficial del predio o más de 450m<sup>2</sup> si está bajo nivel de aquél y constituyendo sótano.

**Condición D5:** Deberá cumplirse con la condición D1 si el uso posee más de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta sobre el nivel oficial del predio o más de 1.000 m<sup>2</sup> si está bajo nivel de aquél y constituyendo sótano.

## 3.10.10.11.5 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:

- Iniciación:** la función de iniciación provee la señal de entrada al sistema.
- Notificación:** es el medio a través del cual el sistema pone en evidencia que se requiere acción humana en respuesta a una condición particular.
- Control:** la función de control provee acciones para controlar el equipamiento del edificio, estructura, local o recinto y mejorar la seguridad de la vida.

## 3.10.10.11.6 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.

## 3.10.10.12 Dispositivos iniciadores del sistema de alarma y detección.

Los dispositivos iniciadores del Sistema pueden ser:

- a. Avisadores manuales
- b. Detectores de caudal de rociadores
- c. Detectores de Humo
- d. Otros detectores

## 3.10.10.13 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.

## 3.10.10.14 Detectores y otros dispositivos iniciadores

Los siguientes detectores se registrarán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

- 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,
- Detectores de humo.
- Detectores termovelocimétricos de calor.
- Otros dispositivos iniciadores.

## 3.10.10.15 Funciones de control del sistema de alarma y detección.

### 3.10.10.15.1 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:

- Lugares de reunión pública (cines, teatros, anfiteatros, bibliotecas, estadios y similares).
- Lugares de instrucción y educación (escuelas, colegios, institutos de enseñanza, universidades).
- Geriátricos, Hospitales
- Hoteles, albergues y pensiones.
- Depósitos.
- Locales de venta con acceso de público.
- Edificios de oficinas, bancos, oficinas de la administración pública y similares.

## 3.10.10.16 Liberación de puertas retenidas.

La liberación de puertas retenidas se registrará de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10.10.17 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.

## 3.10.10.18 Otros sistemas de detección.

Una unidad de vivienda no requiere cumplir el Artículo relativo a “Detectores autónomos” Se registrarán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 3.10.10.19 Control del incendio

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

El sistema de Control debe garantizar que el humo no se propague durante la evacuación de los ocupantes, de forma que ésta pueda llevarse a cabo en condiciones de seguridad.

- Cuanto mayor capacidad de control del tamaño y propagación del incendio posea el sistema, mayor confiabilidad y la viabilidad debido a que se limita cantidad de masa en combustión por unidad de tiempo)
- El tamaño del fuego podrá controlarse mediante la limitación de componentes combustibles, la separación en compartimentos y/o la colocación de rociadores automáticos.
- El proyecto del sistema de control de humo por ventilación natural, deberá incluir un cálculo para las temperaturas mínimas en invierno y otro para las temperaturas máximas en verano.
- Para los casos en los que el edificio posea sistema de alarma y detección y además posea un sistema de control de humo, ambos estarán conectados, de manera que el primero active el funcionamiento del segundo.

## Clasificación de los Sistemas de Control de Humo

### 3.10.10.19.1 Sistema de Presurización

#### Generalidades

El diseño, proyecto, cálculo, montaje de un sistema de presurización deberá:

Considerar la variación de la temperatura exterior,

Fijar los límites de altura en los que el cálculo pueda utilizarse

Definir las mediciones que deban realizarse para verificar la protección ofrecida por el sistema.

#### Requisitos Necesarios.

Se regirán en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2)

### 3.10.10.19.2 Sistema de Ventilación de Humos y Gases.

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 empleados para acondicionamiento en un edificio se utilicen, con las adecuaciones que correspondan, para el control del humo.

### 3.10.10.19.3 Control de emergencia para ascensores.

El Poder Ejecutivo mediante la reglamentación que del presente realice establecerá los requisitos de control de Emergencia para ascensores en relación a:

Accionamiento de los detectores de humo

Ubicación de los detectores.

### 3.10.10.20 Extinción del incendio

Las instalaciones 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.

La normativa reglamentaria especificará las condiciones de extinción para otros sistemas

#### 3.10.10.20.1 Extintores manuales.

Todo edificio deberá poseer extintores manuales (matafuegos) en cada piso, en lugares accesibles, los cuales se deberán indicar en el proyecto respectivo

#### 3.10.10.20.2 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.

La normativa reglamentaria especificará cantidad de extintores acorde a riesgo, a carga de fuego, a tipo de combustible, cantidades distancias

#### 3.10.10.20.3 En Bauleras y Depósitos

Todo sector destinado a bauleras o depósitos, que se encuentre ubicado en un subsuelo y que exceda 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, deberá poseer un sistema de rociadores automáticos que proteja toda la superficie cubierta de dicho sector.

#### 3.10.10.20.4 En Campanas de cocinas industriales y comerciales.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

## 3.10.10.20.5 En 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 30m<sup>3</sup>, deberá poseer una conexión para mangueras utilizables por los bomberos en caso de incendio.

La normativa reglamentaria especificará otros tipos de conexiones posibles

## 3.10.10.21 Condiciones particulares para el Proyecto del Sistema.

El proyecto debe considerar condiciones particulares conforme criterios y sus disposiciones técnicas. Para determinar las condiciones a aplicará deber considerarse así mismo las distintas actividades predominantes y la probabilidad de gestación y desarrollo del fuego, tanto en los edificios como en los sectores o locales del mismo.

### 3.10.10.21.1 Obra en construcción que supere los 32 metros. Requisitos

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.

### 3.10.10.21.2 Edificio de más de 12 metros. 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”.

## 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 dm<sup>3</sup>/min.

### 3.10.10.21.3 Edificio de más de 32 m de altura. 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”

### 3.10.10.21.4 Edificio de altura. 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.

Los edificios que posean más de 50m de altura destinados a vivienda colectiva ó más de 32 metros de altura para el resto de los usos, deberán poseer un Sistema de Presurización de escaleras.

## 3.10.10.22 SI 5: Intervención de los bomberos

### 1. Generalidades.

El Poder Ejecutivo, establecerá, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2), 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- Bocas de ataque en conjunto edilicio de predio mayor o igual a 8.000m<sup>2</sup>.
- Separación del predio de los predios colindantes.
- Depósitos de materiales combustibles.
- Requisitos de Seguridad de la Vivienda del Encargado

## 3.10.10.22.2 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:

- 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.
- 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.

## 3.10.10.22.3 Bocas de impulsión

Cuando un nivel de acceso a cualquier planta de un edificio 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

## 3.10.10.22.4 Facilidades para la operación de los bomberos. Bocas de ataque.

Los subsuelos con superficies de planta igual o mayor de 65 m<sup>2</sup>, 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.

## 3.10.10.22.5 Bocas de ataque en conjunto edilicio de predio mayor o igual a 8.000m<sup>2</sup>.

En un conjunto edilicio cuyo predio sea de superficie mayor o igual a 8.000 m<sup>2</sup> deberán contemplarse las siguientes exigencias para facilitarse la operación de los bomberos :

- 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.
- Estas dimensiones permiten el acceso, desde la vía pública, de los vehículos del departamento de bomberos.
- 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.
- Cuando la vía pública se encuentre a menos de 10m del edificio, se considerará aceptable para cumplir este requisito.
- 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.

## 3.10.10.23 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.

## 3.10.11 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 concebir 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

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

fuego. Consultar exigencias básicas relativo a Sistemas de Prevención y Extinción contra Incendios.

## 3.10.11.1 Condiciones Específicas de Extinción.

Las condiciones específicas de construcción están caracterizadas con la letra E, seguida de un número de orden.

### 3.10.11.1.1 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.

Habrà un servicio de agua contra incendio que llevará una cañerìa de 64 mm de diámetro con llave de incendio en cada piso:

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.

Cuando la presión de la red general de la ciudad no sea suficiente, el agua provendrá de cualquiera de estas fuentes:

- 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 m<sup>3</sup> y un máximo de 40 m<sup>3</sup> por cada 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> contenida en tanques no inferiores a 20 m<sup>3</sup> de capacidad cada uno.
- Un sistema hidroneumático que asegure una presión mínima de 1 kg/cm<sup>2</sup>, 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.

Debe instalarse un sistema de rociadores automáticos en los niveles destinados a uso educativo ubicados por encima de los 32m de altura o por debajo de los 4m bajo el Nivel 0.00m.

### 3.10.11.1.2 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 m<sup>2</sup> de 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.

### 3.10.11.1.3 Condición E3:

Cada sector de Condiciones Contra incendio con superficie cubierta mayor que 600 m<sup>2</sup> deberá cumplir la Condición E1 En subsuelos la superficie citada se reduce a 300m<sup>2</sup>.

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 600m<sup>2</sup> 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).

### 3.10.11.1.4 Condición E4:

Cada sector de Condiciones contra incendio con superficie cubierta mayor que 1.000m<sup>2</sup> deberá cumplir la Condición E1

En subsuelos la superficie citada se reduce a 300m<sup>2</sup>.

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 1.000m<sup>2</sup> 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).

### 3.10.11.1.5 Condición E5:

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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.

## 3.10.11.1.6 Condición E6:

Deberá instalarse un sistema de rociadores automáticos

## 3.10.11.1.7 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 m<sup>2</sup>.
- b. El uso se desarrolla bajo el nivel oficial del predio y su superficie es mayor a 150 m<sup>2</sup>.

## 3.10.11.1.8 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 m<sup>2</sup>.
- b. El uso se desarrolla bajo el nivel oficial del predio y su superficie es mayor a 800 m<sup>2</sup>.

## 3.10.11.1.9 Condición E9

Se exigirá la Condición E1 si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- 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 600m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 1.500m<sup>2</sup>.
- 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 1.500m<sup>2</sup>.

## 3.10.11.1.10 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 300m<sup>2</sup>.
- 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.

## 3.10.11.1.11 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 1.000m<sup>2</sup>.

Condición E12

Si el edificio posee un sector de incendio cuya superficie cubierta es mayor a 600 m<sup>2</sup> deberá instalarse un sistema de rociadores automáticos.

## 3.10.11.2 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.

## 3.10.11.3 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.

### 3.10.11.4 SI 6: Resistencia al fuego de las Estructuras

Las estructuras portantes deberán mantener su condición estática, durante la extinción del incendio el tiempo necesario a para garantizar el sostén suficiente de las mismas, a través de la resistencia al fuego de sus componentes.

Las estructuras deben contar con los revestimientos correspondientes a la carga de fuego. Las cubiertas, puede no revestirse siempre que se provea una libre dilatación de las mismas en los apoyos.

La resistencia al fuego de un elemento estructural, incluye la resistencia del revestimiento o sistema constructivo que lo protege o involucra y del cual el mismo forma parte.

En la determinación cuantitativa de la resistencia al fuego deberá indicarse la norma, manual o reglamento empleado.

En "Estructuras Portantes" la resistencia al fuego requerida para los elementos estructurales, se determinará conforme las normas comprendidas en las Disposiciones Técnico Reglamentarias

Todo elemento que ofrezca una determinada resistencia mínima al fuego, deberá ser soportado por elementos de resistencia al fuego igual o mayor que la ofrecida por el primero.

Toda estructura que haya experimentado los efectos de un incendio deberá ser objeto de una pericia técnica, a efectos de comprobar la persistencia de las condiciones de resistencia y estabilidad en la misma, antes de proceder a su habilitación.

Las conclusiones de dicha pericia deberán ser aceptadas por la Autoridad de Aplicación.

## 3.11 Calidad y Resistencia de las construcciones

### 3.11.1 Alcance

Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 3.11.2 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.

El uso de materiales debe ser normalizado cuando existan razones de higiene y seguridad que así lo justifiquen

#### 3.11.2.1 Clasificación de materiales inflamables según su riesgo

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 esteres 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.

#### 3.11.2.2 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.

#### 3.11.2.3 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.

### 3.11.2.4 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, en relación a:

- Constitución
- Espesor
- Revoque de la cara expuesta al Fuego
- Revoque de la cara no expuesta al fuego
- Resistencia al fuego

### 3.11.2.5 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.

### 3.11.2.6 Uso obligatorio de determinados materiales

Cuando razones de higiene y seguridad lo justifiquen, la Autoridad de Aplicación exigirá el empleo de materiales y productos de la industria normalizados y, en caso de corresponder, certificados. En estos casos, queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria de la misma especie no normalizados.

## 3.11.3 Obras Construidas con Material Combustible.

### 3.11.3.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

### 3.11.3.2 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, tabladros 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.

### 3.11.3.3 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 lo referido a las Prevenciones contra incendio.

## TÍTULO 4

### 4 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.

Tanto la Calidad de los Materiales para Solados de Aceras como las técnicas de Ejecución de las aceras se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

##### 4.1.1.2 Solados de losetas

Las aceras deberán ejecutarse conforme las prescripciones establecidas en el artículo 4.1.1.1, relativo a las “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.

##### 4.1.1.3 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.

##### 4.1.1.4 Solados Asfálticos

Los solados asfálticos se ejecutarán conforme las prescripciones establecidas en 4.1.1.1, relativo a las “Exigencias Básicas” y en las normas que las reglamenten la ejecución de las aceras con mezcla asfáltica.

##### 4.1.1.5 Previsión: Preaparación del terreno en Aceras nuevas o existentes.

- a. En Aceras Nuevas: El terreno natural en el cual se apoyará la acera nueva deberá prepararse previamente mediante la técnica de enrase, mediante la excavación, desmonte o relleno necesario, hasta las cotas de nivel correspondiente.
- b. En Aceras existentes: cuando se remplace un solado existente, los trabajos comprenderán además el levantamiento de éste, la reparación de las bases que se encuentren afectadas con anterioridad o como consecuencia del levantamiento antes mencionado.

##### 4.1.1.6 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, garantizando el Volumen libre de riesgo, a los efectos de permitir el paso de las personas con discapacidad.

##### 4.1.1.7 Ejecución de Cercas, aceras u ochavas

El frentista debe ejecutar cercas, aceras u ochavas en caso de inexistencia o deterioro. Cuando no hubiera fachadas sobre la línea oficial y aceras en lo que respecta a su construcción, reconstrucción o reparación, deberá solicitarse ante el G.C.B.A. defina la línea y el nivel, ya sea definitivos o provisorio.

Ante incumplimiento de lo prescripto en el párrafo anterior, 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 incumplimiento ante la intimación y 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 sanciones establecidas en la reglamentación vigente al momento del incumplimiento.

Por razones de seguridad, y cuando el C.U. así lo ordenare conforme las áreas sustentables de que se trate, se exigirá la colocación de una reja u otro dispositivo similar de no más de dos metros de altura sobre la anterior L.O., debiendo permitir las visuales de un sector a otro y con idéntico tratamiento a ambos lados del divisor.

## 4.1.1.8 Cercas y aceras durante las etapas de ejecución de una Obra.

Durante la ejecución de trabajos de demolición, excavación, submuración, anclaje o construcción de las obras, el solado de la acera debe ser transitable, ya sea, que se produzca o no la ocupación de la vía pública, o bien se afecte la línea oficial.

Para ello deberán utilizarse los materiales necesarios para su construcción definitiva, que tendrá lugar una vez que se desafecte la ocupación de la vía pública o que la obra se haya finalizado.

## 4.1.1.9 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, más de lo indispensable. En aceras de ancho igual o mayor que 2,00 m la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de los peatones.

Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las aceras deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia.

En el proceso de reparación o reconstrucción de la acera, ésta deberá ser protegida en forma provisional con elementos visibles e inofensivos espaciados entre sí, y que no resulten peligrosos o dañinos.

## 4.2 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

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.

##### 4.2.1.1.1 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.

#### 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

- . Una valla provisoria tendrá una altura mínima de 2,50 m salvo lo establecido en "Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra"
- a. La separación de la valla 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.
- b. Cuando existan motivos especiales la Autoridad de Aplicación podrá autorizar, a pedido del interesado, la colocación de vallas que no se ajusten a lo establecido en el inciso b), hasta concluirse la estructura sobre planta baja. Cuando dicha valla no deje el paso libre de 0,90 m de ancho, con la línea del cordón o la línea de árboles, se ejecutará una pasarela de 0,90 m de ancho. La superficie del solado de la pasarela tendrá continuidad con el solado de la acera sin desniveles, resaltes ni queredades.
- c. 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 amarilla intermitente durante la noche, en el ángulo exterior que enfrenta el tránsito. Al concluirse la estructura del entrepiso sobre piso bajo la pasarela será retirada y la valla se colocará en las condiciones establecidas en los incisos b) o c)
- d. Se deberá incorporar un zócalo de 0,10 m, a los efectos de que las personas con discapacidad visual lo usen de referencia.
- e. 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.

## 4.2.1.4 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.

## 4.2.1.5 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 interrumpa su ejecución por el término de tres (3) meses, la valla provisoria será trasladada a la L.O.

En caso de no cumplirse con el traslado de la valla, se aplicará al Profesional la penalidad correspondiente y al Propietario una multa por la infracción.

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 infracción observada. Sin perjuicio de lo establecido, el Poder Ejecutivo podrá llevar a cabo los trabajos necesarios y en su caso el traslado de la valla, a costa del Propietario.

Cuando el ancho total de la acera quede liberado, se ejecutará sobre ella el solado definitivo reglamentario.

## 4.2.1.6 Fijación de Afiches Sobre Valla Provisoria

Los marcos en los cuales se coloquen afiches, serán constituidos por un material de suficiente rigidez acorde con su función, y resistente 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 en 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.

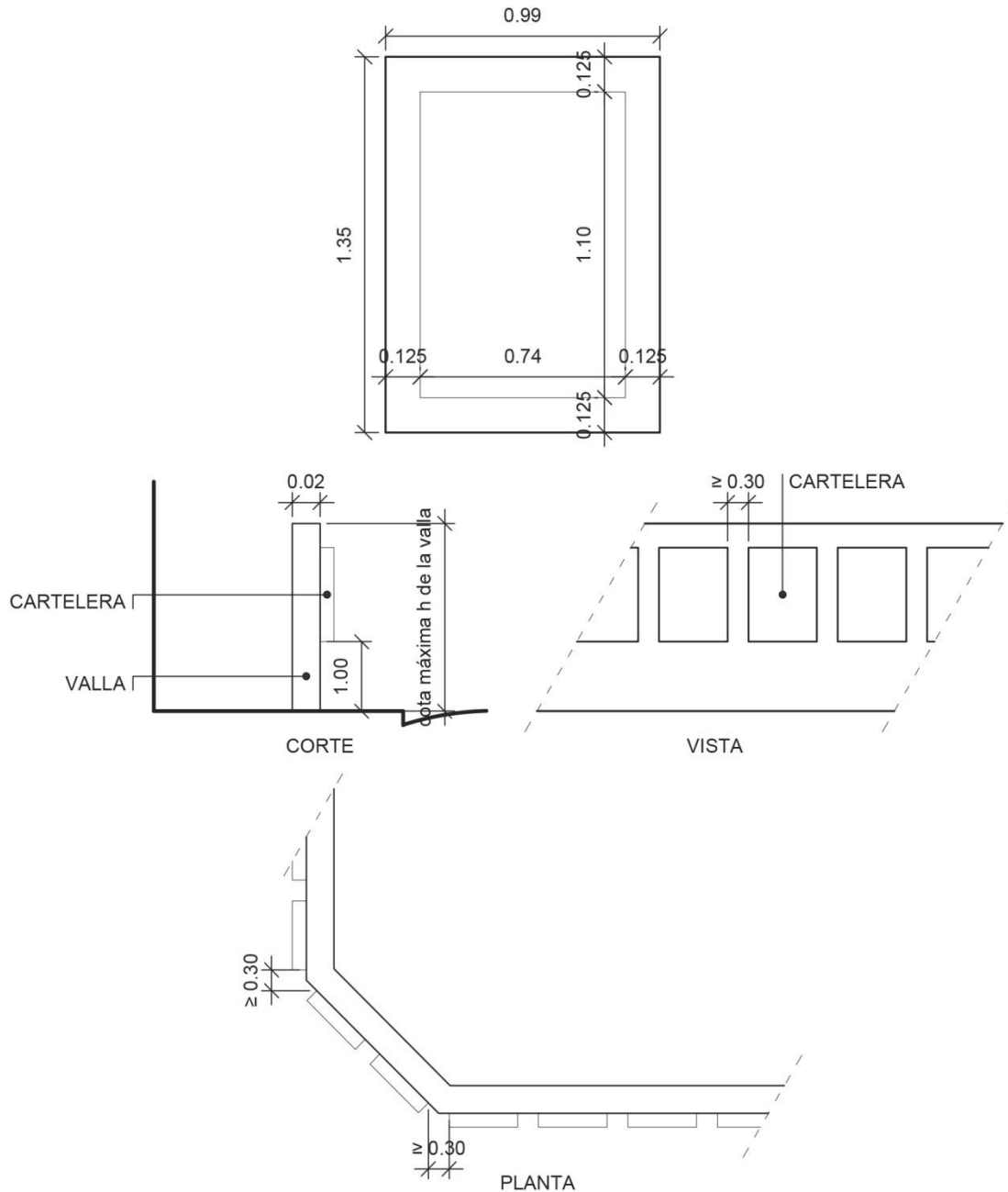


Figura 80

## 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.

### 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.

Se encuentran exceptuados de la presente autorización las obras en construcción localizadas sobre la acera derecha de acuerdo al sentido de circulación, de los tramos de arterias sujetos a un régimen de carriles exclusivos, vías preferenciales o con prohibición de estacionamiento vigente las 24 horas, donde la colocación de caballetes deberá realizarse sobre la acera, debiéndose garantizar un ancho mínimo de 1,50 metros para la transitabilidad de personas con discapacidad.

## 4.2.3.2 Molestias a terceros

Durante la ejecución de una obra se adoptarán las medidas necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

Las obras pueden ejecutarse dentro de los horarios que reglamente la Autoridad de Aplicación para ruidos molestos admitidos. 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 deben utilizarse andamios que garanticen la seguridad y estabilidad de quienes los empleen. El material de los mismos y sus accesorios deben estar en buen estado y ser suficientemente resistentes para soportar los esfuerzos.

### 4.2.4.2 Andamios sobre la vía pública

Un andamio sobre la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidando de no ocultar las chapas de nomenclatura, señalización, focos de alumbrado y bocas de incendio que se protegerán para su perfecta conservación y uso. Si se afectaran soportes de alumbrado u otro servicio público, debe darse aviso con anticipación no menor que quince (15) días para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda. La fecha del aviso se asegurará de modo fehaciente.

En acera de ancho igual o inferior a 1,50 m, una vez ejecutadas la estructura o muro de fachada hasta el entrepiso sobre piso bajo en la L. O. se retirará la parte del andamio, juntamente con la valla provisoria, dejando un alto libre no menor de 2,50 m sobre el solado de la acera. En casos especiales la Autoridad de Aplicación puede autorizar otros dispositivos, siempre que ofrezcan seguridad y comodidad para el tránsito.

Cuando el andamio, en el piso bajo, esté constituido por elementos o parantes apoyados en el terreno, la medida de 0,50m exigida en el inciso a) de "Dimensión y ubicación de la valla Provisoria frente a las obras" puede ser reducido a 0,30m siempre que:

- La valla provisoria sea retirada a la L. O.
- El paso peatonal debajo del andamio sea protegido con un techo;
- La distancia entre parantes, o entre estos y la L.O no sea inferior a 0,75 m;
- Los parantes tengan una señalización conveniente tanto de día como de noche;
- Los parantes no presenten elementos salientes o prominentes por debajo de los dos metros de altura, debiendo contar, hasta esa altura, con un recubrimiento removible de material blando para amortiguar el posible impacto de los transeúntes.

### 4.2.4.3 Accesos a andamios

El acceso a los andamios será fácil y seguro. Cuando se hagan accesos mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio o que pertenezcan a la estructura permanente del edificio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad. Los andamios y sus accesos estarán iluminados por la luz del día y artificialmente en caso de que no resulte suficiente la iluminación por luz natural.

### 4.2.4.4 Torres para grúas, guinches y montacargas

Las torres para grúas, guinches y montacargas usadas para elevar materiales en las obras, deben construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez y cumplirán con los siguiente requisitos:

- Serán armadas rígidamente, sin desviación ni deformaciones
- Se apoyarán sobre bases firmes.
- Los elementos más importantes de la torre se unirán con empernaduras.
- Queda prohibido la unión de sus elementos con clavos o ataduras de alambre.
- Se proveerá de escalera resistente y bien asegurada a lo largo o a lo alto de la torre.
- En todos los niveles destinados a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de dimensiones acordes a las de la torre, con sus respectivas defensas y barandas

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- Las torres estarán correctamente arriostradas. Los amarres no deben afirmarse en partes inseguras.
- Las torres en vías de ejecución estarán provistas de arriostramientos temporarios en número suficiente y bien asegurados.
- Cuando sea necesario pasar con arriostramientos o amarres sobre la vía pública, la parte más baja de la torre, estará lo suficientemente elevada, para que permita el tránsito de peatones y/o vehículos.
- Se tomarán las precauciones necesarias para evitar la caída de materiales y toda otra molestias a linderos que conlleve la ejecución de la obra.

## 4.2.4.5 Andamios en obras paralizadas

Cuando una obra se encontrare sin ejecución por más de 3 meses y antes de reanudarse los trabajos debe solicitarse la autorización correspondiente para el uso del andamio.

## 4.2.4.6 Tipos de Andamios y técnicas para su construcción

Los andamios se clasifican en: **Andamios fijos** y **Andamios suspendidos**

### a. Andamios Fijos

#### 1. Andamios fijos propiamente dichos:

Este tipo de andamios debe:

- Estar reforzado por travesaños y cruces de San Andrés;
- Estar unido al edificio en sentido horizontal a intervalos convenientes.
- Todo armazón o dispositivo que sirva de sostén o plataforma de trabajo será sólido y tendrá buen asiento.
- Queda prohibido la utilización de materiales y conductos de instalación utilizados para la obra, para apoyar andamios o utilizarse como tales;

#### 2. Andamios fijos sobre montantes:

Este tipo de andamios debe:

- Poseer pies, zancos o puentes y soportes verticales o, si sólo se usa una hilera de montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio.
- Fijarse, la unión de dos andamios, con un montante colocado del lado exterior en la unión ambos cuando dos andamios se unan en un ángulo de una construcción,
- Los costeros o carreras y los travesaños se colocarán prácticamente horizontales.

#### 3. Andamios fijos no sujetos al edificio:

Este tipo de andamios debe:

- Ubicar una tercera parte de los pies que soportan las plataformas de trabajo situadas a más de 3,50 m sobre el solado deben quedar firmes hasta que el andamio sea definitivamente quitado.
- Los costeros y travesaños estarán sólidamente ligados a los montantes;

#### 4. Andamios fijos en voladizo: son andamios que carecen de base apoyada en el suelo.

Este tipo de andamios debe:

- Encontrarse equilibrado y asegurado al interior de la obra
- Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas, y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la obra;

#### 5. Andamios fijos de escaleras y caballetes:

Este tipo de andamios cumplirán las siguientes condiciones:

- Sólo se utilizarán para trabajos como: reparación de revoques, pintura, arreglo de instalaciones y similares.
- Las partes de los montantes se empotrarán en el suelo no menos de 0,50 m., o bien apoyarán en el solado de modo que los montantes descansan sobre vigas o tablas que eviten el deslizamiento; en este último caso, el andamio será indeformable.
- Cuando una escalera prolongue a otra, las dos estarán rígidamente unidas con una superposición de 1,50 m. por lo menos.
- No deben tener más altura sobre el solado que 4,50 m. y no soportarán más que dos plataformas de trabajo.

### b. Andamios suspendidos

#### 1. Andamios pesados suspendidos:

Este tipo de andamios cumplirán las siguientes condiciones:

- Las vigas de soporte deben estar colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo;
- No debe contrapesarse el andamio con material embolsado, montones de ladrillo, depósitos de líquidos u otro medio análogo de contrapeso como medio de fijación de las vigas de soporte; éstas serán amarradas firmemente a la estructura;
- El dispositivo superior que sirva para amarrar los cables a las vigas de soporte será colocado directamente encima de los tambores de enrollamiento de los cables, a fin de que éstos queden verticales;
- El dispositivo inferior que sostiene la plataforma de trabajo estará colocado de modo que evite los deslizamientos y sostenga todo el mecanismo;



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- El movimiento vertical se producirá mediante tambores de arrollamiento de cables accionados a manubrios.
- Los tambores tendrán retenes de seguridad.
- La longitud de los cables será tal que en el extremo de la carrera de la plataforma queden por lo menos dos vueltas sobre el tambor;
- La plataforma de trabajo debe suspenderse de modo que quede situada a 0,10 m. del muro y sujeta para evitar los movimientos pendulares. Si el largo excede de 4,50 m. estará soportada por 3 series de cables de acero por lo menos. El largo de la plataforma de trabajo no será mayor que 8,00 m. y se mantendrá horizontal;

## 2. Andamios livianos suspendidos:

Este tipo de andamios cumplirá las siguientes condiciones:

- Las vigas de soporte estarán colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo;
- Las vigas de soportes estarán sólidamente, apoyadas, y cuando deban instalarse sobre solados terminados, el lastre o contrapeso estará vinculado rigidamente a la viga misma y nunca deben emplearse depósitos de líquidos o material a granel;
- El dispositivo que sirva para amarrar las cuerdas a las vigas de soporte será colocado directamente encima del que sostiene la plataforma de trabajo a fin de que las cuerdas queden verticales. El armazón en que apoya la plataforma estará sólidamente asegurado a ella, munido de agujeros para el paso y anclaje de las cuerdas;
- El largo de la plataforma de trabajo no será mayor que 8,00 m. y se mantendrá horizontal. Si el largo excede de 4,50 m. estará suspendida por no menos de 3 series de cuerdas de cáñamo o algodón. Cuando los obreros deban trabajar sentados, se adoptarán dispositivos que separen la plataforma 0,30 m. del muro para impedir que choquen las rodillas contra él en caso de oscilación;

## 3. Otros andamios suspendidos;

- a. Si fuera necesario utilizar como andamio suspendido, una canasta o cajón de carga, una cesta o dispositivo similar, éste deberá:  
Tener al menos 0,75 m. de profundidad y se rodeará el fondo y los lados con bandas de hierro. La viga de soporte estará sólidamente apoyada y contrapesada. Este tipo de andamio será autorizado paracasos de excepción.
- b. Andamios corrientes: Los montantes se enterrarán 0,50 m. como mínimo y apoyarán sobre zapatas de 0,10 m. x 0,30 m x 0,075 m. Las técnicas de emplames, y lo relativo a los montante, carreras, travesaños se regirán por la reglamentación que del presente realice la Autoridad de Aplicación.
- c. Andamios tubulares: Los elementos de los andamios tubulares serán rectos, en buen estado de conservación, y se unirán entre sí mediante grapas adecuadas al sistema. Los montantes apoyarán en el solado sobre placas distribuidoras de la carga, cuidando que el suelo sea capaz de soportarla.

## 4. Escaleras de andamios

Una escalera utilizada como medio de acceso a las plataformas de trabajo cumplirá con las siguientes condiciones:

- Debe superar en 1,00 m de altura al sitio que alcance.
- Sus apoyos serán firmes y no deslizables.
- No deben utilizarse escaleras con escalones defectuosos
- La distancia entre éstos no será mayor que 0,35 m. ni menor que 0,25 m.
- Los escalones estarán sólidamente ajustados a largueros de suficiente rigidez.
- Cuando se deban construir escaleras ex profeso para ascender a los distintos lugares de trabajo, deben ser cruzadas, puestas a horcajadas, y en cada piso o cambio de dirección se construirá un descanso.
- Tendrán pasamano o defensa en todo su desarrollo.

### 4.2.4.7 Plataformas de trabajo

1. Una plataforma de trabajo reunirá las siguientes condiciones:

- a. Anchos mínimos:
  - Si no se utiliza para depósito de materiales: 0,30 m
  - Si no se encuentra a más de 4,00 m de altura: 0,60 m
  - Si se utiliza para depósito de materiales: 0,90 m
  - Si se ubica a más de 4,00 m de altura: 0,90 m
  - Si se usa para sostener otra plataforma más elevada: 0,90 m
  - Si se trabaja con piedra o materiales similares, la plataforma tendrá un ancho de 1,20 m
  - Si soportara otra plataforma más elevada: 1,50 m.
- b. Plataforma que forme parte de un andamio fijo reunirá las siguientes condiciones:
  - Debe encontrarse por lo menos 1,00 m. por debajo de la extremidad superior de los montantes. La extremidad libre (de las tablas que forman una plataforma de trabajo) no debe sobrepasar al apoyo, más allá de una medida que exceda 4 (cuatro) veces el espesor de la tabla.
  - La continuidad de una plataforma se obtendrá por tablas sobrepuestas entre sí ni menos de 0,50 m.
  - Las tablas que forman la plataforma deben tener 3 (tres) apoyos como mínimo; a menos que la distancia entre dos consecutivos o el espesor de la tabla excluya todo peligro de balanceo y ofrezca suficiente rigidez.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- Las tablas de una plataforma estarán unidas de modo que no puedan separarse entre sí accidentalmente.
  - Las plataformas situadas a más que 4,00 m del suelo contarán del lado opuesto a la pared, con un parapeto o baranda situado a 1,00 m sobre la plataforma y zócalo de 0,20 m. de alto, colocado tan cerca de la plataforma que impida colarse materiales y útiles de trabajo.
  - Tanto la baranda como el zócalo se fijarán del lado interior de los montantes.
- c. Las plataformas de andamios suspendidas reunirán las siguientes condiciones:
- Contarán con baranda y zócalo; del lado de la pared
  - El parapeto puede alcanzar hasta 0,65 m de alto sobre la plataforma
  - Cuando se deba trabajar sentado puede no colocarse el zócalo sobre el mismo ladoEl espacio entre muro y plataforma será el menor posible.

## 4.3 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

Cuando en la ejecución de una obra se desarrollan tareas que puedan ocasionar caída de objetos o materiales ya sea sobre el área de trabajo, la vía pública o bien fincas linderas, deberán adoptarse las medidas de seguridad adecuadas para cada situación, en particular, los bordes libres de una construcción vertical tales como patios verticales internos o no y espacios urbanos. La adopción de estas medidas será competencia del responsable de seguridad e higiene y quedará bajo el control de la Autoridad en materia

En una obra, son obligatorias defensas o protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entresijos o muros que ofrezcan riesgo de caídas de personas o materiales. Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

#### 4.3.1.2 Defensas contra Instalaciones Provisorias que Funcionan en Obras

En una obra se colocarán defensas para las personas en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento.

- a. Las instalaciones eléctricas y conductores deben:
  - protegerse contra contactos eventuales y encontrarse eficientemente aislados
  - reunir las mínimas condiciones de seguridad no
  - No obstaculizar los pasos de circulación.
- b. Las instalaciones térmicas: Deben resguardarse de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.
- c. Las instalaciones mecánicas: tendrán sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

#### 4.3.1.3 Precaución por Trabajos sobre Techos de una Obra

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se tomarán las debidas precauciones para resguardar la caída de personas o de materiales.

Queda prohibido el tránsito de personas sobre cubiertas que no estén preparadas para soportar la carga máxima prevista generada por personas, materiales y/o equipos, en el caso de no haberse tomado previamente las correspondientes medidas de seguridad.

Deberán disponerse de sistemas de protección personal eficaces:

- a. Puntos de anclaje,
- b. Líneas de vida
- c. Arnés de seguridad.
- d. Medidas de seguridad en los accesos a las cubiertas

El responsable de Seguridad e Higiene deberá realizar para los distintos casos el correspondiente Permiso de Trabajo Seguro.

#### 4.3.1.4 Precaución para la circulación en obras

En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios serán practicables y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente se los proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos. Asimismo se eliminarán de los pasos obligados todo elemento salientes, cortante o que obstaculice en sí mismo la circulación.

Será obligatorio el mantenimiento y control del orden y limpieza en toda obra, debiendo disponerse los materiales, herramientas, desechos, de modo que no obstruyan los lugares de trabajo y de paso.

Deberán eliminarse o protegerse todos aquellos elementos punzo-cortantes que signifiquen riesgo para la seguridad de los trabajadores.

En la programación de la obra, deben tenerse en cuenta circulaciones peatonales y vehiculares en lo que hace a su trazado y

delimitación.

Será obligatorio proveer medios seguros de acceso y salidas en todos y cada uno de los lugares de trabajo. Los trabajadores deben utilizar estos medios obligatoriamente en todos los casos

## 4.3.2 Protecciones en la Vía Pública y a Fincas Linderas a una Obra

Si durante la ejecución de una obra se desarrollan tareas que impliquen riesgos de caída de objetos o materiales, se deberán adoptar las medidas de seguridad adecuadas que incluyan los bordes libres de una construcción vertical tales como patios verticales, auxiliares internos o no y espacios urbanos. La adopción de dichas medidas será competencia del responsable de Higiene y Seguridad.

Será obligatoria la colocación de protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas.

Las medidas a adoptar comprenden:

- a. Hacia la Vía Pública ser:
  1. Protección Permanente:
  2. Protección móvil
  3. Protección ante la carga y descarga de materiales
- b. Protección hacia los predios linderos:

- a. A la vía pública:

Deben colocarse protecciones a la vía pública cuando la altura alcanzada por la fachada exceda la medida resultante de la suma de la distancia entre la fachada y la valla provisoria, y la altura de esta última;

1. Protección permanente:

Su ejecución será horizontal o inclinada con una saliente mínima de 2,00 m., medida desde la fachada y no podrá cubrir más del 20 % del ancho de la calzada. Se colocará entre los 2,50 m. y 9,00 m. de altura sobre la acera y se extenderá en todo el frente del predio. Esta protección permanente será ejecutada siguiendo los lineamientos constructivos adoptados para la valla, la que en las Zonas del Micro y Macro Centro y Avenidas solamente, y no en el resto de la Ciudad, será elevada hasta alcanzar la citada protección de forma tal que el conjunto valla-defensa permanente constituya así un solo elemento. Cuando el borde de la pantalla se encuentre a una distancia menor de 0,50 m. del cordón del pavimento o lo rebase, deberá colocarse como mínimo a una altura de 4,50 m. medida desde la acera; esta pantalla podrá abrazar los árboles o instalaciones públicas debiendo tomarse las precauciones para no dañarlo. Pueden colocarse puntales de apoyo en la acera en las mismas condiciones que lo establecido en "Dimensión y ubicación de la valla provisoria al frente de las obras". Cuando existan entradas públicas subterráneas se cubrirán totalmente y los apoyos se ubicarán convenientemente para no entorpecer el acceso a dichas entradas sin respetar los 0,50 m. exigidos. Cuando la protección es horizontal se colocará en su borde un parapeto vertical o inclinado de una altura mínima de 1,00 m., pudiendo colocarse en él puertas o aberturas sin otras limitaciones que las indicadas en "Construcción de la valla provisoria al frente de las obras".

2. Protección móvil:

Por encima de la protección permanente se colocarán una o más protecciones móviles. La separación entre las sucesivas protecciones móviles y la de la primera de ellas respecto de la protección permanente, dependerá de la saliente de la protección que se encuentra inmediatamente debajo de ella, debiéndose cumplir la condición:

$$a \geq 1,40 \text{ s} \text{ y } a = 12 \text{ m.}$$

Las protecciones móviles tendrán iguales características constructivas que la protección permanente, pero la saliente respecto de la fachada podrá ser cualquiera; no podrán tener puntales de apoyo en la acera por fuera de la valla. No se requerirá el uso de madera cepillada.

Las protecciones podrán irse retirando tan pronto se terminen los trabajos en la fachada, por encima de cada una de ellas. Si por alguna causa la obra se paralizara por más de dos meses, las protecciones mencionadas en 1) y 2) serán retiradas.

La Dirección podrá autorizar su permanencia por mayores plazos cuando lo juzgue necesario.

En caso de ser necesaria la pantalla móvil, la última se irá elevando de acuerdo con el progreso de la obra, de manera que por encima de dicha pantalla nunca haya más de 12 m. ejecutados o en ejecución.

3. Carga y descarga de materiales:

Para la carga y descarga de materiales desde el camión, se podrán construir sobre la acera pasarelas elevadas que dejarán bajo ellas un paso libre mínimo de 2,50 m. y que se extiendan desde la valla hasta 0,70 m. de la proyección del cordón. Estas pasarelas tendrán un ancho máximo de 2 m. y parapetos laterales ciegos de 1,50 m. de alto. Su construcción será similar a la de la valla y no deberá afectar los árboles de la acera ni permitir la acumulación de líquidos sobre ella. Se podrá apoyar sus extremos sobre la acera con puntales de madera cepillada, sin clavos ni salientes. Los puntales se colocarán a una distancia mínima de 0,70 m. del cordón o seguirán la línea de árboles o instalaciones del servicio público cuando los haya frente a la obra; dejará un paso libre mínimo de 1,20 m. respecto de la valla y entre ellos y se pintarán de amarillo y negro a franjas inclinadas.

Cuando se construyan dos o más pasarelas la separación entre ellas no podrá ser menor de 4 m., salvo que por su ubicación en altura y medida de su saliente respecto de la fachada puedan sustituir a la protección permanente en cuyo caso la pasarela podrá tener todo el ancho del frente de la valla -techando la acera-; este techado sustituye y hace las veces de la "Protección permanente a la vía pública".

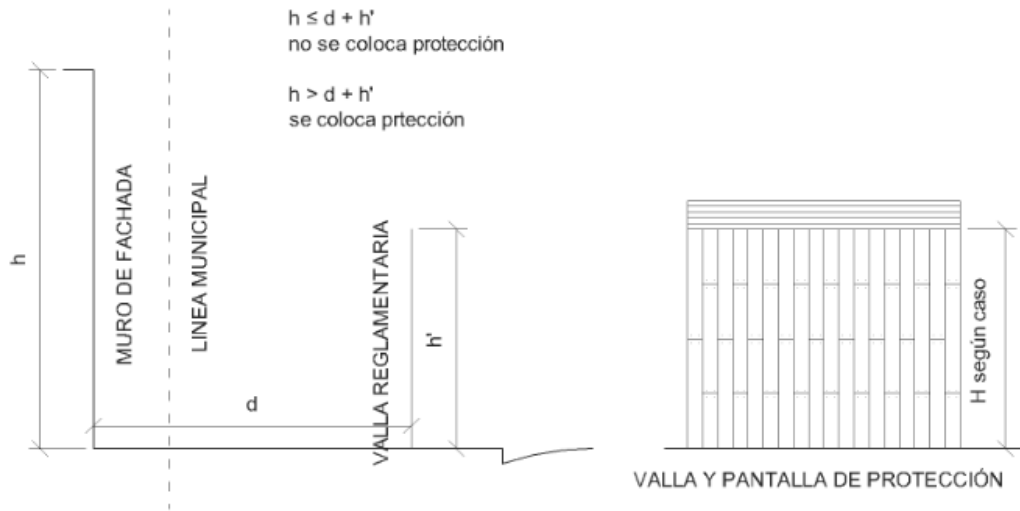


Figura 81

**b. A predios linderos:**

Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles, siendo de aplicación lo establecido para ellas. La saliente máxima no excederá el 20 % del ancho de la finca lindera. Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior, del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, por encima de ella.

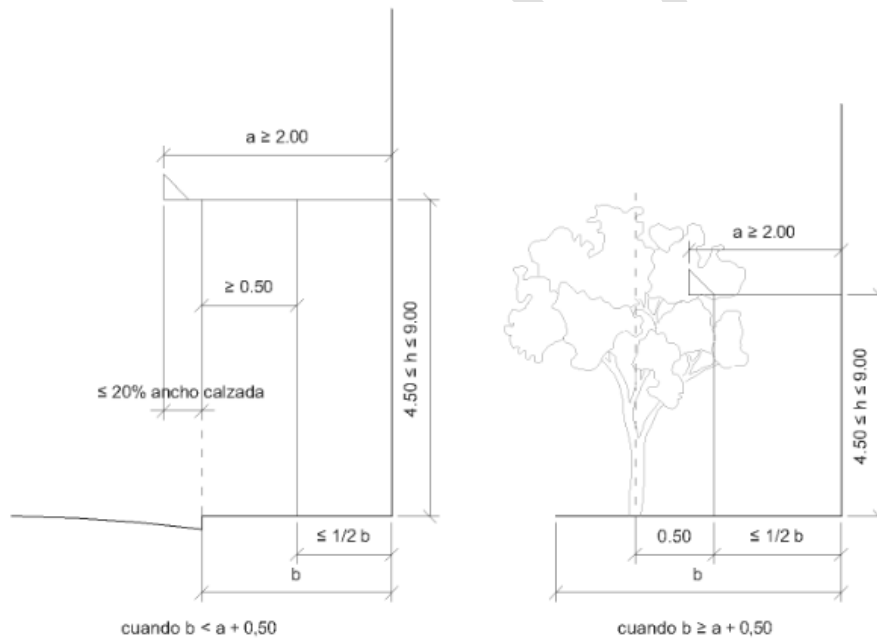


Figura 82

**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**

Queda prohibida la descarga y/u ocupación de la vía pública (calzada y espacio por fuera del lugar cercado por la valla provisoria) con materiales, máquinariass, escombros u otros elementos pertenecientes a una obra.

Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación o limpieza inmediata al finalizar los trabajos que los ocasionó. Los patios y claraboyas de fincas linderas contarán con resguardos adecuados.

En el caso de obras en construcción situadas sobre la acera derecha conforme el sentido de circulación, de tramos de arterias sujetos a un régimen de carriles exclusivos, vías preferenciales o con prohibición de estacionamiento vigente las 24 horas, la carga y descarga de los materiales deberá ceñirse al funcionamiento del régimen especial de tránsito, y realizarse conforme el siguiente orden de prelación:

1. Dentro de la L.O., acorde a la magnitud de la misma.
2. A través de la utilización de los cajones azules situados sobre las calles transversales a las arterias sujetas al régimen

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

especial de tránsito.

3. Sobre el carril adyacente a la acera derecha conforme el sentido de circulación de la arteria sujeta al régimen especial de tránsito, dentro del horario comprendido entre las 7 y las 13 horas.

En los supuestos de obras en construcción localizadas sobre la acera derecha conforme el sentido de circulación de los tramos de arterias sujetos a un régimen de carriles exclusivos, vías preferenciales o con prohibición de estacionamiento vigente las 24 horas, la colocación del contenedor deberá realizarse sobre la acera, de acuerdo a la factibilidad de operación del camión transportador, conforme el cableado existente y la ubicación del vallado protector. De ser necesario, el cableado deberá ser correctamente levantado. La colocación del contenedor sobre acera deberá garantizar el paso mínimo de circulación peatonal para personas con discapacidad de 1,50 metros, conforme lo prescripto en el artículo “Ancho de la acera”.

## 4.3.4 Servicio de Salubridad y Vestuario en Obras

### 4.3.4.1 Servicio de Salubridad en Obras

Todos los ámbitos de trabajo: frentes de obra, talleres, oficinas, campamentos y otras instalaciones, deberán disponer de servicios sanitarios adecuados, independientes que garanticen el pudor y la higiene de los usuarios, en cantidad suficiente y proporcional al número de personas que permanezcan o trabajen en la obra.

Los servicios sanitarios deben contar con la siguiente proporción de artefactos cada quince (15) trabajadores:

- a) Un (1) inodoro pedestal.
- b) Un (1) mingitorio.
- c) Dos (2) lavabos.
- d) Cinco (5) duchas con agua caliente y fría.
- e) En el caso de obras extendidas, la provisión mínima será de un retrete y lavabo con agua fría en cada uno de sus frentes

Las características de los servicios de salubridad serán las siguientes:

- a) Caudal de agua suficiente, acorde a la cantidad de artefactos y de trabajadores.
- b) Pisos lisos, antideslizantes con desagüe adecuado
- c) Paredes, techos y pisos de material de fácil limpieza y desinfección.
- d) Puertas con herrajes que permitan el cierre interior y que aseguren el cierre del vano en las tres cuartas partes de su altura
- e) Iluminación y ventilación adecuadas.
- f) Medidas que impidan la proliferación de enfermedades infecto-contagiosas y transmisibles por vía dérmica.

Cuando los frentes de obra sean móviles se deberá proveer de servicios sanitarios de tipo desplazable, provistos de desinfectantes y cuyas características de terminación cumplan con lo establecido en el presente artículo.

Las condiciones generales del ámbito donde se desarrollen las tareas deberán ser adecuadas según su ubicación geográfica y características climáticas existentes en el mismo, como así también según la naturaleza y duración de los trabajos

Cuando existan factores meteorológicos o de otro origen, tales como lluvias, vientos, derrumbes, de magnitud tal que comprometan la seguridad de los trabajadores, se dispondrá la interrupción de las tareas mientras subsistan dichas condiciones

### 4.3.4.2 Vestuario en Obras

Se instalarán vestuarios dimensionados gradualmente de acuerdo a la cantidad de trabajadores, independientes para el personal que trabaje en la obra, resguardando el pudor. Los vestuarios deben ser utilizados únicamente para los fines previstos y mantenerse en adecuadas condiciones de higiene y desinfección. Las características constructivas de los vestuarios serán acordes a las necesidades de confort que requiera por su ubicación geográfica y dispondrán del equipamiento adecuado.

En los casos en que en los procesos de una obra se manipulen sustancias tóxicas, irritantes o agresivas en cualquiera de sus formas, deberán destinarse espacios con compartimentos en los que se separe el equipo de trabajo de la vestimenta de calle de los trabajadores.

Cuando los frentes de obra sean móviles debe proveerse obligatoriamente, servicios de vestuarios de tipo desplazable, cuyas características cumplan con óptimas condiciones de higiene.

### 4.3.4.3 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 de Fiscalización y Control de Obras, quien fiscalizará el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en qué oportunidad deben llevarse a cabo, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos.

### 4.3.4.4 Servicio Eléctrico provisorio en Obras

Se regirá de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 4.3.5 Espacio para comer

El empleador deberá proveer espacios adecuados para comer con las características constructivas conformes a las necesidades de

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

confort que requieran, provistos de mesas y bancos, acordes al número total de personal en obra por turno y a la disposición geográfica de la obra, los que se mantendrán en condiciones de higiene y desinfección que garanticen la salud de los trabajadores.

## 4.3.6 Cocina

En caso de existir cocina en la obra, ésta deberá cumplir las medidas de higiene y limpieza que garanticen la calidad de la comida de los trabajadores. Las cocinas deberán estar equipadas con mesada, bacha con agua fría y caliente.

## 4.3.7 Desechos cloacales u orgánicos

La evacuación y disposición de desechos cloacales y aguas servidas debe efectuarse a redes de colección con bocas de registro y restantes instalaciones apropiadas a ese fin, debiendo evitarse:

- a) La contaminación del suelo.
- b) La contaminación de las fuentes de abastecimientos de agua.
- c) El contacto directo con las excretas.

Cuando el número de personas no justifique la instalación de una planta de tratamiento, la disposición final se podrá realizar a pozo absorbente, previo pasaje por cámara séptica

Los residuos que se generen en la obra deberán ser previamente clasificados y separados de acuerdo a sus características a los efectos de disminuir el impacto sobre el medio ambiente y reducir la cantidad de residuos destinados a recolección final. Se deberá promover la reutilización y el reciclado de aquellos residuos que por sus características puedan ser aprovechados durante la ejecución de la obra.

El tratamiento de los residuos sólidos debe respetar las tres etapas:

- a) Almacenamiento en el lugar donde se produce el residuo y donde se realizará la separación y acopio diferenciado de aquellos residuos potencialmente reciclables o reutilizables, residuos orgánicos o húmedos, residuos peligrosos.
- b) Recolección y transporte diferenciado por tipo de residuo.
- c) Eliminación y disposición final.

En los casos de materiales o sustancias consideradas peligrosas para la salud o el medio ambiente, se deberán contemplar las medidas de seguridad necesarias para evitar los riesgos durante su almacenamiento y manipulación de acuerdo a la normativa vigente

## 4.3.8 Agua de Uso Y Consumo Humano

Se eliminará toda posible contaminación y polución de las aguas que se utilicen y se mantendrá los niveles de calidad establecidas. De no cumplir el agua la calificación de apta para su uso humano, el empleador será el responsable de adoptar las medidas necesarias para lograrlo.

Cuando el agua no pueda ser suministrada por red, deberá conservarse en depósitos cerrados provistos de grifos ubicados en cada frente de obra, los que serán de material inoxidable no tóxico, de cierre hermético y de fácil limpieza.

El agua para uso industrial debe ser claramente identificada para evitar su ingesta

## 4.4 Terraplenamientos

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al oficial debe ser terraplenado. Si el predio tiene frente a una calle pavimentada, el terraplenamiento se debe efectuar dentro de los seis meses de terminado el pavimento salvo que quede cumplido lo dispuesto en "Nivel de terreno y de patios y locales".

La Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización emplazará al Propietario para el cumplimiento de esta obligación y vencido el plazo, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires puede ejecutar a costa del Propietario los trabajos requeridos.

### 4.4.1 Ejecución del Terraplenamiento

El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo dé por resultado el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero.

Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificación existente, se debe ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

## 4.5 Excavaciones

### 4.5.1 Desmontes

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial puede ser desmontado. El nivel lo fija la Autoridad de Aplicación en materia registral, la cual puede exigir la intervención de un Profesional matriculado cuando, por razones técnicas lo estime necesario.

El suelo del desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

#### 4.5.1.1 Excavación que afecte a un Predio Lindero o a la Vía Pública

Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la

excavación.

No debe profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

#### 4.5.1.2 Excavación que afecte a Estructuras Adyacentes

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación es imprescindible la intervención de un profesional matriculado, presentar seguro por excavación, memoria técnica de la excavación y cálculos de apuntalamientos y submuración y cualquier otra documentación que la autoridad competente crea necesaria

Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.

#### 4.5.1.3 Excavación que pueda causar Daño o Peligro

Toda excavación que afecte a linderos o a la vía pública debe ser terminada dentro de los 180 días corridos a contar de la fecha de su comienzo. No obstante, la Autoridad de Aplicación puede acordar lapsos mayores para obras de magnitud.

El responsable de la excavación debe adoptar todas las previsiones técnicas y de seguridad necesarias para evitar peligro potencial y/o toda otra situación que pueda generar daños en las personas, predios linderos, bienes, vía pública, estructuras, instalaciones o cimientos.

#### 4.5.1.4 Protección contra Accidentes

A lo largo de los lados abiertos de una excavación deberán:

- Colocarse barandas o vallas estables o resistentes en todos los sitios expuestos y en paredes con desnivel al exterior,
- Se proveerán durante las excavaciones de medios convenientes de salida
- Protección de las aberturas en el piso,
- Redes protectoras: Deberán estar provista de medios seguros de anclaje a punto de amarre fijo. Asimismo, deberán cubrir posibles trayectorias de caídas, con una adecuada resistencia en función de las cargas a soportar y a las agresiones ambientales del lugar donde se instalen.
- Cuando existan aberturas en las paredes de dimensiones reducidas y se encuentren por encima del nivel del piso a un metro (1m.) de altura como máximo, se admitirá el uso de travesaños cruzados o estructuras similares, como elementos de protección.

Dichos requisitos pueden omitirse, a evaluación de la Autoridad de Aplicación, en lados no adyacentes a la vía pública.

En los bordes de la excavación deberá:

- Tenerse en cuenta la resistencia del suelo, cuando éstos se utilicen para acopiar materiales, desplazar cargas o efectuar cualquier tipo de instalación
- El responsable de Higiene y Seguridad deberá establecer las medidas adecuadas para evitar la caída del material, equipo y herramientas a la excavación.

### 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.

Toda vez que las conclusiones del estudio de suelos así lo permitan, podrán practicarse cortes verticales sin apuntalamiento temporario siempre que su longitud no sea mayor que 2 m. Entre cortes parciales contiguos deberán dejarse banquetas de una longitud no menor que la del corte y de un espesor medido en el coronamiento de las mismas no menor que la mitad del corte, ni menor que 1 m y terminadas con un talud de 2:1. En todos los casos los cortes serán apuntalados con estructuras temporarias capaces de resistir un empuje según lo determinado en "Empuje de las tierras".

Para las excavaciones en suelo blando deberá verificarse la estabilidad del fondo.

Cuando se realicen excavaciones en suelo blando deberá verificarse la estabilidad del fondo.

Cuando se realicen excavaciones junto a edificios o estructuras linderas deberán considerarse las sobrepresiones provenientes de zapatas, soleras o losas de fundación. Las sobrepresiones horizontales de cálculo no serán inferiores a los valores obtenidos utilizando las ecuaciones de Boussinesq multiplicadas por 1,5 para entubaciones flexibles.

Todo proceso de bombeo o drenaje deberá ser programado con anticipación con el objeto de determinar las acciones temporarias o permanentes que pudieron ocasionarse sobre estructuras existentes contiguas.

Las aguas provenientes del bombeo o drenaje deberán arrojarse en las cunetas de la calzada.

Es obligatoria la presentación de una memoria relativa a todo el proceso de excavación. El proyectista, el calculista, y/o el ejecutor de la estructura serán los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, de dicha memoria.

El Director de Obra comparte esta responsabilidad con el Director Técnico, en caso de ser dos profesionales distintos, de acuerdo con lo establecido en el capítulo de Responsabilidades.

Los requisitos de tramitación de las excavaciones se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2). sin perjuicio de que el plano deberá encontrarse permanentemente en la obra, a disposición de la Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## 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.

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinaria en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito. El responsable debe proceder a la limpieza de la vía pública, tantas veces como sea necesario. Cuando se compruebe que sin autorización previa se ha ocupado la acera fuera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en "Aplicación de suspensión en el uso de la firma" o en "Aplicación de multa" según corresponda. En los casos de no haber profesionales solamente se aplicará multa. Si se comprobara que la acera o la calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de éstos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea quede completada en la jornada. En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario

Los requisitos de tramitación

## 4.7 Suelos Aptos para Cimentar

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca cuando ésta sea debidamente encajonada y siempre que formen capas de suficiente espesor a juicio del profesional responsable del estudio de suelos; este espesor nunca será inferior a 1,00 m. Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de terreno, serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente, se autoriza en el barro y en los terraplenamientos con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras, a juicio del profesional responsable del estudio de suelos.

Cuando no se efectúe ensayo de suelos, el coeficiente de trabajo para suelos aptos para cimentar no excederá de  $2 \text{ kg/cm}^2$ , el cual debe explicitarse claramente en el cálculo de las fundaciones, siendo el calculista el único responsable junto con el director de obra, por las tensiones de suelo que se establecen

La Dirección 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 Exigencias del Estudio de Suelos

El estudio de suelos comprenderá la ejecución de perforaciones o pozos a cielo abierto para obtener muestras adecuadas para ser ensayadas en laboratorio a fin de determinar las propiedades físicas y mecánicas pertinentes que conduzcan a la confección de un perfil resistente del terreno. Podrá incluir la realización de ensayos de carga u otro procedimiento de explotación e investigación de suelos que conduzca al mismo fin o complemente la información anterior.

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.

### 4.7.2 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.

### 4.7.3 Aguas Subterráneas

Se determinarán las condiciones del agua subterránea en un grado que permita evaluar su influencia sobre las obras.

### 4.7.4 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.

El número de perforaciones o pozos a cielo abierto será fijado por el profesional en función de la naturaleza del problema pero en ningún caso podrá ser menor de dos.

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se ubicarán teniendo en cuenta la distribución de cargas que la estructura transmite al suelo. Como mínimo las dos terceras partes de su número total se situarán dentro del área cubierta por la obra. Las que se sitúen fuera no podrán estar alejadas en más de 10 m respecto de los límites de la construcción.

#### 4.7.4.1 Profundidad



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir. Como mínimo deberá cumplir con la más exigente de las cláusulas que siguen:

- 1) Para construcciones de hasta dos plantas con cimentación directa: 3 m por debajo del nivel de cimentación.
- 2) Para construcciones de más de dos plantas con cimentación directa: 5 m por debajo del nivel de cimentación.
- 3) Para cimentaciones sobre pilotes: 5 m debajo de la profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes.

## 4.7.5 Extracción de muestras

La extracción de muestras del terreno a analizar será efectuada de acuerdo con las características del suelo. Los ensayos a realizarse sobre las muestras serán los que la técnica aconseja en cada caso, asumiendo el profesional actuante como ejecutor del estudio del suelo la total responsabilidad por el desempeño de estas tareas.

## 4.8 Sistemas y Materiales de la Construcción e Instalación

### 4.8.1 Sistema Nuevo

Se admitirá el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación cuando ensayos previos de los mismos den resultados satisfactorios, cumplan con las exigencias básicas del presente CE y obtengan homologación o certificación por los organismos correspondientes, o bien aprobación previa del órgano técnico asesor.

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 1.2.4 y 1.2.5.

### 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.

#### 4.8.2.2 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 determinado.

#### 4.8.2.3 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.

### 4.8.3 Uso y Aplicación de Materiales

#### 4.8.3.1 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.

#### 4.8.3.2 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.

#### 4.8.3.3 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.

### 4.8.4 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.

### 4.8.5 Obligación de Cumplir las Normas sobre Materiales y Sistemas

#### 4.8.5.1 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.

## 4.8.5.2 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

## 4.8.5.3 Retiro de la Aprobación de un Material o Sistema

La Autoridad de Aplicación queda facultada para retirar de la Lista de Materiales o Sistemas de materiales ya incorporados como Soluciones Admitidas, a aquéllos productos o sistemas de la industria, que previa constatación fehaciente, hayan generado un perjuicio al medio ambiente, o bien ya no resulten ni seguros ni resistentes.

## 4.8.6 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.

## 4.9 Demoliciones

### 4.9.1 Generalidades sobre las Demoliciones

Al iniciar una demolición se deberán adoptar todas las medidas preliminares de prevención necesarias y precauciones mínimas para evitar riesgos emergentes. Asimismo se deberá mantener delimitada una zona de seguridad en torno a la demolición reservada exclusivamente al personal afectado a las tareas de demolición.

Deberán realizarse los apuntalamientos necesarios para evitar el derrumbe de los muros linderos.

Deberán mantenerse los puestos de trabajo y las circulaciones despejadas en todo momento.

No deben dejarse bajo ningún concepto sectores de muro divisorio o medianero de más de 3.0 metros de altura que se encuentren libres de arriostamiento horizontal con la construcción lindera.

Debe asegurarse que el peso de los muros divisorios o medianeros remanentes de la demolición sea capaz de ser transferido al terreno por la propia resistencia del muro, o por la estructura de la construcción lindera. De no ser así deberá dejarse sin demoler la porción de estructura correspondiente al edificio en demolición que pueda cumplir dicha función o disponer un apuntalamiento adecuado al efecto.

#### 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, dispuesto en el Título II: Procedimiento Administrativo y Tramitaciones. Una vez presentada la totalidad de la documentación requerida, deberá además, en caso de así exigirlo la Autoridad Registral, la memoria descriptiva y el análisis técnico del método a emplearse en la demolición.

### 4.9.2 Medidas de Protección en Demoliciones

Se considerarán medidas de Protección mínimas y obligatorias, y 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: colocación de señales de visibles de precaución. Cuando la ocupación de la vereda implique la reducción del ancho libre de circulación peatonal a menos de 0,80m, se deberán instalar andadores o pasarelas provisorios a nivel, la que deberá contar con paratpetos laterales o barandas de seguridad.
- d. Mamparas Protectoras para Demoler muros entre Predios
- e. Toda Medida Adicional de Protección, la cual podrá ser impuesta in situ por la Autoridad Fiscalizadora, como puentes para el pasaje de peatones, cobertizos de aceras o similares.

#### 4.9.2.1 Obras de Defensa en Demoliciones

El responsable de una demolición deberá adoptar todas las medidas de protección necesarias, establecidas en el artículo 4.3 y siguientes y concordantes del presente CE, las cuales deben asegurar la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.

#### 4.9.2.2 Estructuras Deficientes en Casos de Demolición

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

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 en materia de Fiscalización y Control de Obras o a la Autoridad especialista en Emergencias y Auxilios.

## 4.9.2.3 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 linderas los materiales que hayan caído, ejecutará la limpieza y reparaciones que correspondan.

## 4.9.2.4 Servicio Eléctrico provisorio en Demoliciones

Se regirá de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 4.9.3 Ejecución de la Demolición

A los fines de Ejecutar los trabajos de Demolición se deberá contar con los siguientes recaudos:

- a. Puntales de Seguridad
- b. Lienzos o Cortinas contra el Polvo. Dicha exigencia se exige hermética en zonas desamente transitadas
- 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

## 4.9.4 Alcances de la Demolición. Derribo de paredes y estructuras.

Cuando la demolición abarque la totalidad de las construcciones existentes en una manzana su derribo podrá efectuarse mediante elementos de impacto, accionados por grúas, explosiones controladas u otros Sistemas aprobados por la Autoridad de Aplicación que implique la mayor reducción de riesgo para trabajadores ejecutores de la Demolición, personal de la obra en general y terceros.

En caso de edificios aislados se utilizarán alguno de los métodos mencionados en el párrafo anterior, previa presentación de análisis técnico, memoria descriptiva del método a emplear, siempre que el mismo se encuentre previamente aprobado por la Autoridad de Aplicación.

### 4.9.4.1 Métodos manuales o construcciones entre medianeras.

Cuando se recurra a métodos manuales de demolición o se trate de Demoliciones entre medianeras deberá optarse por aquellos métodos que produzcan el menor grado de molestia, física, de higiene y de ruido para peatones y terceros en general

Al demoler edificios ubicados entre medianeras que linden con parcelas edificadas, las parcelas, estructuras y chimeneas y/o conductos similares no deben derribarse como grandes masas aisladas sobre pisos del edificio a demoler ni sobre el terreno.

Quienes ejecuten esta demolición y trabajen directamente sobre los muros a demoler, deberán utilizar cinturones de seguridad anclados a una zona de amarre sólida. Si los muros fueran estrechos o débiles y ofrezcan peligro para quienes ejecuten la demolición, debe colocarse andamio con baranda de protección o plataformas especialmente diseñadas.

Ningún edificio o parte de él, debe dejarse en condiciones en las cuales pueda ser volteados por agentes climáticos o trepidaciones.

Toda saliente o cornisa pendiente de demoler deberá estar bien sujeta, antes de demolerse.

La demolición será realizada plata por planta. No podrán removerse partes de un entrepiso hasta tanto no se haya derribado todo elemento que corresponda a un mismo piso, salvo que dichos entrepisos sean reemplazados por elementos que ofrezcan la misma seguridad.

Asimismo se debe evitar la caída de vigas y tirantes por volteo. Las vigas empotradas en muros o estructuras deberán ser aflojadas cuidadosamente o costadas antes de ser retiradas

Las estructuras construidas con elementos premoldeados se deberán dismantelar en el orden inverso al que se erigieron originalmente. Sólo se podrán utilizar otros métodos siempre que a juicio de la Autoridad de Aplicación, garanticen exigencias mínimas de seguridad.

## 4.10 Cimientos

### 4.10.1 Generalidades sobre Cimientos

A los fines de efectuar trabajos relativos a los Cimientos de una Obra, los recaudos :

- m. Distribución de las Cargas en Cimientos
- n. Preservación de Bases contra Corrientes de Agua Freática
- o. Preservación de Bases contra Corrientes de Agua Freática

- p. Ensayos de Suelos para Cimentar
- q. Cimientos de Muros Divisorios
- r. Cimientos bajo Aberturas
- s. Perfil para Cimientos sobre la Línea Oficial

## 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".

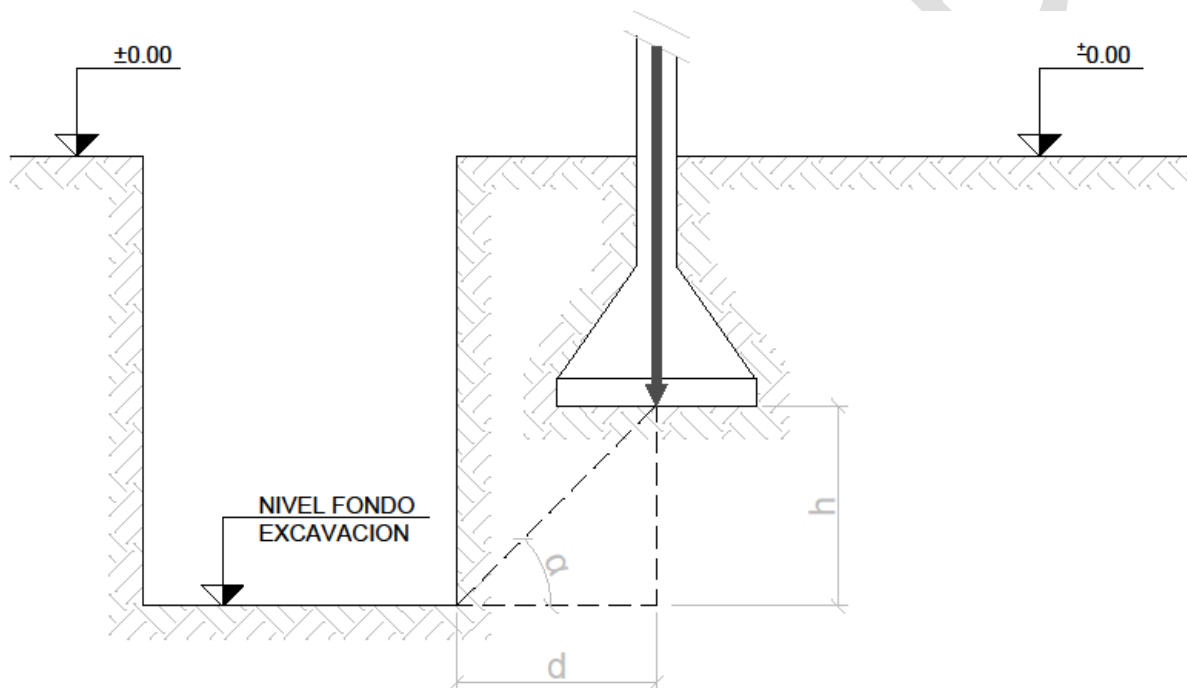


Figura 83

## 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:

- t. Bases de Hormigón Simple
- u. Bases de Albañilería
- v. Pilares de Cimientos
- w. Bases de Emparrillado de Vigas de Acero
- x. Bases de Entramado de Madera

## 4.11 Pilotaje

### 4.11.1 Generalidades

La hincia 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.

Previo al inicio de los trabajos el responsable de Higiene y Seguridad elaborará:

- Un programa que contemple los riesgos emergentes
- Consignará las medidas de prevención en cada una de sus fases.
- Definirá el área de seguridad, convenientemente señalizada durante todo el tiempo en que se desarrolle la tarea.

Verificará las protecciones de sus partes móviles, dispositivos de seguridad, la base de sustentación, la superficie donde ésta apoye y protecciones de las partes móviles para evitar accidentes a los trabajadores.

Se admitirá como máximo un desplazamiento horizontal de 10 cm y una desviación vertical del 2 %.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En caso de producirse un desplazamiento o una desviación mayor, el proyecto del cimiento será recalculado y modificado para soportar las fuerzas excéntricas y horizontales resultantes, debiendo hincarse pilotes adicionales, si fuera necesario.

Los pilotes rotos serán desechados. Se deberán vincular los extremos superiores de los pilotes mediante un macizo de hormigón armado denominado cabezal que sirva de elemento de transferencia entre columna y pilotes.

En ningún caso podrá disponerse un pilote único por cabezal, y estos últimos deberán vincularse entre sí mediante estructuras de arriestramiento según dos direcciones octogonales capaces de absorber un esfuerzo de por lo menos 1/10 de la carga axial de la columna o pie de pórtico salvo que por cálculo se justifique un valor menor.

La capacidad máxima de trabajo de todo pilote debe ser la carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección de su eje longitudinal.

El sistema de pilotaje se debe someter a la aprobación de la Autoridad de Aplicación, la que puede supeditarla a la hinca y prueba de un pilote de ensayo. Asimismo, la Autoridad de Aplicación tiene la facultad de exigir el sistema que, según su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya las molestias.

El profesional responsable de la obra deberá presentar (junto con las plantas de fundación, las planillas y detalles de cálculo), una memoria que describa las características técnicas del tipo de pilotes a utilizar y asumir la responsabilidad respecto de la seguridad y estabilidad de las construcciones linderas existentes y también hacia la vía pública durante el proceso de ejecución del pilotaje

## 4.11.1.1 Materiales para la Ejecución de Pilotes

A los fines de ejecución del Pilotaje se regirá 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 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:

- d. Albañilería de ladrillos,
- e. albañilería de bloques de hormigón
- f. albañilería de piedra,
- g. sillería de piedra,
- h. hormigón simple y armado,
- i. y acero estructural.

De cumplimiento con lo anterior, otros sistemas y materiales podrán utilizarse además de cumplir con los "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 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 de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en la reglamentación 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

La ejecución de las estructuras de los siguientes materiales se regirá de acuerdo a los requisitos básicos enunciados a continuación:

- Mampostería
- Armado y Pretensado

- Acero
- Madera
- Aluminio

## 4.12.2.3 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 Muros

Las disposiciones reglamentarias establecerán exigencias de Proyecto y Ejecución sobre los Muros y en particular, a aquellas relativas a Materiales Cerámicos, Muros de Hormigón y de Bloques de Hormigón, Muros de Piedra y a Muros no Cerámicos.

Se regirán de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 4.13.1 Clasificación de los muros de acuerdo a su función

#### 4.13.1.1 Muros Divisorios

La función básica de los muros divisorios es aislar o separar, debiendo cumplir con características acústicas y térmicas mínimas, resistencia a la fricción o impactos. Para locales húmedos o expuestos al exterior deberán ser tratados con materiales que garanticen su impermeabilización.

#### 4.13.1.2 Muros divisorios de Unidades Funcionales

Los muros o tabiques divisorios de unidades funcionales son aquellos que separan las unidades funcionales entre si y las unidades funcionales de espacios comunes.

#### 4.13.1.3 Muros divisorios y tabiques internos de una unidad funcional

Los muros o tabiques divisorios internos son aquellos que separan los espacios interiores de una misma unidad funcional o local. Los mismos deberán cumplir con las condiciones necesarias de aislación térmica y acústica mínima solicitada.

Los mismos podrán ejecutarse con materiales prefabricados o hechos en obra o con cualquier material homologado por un organismo competente.

Todos los muros divisorios Se regirán de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 4.13.1.4 Cercas Divisorias

Las cercas divisorias son muros no cargados que delimitan parcelas o unidades funcionales, o xxx de acuerdo a lo establecido en el artículo relativo a cercas al frente.

#### 4.13.1.5 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, y su ejecución será regulada en el Reglamento de Disposiciones Técnicas

#### 4.13.1.6 Muros y tabiques con refuerzos especiales

Cuando se construyan edificios nuevos o se adapten en los existentes servicios de salubridad para PcD, según lo prescrito en “Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje” de este Código, que requieran amurar barras de apoyo usadas para la aproximación o traslado a los artefactos sanitarios por personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, en los muros y tabiques de materiales cerámicos, de hormigón, bloque huecos o macizos de hormigón, madera, yeso, metálicos o cualquier otro material aceptado por este Código, se deberán tomar los recaudos correspondientes para reforzar los distintos materiales para evitar el desprendimiento de dichas barras que serán sometidas a un esfuerzo de 1.000 N.

### 4.13.2 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 no Cerámicos.

Se regirán de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

#### 4.13.2.1 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.

## 4.13.2.2 Medidores de servicios en muros o cercas divisorios

En muros o cercas divisorios entre predios pueden efectuarse nichos o rebajos para medidores de gas o de electricidad. La profundidad de estos nichos puede alcanzar el espesor del muro solamente en la superficie indispensable del paramento.

## 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, 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

### 4.13.3.1 Muros con carga excepcional

Los espesores mínimos de muros de sostén que se establecen en este Código, sólo pueden usarse siempre que el cálculo no determine dimensiones mayores.

### 4.13.3.2 Carga útil de muros divisorios

Un muro divisorio no puede ser cargado en cada predio con más del 50 % de su carga admisible.

### 4.13.3.3 Muros de contención

El espesor mínimo de un muro de contención es el que se establece en los artículos respectivos aun cuando sirva de sostén o división entre predios y siempre se debe justificar el espesor adoptado mediante cálculos de resistencia. El empuje horizontal será determinado según se indica en "Empuje de las tierras" para el tipo de suelo en consideración. Cuando existan sobrepresiones producidas por zapatas, soleros o losas de fundación, las sobrepresiones horizontales de cálculo no serán inferiores a los valores obtenidos utilizando las ecuaciones de Boussinesq multiplicados por 2. Un muro de contención debe tener durante su ejecución barbacanas a nivel del suelo más bajo que faciliten el drenaje del agua. El relleno a efectuar entre el terreno natural y el muro de contención será realizado con hormigón fluido, suelo cemento u hormigón pobre con un mínimo de 150 kg de cemento por m<sup>3</sup> de mezcla.

### 4.13.3.4 Muros con sobrecarga lateral

En caso de que sobre un muro pueda producirse un empuje lateral se debe justificar su espesor mediante un cálculo de resistencia. En el paramento del muro se debe indicar en forma visible y permanente la altura hasta la cual se ha previsto el empuje. Cuando un muro corresponda a depósitos de materiales a granel o en estiba y el empuje lateral no hubiera sido previsto.

### 4.13.3.5 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.

Se regirán de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

## 4.13.4 Utilización de Muros Existentes

### a. Caso general:

Un muro existente construido según las disposiciones vigentes en el momento de su erección, pero no conforme con las prescripciones de este Código, puede ser usado en obra nueva, si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, si queda con tensiones de trabajos admisibles y si tiene cimentación según este Código.

### b. Caso de muro con mezcla de barro:

En caso de muro con mezcla de barro se debe cumplir con las condiciones del inciso a) y además con las siguientes:

- No debe cargar más de dos entresijos ni tener altura superior a 10,00 m, si su espesor fuese de 0,45 m o mayor;
- No debe tener altura superior a 5,00 m, si su espesor fuese de 0,30 m;
- Se puede sobreelevar con relación a las medidas mencionadas en los ítems (1) y (2) siempre que el exceso de altura sea apoyado sobre estructura independiente;
- El remate o terminación superior del muro tendrá sus dos últimas hiladas asentadas con mezclado cal o cemento y bien revocado.

### 4.13.4.1 Exigencias Básicas de los muros privativos linderos

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.

Un muro privativo puede ejecutarse de 0,15 m de espesor con materiales aprobados y debidamente homologados, así mismo en todos los casos debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Tener una resistencia a la rotura o al pandeo no menor que 20 Kg/cm<sup>2</sup> referida a la sección transversal total del muro;
- b) Tener una resistencia al impacto de una carga de 50 Kg como mínimo, aplicada en caída libre, desde una altura de 1,00 m en el medio de sus luces reales;
- c) Tener una conductibilidad térmica no mayor que  $K = 1,95$ ;

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT –GCABA

- d) Tener una absorción sonora o amortiguación acústica no inferior a 40 db;
- e) Tener una resistencia al paso del fuego similar a la de un muro de ladrillos macizos comunes de 0,15 m de espesor revocado en los dos paramentos; según lo especificado en el reglamento técnico.
- f) Tener una protección hidrófuga continua y adecuada.

Los muros privativos contiguos a predios linderos no deben contener conductos en su espesor. Sin embargo puede instalarse tubería para agua corriente, gas, electricidad y calefacción siempre que:

- Se embutan en canaletas de no más que 0,05 m de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro.
- La tubería se coloque al ejecutarse el muro.

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

## 4.13.5 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.

## 4.13.6 Construcciones sin apoyar en muro divisorio existente

Cuando se quiera construir sin apoyar en un muro divisorio existente puede levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquél. En este caso se cuidará que el espacio entre ambos muros sea estanco.

## 4.14 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 "Proyecto de las Obras".

### 4.14.2 Revestimiento

Las cuestiones relativas a los materiales a utilizar en los revestimientos como soluciones admitidas, tales como:

- Ladrillos Ornamentales,
- Molduras prefabricadas,
- Lajas,
- Rocas Ornamentales,
- Revestimientos con Madera,
- Revestimientos con Vidrios,
- Metal Desplegado
- Revestimientos Impermeables en Locales de Salubridad

Se deberá asegurar su fijación a los muros o estructuras, mediante procedimientos que serán responsabilidad del profesional actuante, y se registrarán de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 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, debe realizarse:

- 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 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

Los mismos serán tratados estéticamente y en integridad con la imagen del edificio sin distorsionar la estética general de la construcción.

El remate de un conducto debe facilitar su tiraje del conducto y puede ser fijo, rotativo o perfilado de modo que se produzca la aspiración con una simple brisa. Los materiales y tipos de remates rotativos o perfilados serán aprobados por la Autoridad de Aplicación.

### 4.15.4 Cubierta de Techos Verdes.

La cubierta de un techo, azotea o terraza verde debe contar con una membrana aislante hidrófuga, carpeta de protección y recubrimiento previa a la capa de grava de drenaje. El espesor mínimo necesario de tierra para que la vegetación prospere debe estar en función a las especies que conformen la cubierta vegetal, no pudiendo exceder los 18cm.

La cubierta se ejecuta según la reglas del arte, aplicándose las mejores técnicas y materiales disponibles. Las pendientes de escurrimiento deben responder a las normativas vigentes y el conjunto debe poseer un sistema de retención para evitar el escurrimiento de tierra.

#### 4.15.4.1 Impermeabilización de los desagües de los Techos Verdes

El método de desagüe a utilizar en las cubiertas de un techo, azotea o terraza verde debe contar con una correcta impermeabilización, la cual debe ser ejecutada con la mejor tecnología disponible.

#### 4.15.4.2 Separación de predios linderos de las cubiertas de los Techos Verdes

Los “Techos o Terrazas Verdes”, en todos los casos, deben estar separados de los muros divisorios o en muros privativos contiguos a predios linderos a los efectos de evitar molestias a las edificaciones colindantes.

#### 4.15.4.3 Cálculo estructural de las edificaciones

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

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.

#### 4.15.4.4 Alcances

La implementación será de carácter obligatorio para:

- a. Todas las edificaciones ubicadas en parcelas con una superficie superior a 200 m<sup>2</sup>.
- 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”.

#### 4.15.4.5 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.

#### 4.15.4.6 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.

#### 4.15.4.7 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 Ejecución las Instalaciones

Alcanzara a:

- De la Ejecución las Instalaciones Mecánicas
- Instalaciones Eléctricas
- Instalaciones Térmicas
- Instalaciones Inflamables
- Instalaciones de Gas
- Instalaciones Sanitarias
- Instalaciones de Medios Mecánicos de Elevación y Guarda
- Instalaciones de Condiciones de Prevención y Extinción de Incendios

## 4.17 Acondicionamiento Térmico en las Construcciones

El acondicionamiento térmico en las construcciones comprende un conjunto de técnicas destinadas a asegurar las condiciones climáticas de confort en los edificios.

En la ejecución de una obra deberá considerarse el aislamiento térmico en la construcción de techos, paredes y aberturas, así como también en las instalaciones destinadas a la climatización de los ambientes.

Deberán tenerse en cuenta además la incorporación de materiales que proporcionen la suficiente opacidad o protecciones que reduzcan o aprovechen la incidencia de la radiación solar en el acondicionamiento térmico.

En la ejecución de obras nuevas de más de 1.500 metros cuadrados, correspondientes a edificios públicos o privados debe ejecutarse y preverse el aislamiento térmico según los siguientes parámetros:

- Propiedades térmicas de los materiales para la construcción. Método de cálculo de la resistencia total.
- Ahorro de energía en calefacción. Coeficiente volumétrico G de pérdidas de calor.
- Condiciones de habitabilidad en viviendas. Valores máximos admisibles de transmitancia térmica.
- Verificación del riesgo de condensación del vapor de agua superficial e intersticial en los paños centrales de muros exteriores, pisos y techos de edificios en general.
- Verificación del riesgo de condensación intersticial y superficial en puntos singulares y Normas concurrentes.
- Carpintería de obra. Ventanas exteriores.
- Verificación de sus condiciones higrotérmicas.
- Ahorro de energía en refrigeración.
- Determinación de la carga térmica en periodo estival.
- Etiquetado de Eficiencia Energética de Calefacción para Edificios.

### 4.17.1 Excepciones

En Construcciones nuevas se excluyen del campo de aplicación:

- aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
- construcciones provisionales.
- edificios industriales, salvo sus sectores administrativos .
- depósitos que no requieran climatización.

## 4.18 Conclusión de las Obras

### 4.18.1 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.

**4.18.2 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.

BORRADOR

# TÍTULO 5

## 5 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

### 5.1 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:

- a. Conservar y mantener el terreno, el inmueble, la obra y las instalaciones, en óptimas condiciones de seguridad, higiene y salubridad.
- b. Exhibir la documentación material, digital o cualquiera sea su soporte - referida a la Conservación y Mantenimiento que por reglamentación exige la Autoridad de Aplicación Fiscalizadora o la que en el futuro la reemplace.

#### 5.1.1 Alcances

La obligación de conservar y mantener alcanza las siguientes etapas:

- Previsión de conservación y mantenimiento en el proyecto
- Conservación durante la ejecución
- Buen uso y funcionamiento de las prestaciones
- Obra finalizada
- Conservación y mantenimiento en edificios librados al uso
- Conservación de las Instalaciones

#### 5.1.2 Previsión de Conservación y mantenimiento en el proyecto

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.

El Proyecto de una obra deberá contemplar todos los medios de acceso a las diferentes áreas y sectores de limpieza y mantenimiento, con el fin de asegurar la accesibilidad para trabajos de mantenimiento y verificación del buen funcionamiento de las instalaciones, así como de las tareas periódicas de control. Los accesos deberán contar con las medidas de seguridad necesarias que garanticen la integridad de las personas en general y/o del personal que lo opere o utilice dichas instalaciones.

En el proyecto se deberá prever, asimismo, el acceso a aquellas zonas que se consideren más 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.

#### 5.1.3 Conservación durante la ejecución

En la etapa de Ejecución o Ejecución de la Obra deberá considerarse el uso adecuado de materiales que contemple medios de protección, y el detalle del programa de conservación y mantenimientos correspondiente.

#### 5.1.4 Buen uso y funcionamiento de las prestaciones

Una vez finalizada la obra los profesionales intervinientes deberán garantizar el perfecto estado de uso y el funcionamiento y calidad en todas las prestaciones a los fines de alcanzar su optimización, salubridad, seguridad, durabilidad y sustentabilidad.

Los propietarios serán responsables por el buen uso y mantenimiento adecuado de dichas prestaciones.

La obligación de conservar y mantener en buen funcionamiento las prestaciones se aplica a todas y cada una de las partes componentes de un edificio.

El buen funcionamiento de las prestaciones deberá se llevarse a cabo mediante la implementación de un plan de mantenimiento preventivo, a considerarse en diferentes instancias.

Una vez finalizada la obra, ya sea sobre el edificio en su conjunto, o bien sobre sus diferentes partes e instalaciones, parcial o totalmente terminadas, deberán realizarse, además de las que puedan establecerse con carácter voluntario, las comprobaciones y pruebas de los servicios previstas en el proyecto u ordenadas por la normativa vigente.

#### 5.1.5 Obra finalizada

El edificio deberá conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Esto supone la realización de las siguientes acciones:

Es recomendable la elaboración de un Plan de Mantenimiento del edificio, que será confeccionado por técnicos competentes que programen la periodicidad de las operaciones.

Será de cumplimiento obligatorio la concreción periódica de inspecciones reglamentariamente establecidas tanto por las empresas como por la Autoridad de Aplicación en materia de fiscalización, la cual reglamentará los procedimientos que acrediten las tareas de conservación y mantenimiento.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Deberá llevarse registro documentado de las tareas de mantenimiento y conservación: datos, fechas, planos y dibujos, fichas técnicas, como así también de los deterioros o desperfectos que se produzcan, de todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas en el edificio a lo largo de la vida útil.

## 5.1.6 Conservación y mantenimiento en edificios librados al uso

Se recomienda considerar a futuro un plan integral de mantenimiento preventivo y correctivo periódico así como prever 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.

Todo edificio deberá conservar:

- a. La documentación de registro de obra terminada, conforme a obra, proyecto ejecutivo, memorias técnicas y de cálculo.
- b. La documentación relativa a los productos, equipos y sistemas que se instalen, sus instrucciones de uso y mantenimiento.
- c. La documentación relativa al plan de mantenimiento del edificio con el detalle de las correspondientes operaciones programadas su cumplimiento.
- d. Todo 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.

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.

Manual de Mantenimiento Preventivo de los Edificios librados al Uso

Con el objetivo de lograr la conservación edilicia a través del correcto mantenimiento de todas las partes componentes de la obra, los profesionales deben presentar con la finalización de la obra, el Manual de Mantenimiento Preventivo, de la obra proyecta y materializada.

## 5.1.7 Conservación de salientes y fachadas

Se mantendrán en buen estado los siguientes elementos que se destacan, no siendo taxativo el siguiente listado:

- 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, pretilas, cargas perimetrales de azoteas y terrazas;
- f. Carteles, letreros y maceteros;
- g. Todo tipo de revestimientos existentes 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;
- i. Conductos e instalaciones
- j. Soporte de antenas y anten

Las tareas de conservación y mantenimiento tienen por el objeto evitar accidentes y garantizar la integridad de los elementos ornamentales de la fachada.

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.

En los casos en que por deterioro insalvable o ruina deba procederse a la demolición de algún elemento, se solicitará previamente una autorización para realizarla, ante la Autoridad de Aplicación. La solicitud de demolición deberá fundarse técnicamente

En edificios de perímetro libre se deberán conservar las fachadas al frente, contrafrente y laterales.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

En los edificios construidos entre medianeras será obligatorio el mantenimiento de la fachada del frente y del contrafrente.

En edificios de perímetro semilibre se deberá considerar fachada al frente, contrafrente y lateral.

## 5.1.8 Limpieza de los vidrios exteriores

Toda edificación deberá prever todos los sistemas de seguridad necesarios para facilitar la limpieza de los vidrios desde el exterior de los mismo. No debe utilizarse para amarre un parapeto, tanque, chimeneas, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

Los vidrios de los edificios se regirán de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2)

## 5.1.9 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 o la que en su futuro la reemplace 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.

Así mismo toda edificación deberá prever en su diseño la incorporación de todos los sistemas y elementos de seguridad necesarios para facilitar las tareas de conservación de las superficies exteriores, teniendo como objetivo principal la seguridad de las personas que realicen las tareas, y de los transeúntes. No debe utilizarse para amarre un parapeto, tanque, chimeneas, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

### Conservación de Franjas verdes parquizadas

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.

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.

## 5.2. Conservación de las Instalaciones

Para asegurar el correcto funcionamiento, aumentar la fiabilidad y prolongar la duración de las instalaciones deberán delinearse, en forma complementaria y simultánea:

Plan de vigilancia y control periódico

Plan de mantenimiento preventivo

### 5.2.1. Conservación 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. La revisión incluirá la aptitud de la instalación eléctrica para preservar la seguridad de las personas. El revisor deberá ser Ingeniero o Técnico en la especialidad eléctrica o electromecánica y encontrarse inscripto como Instalador de primera categoría en el registro de profesionales.

Todas las anomalías potenciales o efectivamente detectadas de la instalación, ya sea en los materiales eléctricos y sus accesorios; deberán ser corregidas mediante su reemplazo o reparación bajo responsabilidad de profesionales matriculados o personal idóneo bajo la supervisión de dichos profesionales.

La reparación deberá asegurar el restablecimiento total de las características originales del elemento fallado.

La activación 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.

Se regirán de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice el Poder Ejecutivo, teniendo siempre como objetivo los principios generales de este Código (art 1.2).

### 5.2.2. Conservación de Instalaciones Térmicas

El propietario está obligado a conservar y mantener las instalaciones y sus partes en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética, y a hacer verificar periódicamente las calderas y demás instalaciones técnicas.

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 con cualquier ente asegurador oficial o privado, específicamente autorizado para tal fin 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.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

Será obligatoria la convalidación de las condiciones de seguridad de la instalación por un profesional, el cual deberá ser Ingeniero en una de las siguientes especialidades: Civil, Industrial, Mecánica y/o Eléctrica, y encontrarse inscripto como Instalador de primera categoría en el registro de profesionales.

Podrá ser de técnico mecánico o electromecánico Instalador de segunda categoría debidamente inscriptos, para los casos de: Instalaciones de vapor de alta presión (presión de trabajo mayor que  $300 \text{ gr/cm}^2$  y hasta  $7 \text{ kg/ c m}^2$ ); Instalaciones de vapor de baja presión (presión de trabajo menor o igual que  $300 \text{ gr/c m}^2$ ) y de agua caliente, con una producción de hasta 800.000 caloría/hora. En ningún caso un profesional podrá tener a su cargo más de cien (100) instalaciones.

La aseguradora deberá 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.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente CE y sus disposiciones reglamentarias por parte de los propietarios, dará lugar a la clausura de la instalación, sin necesidad de intimación previa, por parte de la Autoridad de Aplicación competente.

## 5.2.3. Conservación de instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guarda mecanizada de vehículos y rampas móviles

### 5.2.3.1. 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, o quien en el futuro la reemplace 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, 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 o quien en el futuro la reemplace -, reconoce al "Conservador" el derecho a renunciar a la conservación de una instalación, circunstancia que deberá comunicar en forma fehaciente, a dicha Autoridad.

g. a la 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.

h. 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.

i. 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 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.

j. 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, documento éste que deberá estar subscripto únicamente por el profesional representante técnico.

k. El propietario deberá arbitrar los medios para que en horario laborable los responsables de la inspección y del

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

"Conservador" tengan acceso al cuarto de máquinas y al Libro de inspección.

l. 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

m. 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.

n. El "Conservador" deberá interrumpir el servicio del aparato cuando se aprecie riesgo de accidente hasta que se efectúe la necesaria reparación.

o. En caso de siniestro o desperfecto grave el "Conservador" deberá 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.

p. 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.

## 5.2.3.2. Características de Servicios a Prestar

a. Para ascensores, montacargas y guarda mecanizada de vehículos, el Conservador deberá:

1. 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 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.

2. 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:

- 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.

a. Una vez por mes como mínimo:

a. Efectuar limpieza del lugar de emplazamiento de la máquina propulsora, de la máquina, del recinto que ocupa la



# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

escalera y del dispositivo del control de maniobra.

b. Ejecutar la lubricación de las partes que como a título de ejemplo se citan: cojinetes, rodamientos, engranajes, cadenas, carriles y articulaciones.

c. Constar el correcto funcionamiento del control de maniobra y de los interruptores de parada para emergencia y del freno.

d. Comprobar el estado de la chapa de peines. Su reemplazo será indispensable cuando se encuentre una rota o defectuosa.

e. Constar la existencia de la conexión, de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

b. 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

a. Una vez por mes como mínimo:

1. Efectuar la limpieza del cuarto de máquinas, de la máquina y del control de maniobra.

2. Efectuar la lubricación de las partes que como a título de ejemplo se cita: cojinetes, engranajes, articulaciones y colisas.

3. Constar el correcto funcionamiento del control de maniobra, freno, interruptores finales de recorrido y dispositivos de detención de marcha ante posibles obstáculos de 1,6 metros de altura en el recorrido.

4. Constar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

5. Constar el estado de los cables de tracción y amarres.

b. Una vez por semestre como mínimo:

a. Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente  
Para equipos de accionamiento hidráulico:

a. 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 ralladuras el vástago. Normalizar en caso necesario.

b. Una vez por trimestre como mínimo:

a. Controlar el funcionamiento del conjunto de válvulas y proceder a su ajuste y regulación en caso necesario.

b. Efectuar limpieza de los filtros.

c. Eliminar el aire en el sistema hidráulico.

d. Controlar el funcionamiento de la bomba y medir la velocidad.

La Autoridad de Aplicación en materia de Fiscalización y Control, dictará las normas de carácter técnico reglamentario que requieran actualización de las establecidas en el presente CE.

## 5.2.4. Conservación de la Instalación Sanitaria

### Interrupción del servicio

– En las instalaciones de agua de consumo humano deberán ponerse en servicio después de 4 semanas desde su terminación. En los casos en que deban permanecer fuera de servicio más de 6 meses, deberá cerrarse su conexión y procederse a su vaciado.

– Las acometidas que no sean utilizadas inmediatamente tras su terminación o que estén paradas temporalmente, deberán cerrarse en la conducción de abastecimiento. Las acometidas que no se utilicen durante 1 año deben ser taponadas.

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

- La conservación de las instalaciones existentes es concedida, en todos los casos, con carácter precario y bajo la exclusiva responsabilidad del propietario.
- La conservación no implica el reconocimiento de derechos y las controversias que se susciten entre propietarios linderos deberán ser resueltas por las vías institucionales correspondientes.

## 5.2.4.1. Nueva puesta en servicio. Procedimiento.

- 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; 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.
  2. Fiscalización para la conservación

La Autoridad de Aplicación Fiscalizadora o la que en su futuro lo reemplace, deberá implementar los mecanismos administrativos que resulten necesarios para la identificación de todos los inmuebles existentes en la Ciudad de Buenos Aires y el seguimiento de las certificaciones obligatorias presentadas por los propietarios.

Los propietarios de inmuebles deberán acreditar haber cumplido con los informes técnicos previstos, así como los trabajos de conservación que según los mismos se hubieran considerado necesarias. Deberán asimismo entregar a la Autoridad de Aplicación Fiscalizadora o la que en su futuro lo reemplace, la certificación del profesional interviniente sobre el cumplimiento de los trabajos de conservación.

Todo lo relativo a los requisitos de acreditación, de conservación, de periodicidad de las inspecciones, eximiciones, profesionales e inspecciones se registrará de acuerdo a lo enunciado en la reglamentación que del presente realice la Autoridad de Aplicación Fiscalizadora o la que en su futuro lo reemplace.

Lo establecido en el artículo anterior no exime a los responsables de la conservación de inmuebles, predios y obras la aplicabilidad de las penalidades establecidas para las faltas contra la seguridad, el bienestar y la estética urbana. Inspecciones durante la ejecución de la obra

Las instalaciones y estructuras de una obra en ejecución deberán tener un control periódico con el fin de verificar el cumplimiento del Proyecto, su ejecución propiamente dicha por parte de Autoridad de Aplicación en materia de Control y Fiscalización.

## 5.2.5. Inspección y mantenimiento Estructuras.

- a. 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.
- b. Es recomendable que estas inspecciones se realicen al menos cada 10 años.  
En este tipo de inspecciones se prestará especial atención a la identificación de los síntomas de daños estructurales, que normalmente se manifiestan en forma de daños de los elementos inspeccionados (deformaciones excesivas, fisuras, grietas).
- c. Se identificarán las causas de daños potenciales (humedades por filtración o condensación, actuaciones inadecuadas de uso).

Es conveniente que en la inspección del edificio se realice una verificación específica de la estructura, destinada a la identificación de daños que no pueden identificarse a través de sus efectos en otros elementos no estructurales y que afectan a secciones o uniones (corrosión localizada, deslizamiento no previsto de uniones atornilladas) daños.

d. 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.

e. 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.

## 5.3. Obras en Mal Estado o Amenazados por un Peligro

# NUEVO CODIGO DE EDIFICACION

Comisión de Código SSREGIC –MDUyT–GCABA

## 5.3.1. 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:

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.

## 5.3.2. 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.

## 5.3.3. 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.

## 5.4. Buenas Prácticas de la Edificación y Estímulo a la Edificación Privada

### 5.4.1. Buenas Prácticas de la Edificación

#### 5.4.1.1. Estímulos a la Edificación

Como estímulo a la edificación la Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para reglamentar estímulos en caso de Obras que sean declaradas como unas unidades arquitectónicas en la cual se apliquen de manera óptima los recursos de distribución, ventilación, asoleamiento, orientación, fachada, franqueabilidad, accesibilidad y en particular, se alcancen estándares de máximos de sustentabilidad y compromiso ambiental.

## 5.5. Utilización de los Predios para Servicios Públicos

### 5.5.1. 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.

### 5.5.2. 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 trasmita ruidos, vibraciones o produzca daños al edificio. No debe utilizarse para amarre un parapeto, tanque, chimeneas, conducto de ventilación u otra construcción análoga.

### 5.5.3. 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.

BORRADOR

## TÍTULO 6

### 6 CLÁUSULAS TRANSITORIAS Y ENTRADA EN VIGENCIA

#### 6.1 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.

BORRADOR



**Buenos  
Aires  
Ciudad**