

- SECCION N° 4 -

4.1. DE LA LÍNEA Y DEL NIVEL

4.1.1. De la Línea Municipal.

4.1.1.1. Alineación

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial señalada. En los casos de calles sujetas a ensanche o rectificación se tendrá en cuenta el Art. sobre predios con frente a calle sujeta a ensanche o modificación.

4.1.1.2. Obras dentro de la Línea Municipal

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en "*Fachada Principal detrás de la Línea Municipal*".

4.2. DE LAS OCHAVAS

4.2.1. Formación de ochavas.

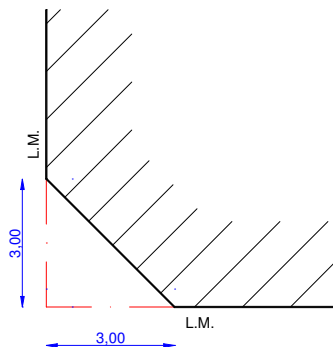
4.2.1.1. Obligación de formar ochavas

En los predios de esquina, es de utilidad pública la formación o ensanche de las ochavas, según los casos. A medida que se solicita permiso para apertura de vías públicas, construcción de Edificios nuevos o de cercas, el D. E. por intermedio de la Dirección, exigirá la ejecución de las ochavas correspondientes en los Edificios existentes cuyos planos hayan sido aprobados con anterioridad a la promulgación del presente Código y cuando las dimensiones de la misma sea inferior a 4.00 m o 6.00 m en los casos presentes en este Código y se realicen modificaciones internas o externas que así lo justifiquen.

4.2.2. Dimensiones de ochavas.

4.2.2.1. Criterio para dimensiones de ochavas

Toda ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas Municipales de las calles concurrentes. A fin de dimensionarlas se tomaran 3.00 m sobre cada Línea Municipal a partir del punto de intersección de las mismas, salvo los casos previstos en este mismo Código.

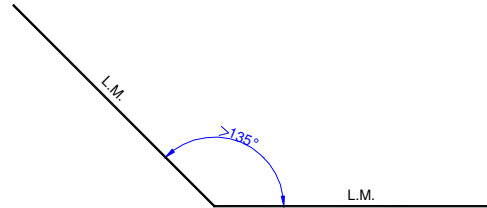


OCHAVAS EN CALLES COMUNES

PLANTA

4.2.2.2. Casos en que puede suprimirse la ochava

Cuando el ángulo sea superior en 135° la ochava podrá suprimirse siempre y cuando que a criterio de la Dirección no se exija lo contrario, teniendo en cuenta la mayor o menor intensidad del tránsito y el ancho de las calles de la encrucijada.



LA OCHAVA PUEDE SUPRIMIRSE EN
ÁNGULOS MAYORES DE 135°

PLANTA

4.2.2.3. Ochavas en Avenidas

Para las calles de cierta importancia se exigirá ochavas de dimensiones mayores de acuerdo a lo que sigue:

- a) En Avenida Pavón, Avenida San Martín (Ex Santa Fe), Camino General Belgrano y Bustamante, las ochavas se dimensionaran tomando 4.25 m sobre cada Línea Municipal a partir del punto de intersección de los mismos.

- b) Para las ochavas de las siguientes arterias:

R. E. de San Martín

Carlos Pellegrini

Donato Álvarez (camino a Monte Chingolo)

Avenida Lynch

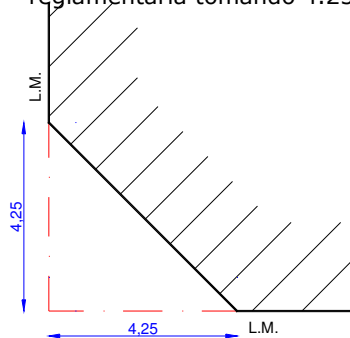
Caa-Guazú (desde Avda. Pavón hasta Gral. Pinto)

General Pinto (desde Caa-Guazú hasta Lynch)

Rodríguez (desde Avda. Pavón hasta Madariaga)

Rivadavia (desde Chile hasta Viamonte)

Se tomará 4.25 m sobre cada Línea Municipal a partir del punto de intersección de las mismas pero con la siguiente salvedad: los Edificios con planos aprobados con una ochava no menor de 4.00 m, podrán conservar la misma, aún cuando se amplíe la Obra en pisos altos. Si sobre la ochava no hubiere edificación aunque haya construcciones aprobadas dentro del predio deberá hacerse en forma reglamentaria tomando 4.25 m sobre la Línea Municipal.

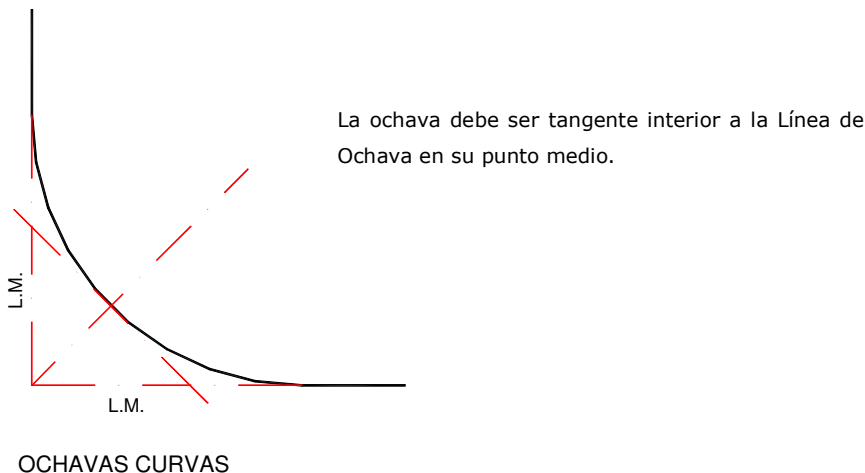


OCHAVAS EN AVENIDAS

- a) Av. Pavón, San Martín (ex Santa Fe) Camino Gral. Belgrano y Bustamante.
- b) Remedios de Escalada de San Martín, Carlos Pellegrini, Av. Lynch, Donato Álvarez (camino a Monte Chingolo), Caa-Guazú (desde Av. Pavón hasta Gral. Pinto) Gral Pinto (desde Caa-Guazú hasta Madariaga) Rivadavia (desde Chile hasta Viamonte)

4.2.2.4. Ochavas curvas

En los casos en que se proyecta redondear el ángulo de los Edificios que forman esquina, la parte más saliente de la curva será tangente interior en su punto medio a la línea de ochava que corresponda.



4.2.2.5. Ochavas poligonales

Se podrá proyectar ochavas con trazos distintos a los fijados por la Dirección, siempre que estos no rebasen las líneas oficiales. Estos trazos serán sometidos a resolución de la Dirección, la que estudiará el proyecto considerando la estética de la composición arquitectónica.

4.3 DE LAS CERCAS Y ACERAS

4.3.1. Generalidades sobre cercas y aceras.

4.3.1.1. Obligación de construir y conservar cercas y aceras

Todo Propietario de un terreno baldío o edificado, con frente a vía pública en el cual la Municipalidad puede dar línea a nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca si no hubiera fachada sobre la Línea Municipal, y la acera de acuerdo con este Código. La cerca servirá para separar la propiedad privada de la pública.

En predios que contengan en su interior construcciones y depósito de materiales con aspecto antiestético, la Dirección podrá obligar a la construcción de una cerca de albañilería u hormigón capaz de impedir la visual desde un punto situado a 1.60 m sobre el cordón en la acera opuesta.

4.3.1.2. Plazos de ejecución de cercas y aceras

La construcción o reparación de cercas y aceras, deberá iniciarse dentro de los 20 días corridos, contados desde la fecha en que se notifique al Propietario respectivo, y el plazo de su terminación, que será fijado por la Dirección no podrá exceder de los 60 días corridos a

partir de la notificación. En caso de no efectuarse los trabajos correspondientes dentro de los plazos, la Municipalidad aplicará las multas correspondientes fijadas en “*De las Penalidades*”.

4.3.1.3. Cercas y aceras en los casos de demolición de Edificios

- a) Una vez concluidos los trabajos de demolición a los efectos de dejar un predio libre de edificación, debe construirse la cerca y la acera definitiva.
 - 1º. En el caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción de Edificios o de la cerca y la acera definitivos, se deberá colocar en la Línea Municipal la valla provisoria con las características previstas en este Código y ejecutar sobre la acera un solado transitable;
 - 2º. En el caso de no existir Expediente de permiso de edificación en trámite, la valla y la acera provisionales no podrán permanecer más de 60 días;
 - 3º. En el caso de existir Expediente de permiso de edificación en trámite, el lapso se extenderá hasta la conclusión de las Obras, desistimiento o vencimiento del permiso solicitado.
- b) Cuando la demolición afecta a la Línea Municipal y no exista un pedido simultáneo de edificación de esa parte a demoler, el Propietario del predio deberá depositar, antes de dar aviso de Obra, a la orden del señor Intendente Municipal, en concepto de garantía, una suma en efectivo que se determinara sobre la base de los valores unitarios que fije la Municipalidad.
- c) En el caso de incumplimiento de los ítems 1) y 2) del inciso a) los trabajos serán realizados por administración y con cargo al depósito de garantía correspondiente.

4.3.2. Cercas. ¹

4.3.2.1. Material de las cercas

Las cercas podrán ser construidas en uso de los siguientes materiales:

- a) Albañilería.
- b) Hormigón simple o armado.
- c) Verjas de caño, hierro trabajado o madera dura.
- d) Marcos de alambre tejido artístico.
- e) Alambre tejido.
- f) Combinación de las formas citadas en los incisos precedentes.
- g) De todo otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Dirección. El estilo y el tipo de cada cerca son libres, estando sujetos a aprobación. Cuando se construyan muros de albañilería y hormigón en todo lo que sea visible desde la vía pública es obligatorio se revoque, efectuando de acuerdo a regla de arte. Se exceptuará de esta obligación cuando convenga a la decoración especial o a la naturaleza del material a juicio de la Dirección.

¹ / ORDENANZA 4197

4.3.2.2. Cercas existentes sin terminación

Cuando se solicita permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en Edificios con cercas sin terminar la concesión de ese permiso implicará la obligación expresa de ejecutar los trabajos que corresponda de acuerdo con "*Material de las Cercas*".

4.3.2.3. Cercas en calles pavimentadas

Las cercas que se ejecuten frente a las calles pavimentadas, se ajustaran a lo siguiente:

- a) En predios edificados con jardines, campos de deportes, huertas o viveros de plantas. Cualquiera sea el material y la forma, elegidos para la ejecución de la cerca ésta tendrá un zócalo no menor de 0.50 m de alto sobre la acera. La altura total de la cerca será de 1.80 m como mínimo. El Propietario de un predio edificado podrá no cumplir la obligación precedente y en cambio mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones, conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales a juicio de la Dirección.
- b) En predios baldíos las cercas serán ejecutadas en albañilería o en hormigón simple o armado con una altura no inferior a 2.00 m.

4.3.2.4. Cercas en calles no pavimentadas

Las cercas que se ejecuten frente a calles no pavimentadas podrán no tener zócalo y su altura mínima será de 1.80 m como mínimo. El Propietario de un terreno edificado podrá no cumplir la obligación precedente y, en cambio, mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones, conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales a juicio de la Dirección.

4.3.3. Aceras.

4.3.3.1. Pendientes de las aceras

La pendiente transversal será para:

Acera de baldosas -----	2%
Acera de Ladrillos -----	5%
Entrada de Vehículos -----	12%
Rampa de transición y enlace -----	12%

Estas pendientes podrán ser modificadas en más o en menos de un 1/5 de los valores indicados.

Cuando hubiere diferencias de nivel entre una acera nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados y sólo cuando la Dirección lo juzgue imprescindible, por escalones en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. Esta transición se hará sobre el terreno de la acera que no esta a nivel del definitivo.

4.3.3.2. Material de las aceras

- a) En calles pavimentadas:

El solado será de baldosas de mezcla de cemento comprimido que ofrezca superficies de suficiente adherencia y de color uniforme sin guardas ni dibujos.

Los listones y vainillas de la baldosa serán siempre colocados perpendicularmente a la Línea Municipal. Este solado se asentará con mezcla sobre un contrapiso no menor de 0.08 m de espesor después de apisonado. La baldosa será de color ocre claro de 0.20 m por 0.20 m formada de 6 listones o vainillas con bisel; el espesor de la baldosa en la parte más gruesa no será menor de 0.03 m y tendrá 3 capas siendo una plastina. El material representativo por m² tendrá un peso mínimo de 45 Kg.

b) En calles no pavimentadas:

En calles no pavimentadas, las aceras podrán ser de baldosas o de ladrillos y podrán asentarse directamente con mezcla de barro sobre el suelo nivelado.

Las juntas serán tomadas, en mezcla y se construirá un cordón de ladrillo colocado de punta, de 0.07 m de espesor.

c) Casos especiales:

Fundado en razones de estética, la Dirección podrá autorizar el empleo de baldosas de distinta coloración a lo establecido en el inciso a), en la construcción y reparación de aceras. Asimismo podrá la Dirección autorizar el uso de otros tipos de materiales en la ejecución de aceras.

4.3.3.3. Aceras arboladas

En correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadro no mayor de 1.20 m de lado cuyos bordes se protegerán con un cordón de 0.07 m de espesor mínimo, de ladrillos comunes colocados de punta y revocados con mezcla de color del mosaico. El cordón no rebasará el nivel del solado.

4.3.3.4. Entrada de vehículos

- a) El solado que sirva de entrada, cubrirá el área comprendida por el ancho de la acera, y la amplitud de esa entrada; este solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga, se hará con granitullo, hormigón o bien con materiales asfálticos; en el primer caso se toman con asfalto.

Queda prohibida la utilización de mezcla de concreto como solado. Los solados para vehículo de carga se asentaran sobre una base de hormigón de 0.10 m de espesor mínimo, cuyas proporciones se establecen en los reglamentos o normas especiales del caso. El cordón del pavimento de la calzada tendrá en el ancho requerido, una elevación de 0.05 m sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que 1.60 m hacia el interior del cordón y se identificará con el resto de la acera mediante rampas naturales.

- b) Cuando desaparezca, por Obra nueva definitiva, la razón de existir de la entrada para vehículos, estará a cargo del Propietario restituir la acera y el cordón del pavimento al nivel oficial.

4.3.3.5. Celeridad en la ejecución de aceras

La construcción o reparación de aceras deberá efectuarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones más de lo indispensable. En las aceras de ancho igual, o mayor que 1.00 m la ejecución del solado se hará por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de peatones. Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las aceras deberán quitarse en el día, dejando la calzada limpia, permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle en sitio inmediato al cordón cuando razones de tránsito no lo impidan. La protección provisional de la acera en construcción no podrá ser de alambres tendidos.

4.3.3.6. Ancho de la acera y del solado

a) En calles pavimentadas:

En las avenidas o calles suburbanas pavimentadas cuyas veredas tengan un ancho mayor de 2.50 m la construcción de la vereda podrá limitarse por el Departamento Ejecutivo a un ancho de 2.00 m dejando un cantero de césped hasta el cordón de granito. La vereda se ejecutará completa en fajas de 0.80 m frente a cada entrada.

En las avenidas en que el Departamento Ejecutivo lo crea conveniente, por razones de ornamentación, la faja de 2.00 m de vereda, se ubicará en el centro del ancho de la vereda, cuando éste sea mayor de 4.00 m dejando canteros de césped a ambos lados.

En este caso y en el del Artículo anterior, la parte de vereda de material, llegará en las esquinas, hasta el cordón del afinado con un mínimo de 2.00 m dejándose también fajas de 0.80 m desde el cordón de la calzada hasta la entrada de casa o local.

b) En las calles no pavimentadas:

El ancho del solado será no menor de 1.00 m contra la Línea Municipal o eventualmente la línea de edificación.

4.3.4. Aceras deterioradas por trabajos públicos

Las aceras destruidas parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, Empresas de Servicios Públicos o autorizadas serán reparadas o reconstruidas inmediatamente por el causante con materiales iguales a los existentes antes de su construcción. El Propietario podrá denunciar ante la Municipalidad en papel simple, la necesidad de la reparación o reconstrucción.

4.3.5. Aceras en el caso de repavimentación de la calzada

En toda renovación del pavimento de la calzada será obligatoria y a cargo del Propietario frentista la reconstrucción de la acera cuando haya cambiado de nivel, y la reparación, haya o no cambio de nivel.

4.3.6. De las penalidades

Las infracciones a las disposiciones sobre construcción y/o reparación de cercos y veredas, se penaran en los siguientes casos de acuerdo a la escala que a continuación se estipula:

- a) Los Propietarios de predios frente a calles pavimentadas que no dieran cumplimiento a la obligación de construir cercos en condiciones reglamentarias se harán pasibles de aplicación de una multa de OCHENTA PESOS POR METRO LÍNEA DE FRENTE. En caso de no darse cumplimiento a una segunda intimación, se aplicará una nueva multa de DOSCIENTOS PESOS POR METRO LÍNEAL DE FRENTE.
- b) Los Propietarios de predios frente a calles no pavimentadas que no dieran cumplimiento a la obligación de construir veredas en condiciones reglamentarias, se harán pasibles de la aplicación de una multa de CINCUENTA PESOS POR METRO CUADRADO DE VEREDA. En caso de no darse cumplimiento a una segunda intimación se aplicará una nueva multa de CIENTO CINCUENTA PESOS M/N POR METRO CUADRADO DE VEREDA.
- c) Los Propietarios de predios frente a calles no pavimentadas que no dieran cumplimiento a la obligación de construir cercos y veredas en condiciones reglamentarias se harán pasibles de la aplicación de las multas establecidas en los incisos a) y b) reducidas en un 50%.

En caso de reiterados incumplimientos a lo dispuesto precedentemente se dispondrá el cobro de las multas por vía judicial y la ejecución de las Obras por parte de la Municipalidad con cargo de reintegro del importe que demanden.

4.4. DE LAS FACHADAS

4.4.1. Arquitectura de las fachadas.

4.4.1.1. Aprobación de las fachadas

Las fachadas de los Edificios sobre los lugares públicos y visibles desde ellos están sujetos a aprobación especial de la Dirección. A tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados de fachada. La Dirección podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas serán indispensables presentar un plano total de la misma, salvo cuando solo se trate de cambio de color o material de alguna parte.

4.4.1.2. Fachada principal, detrás de la Línea Municipal

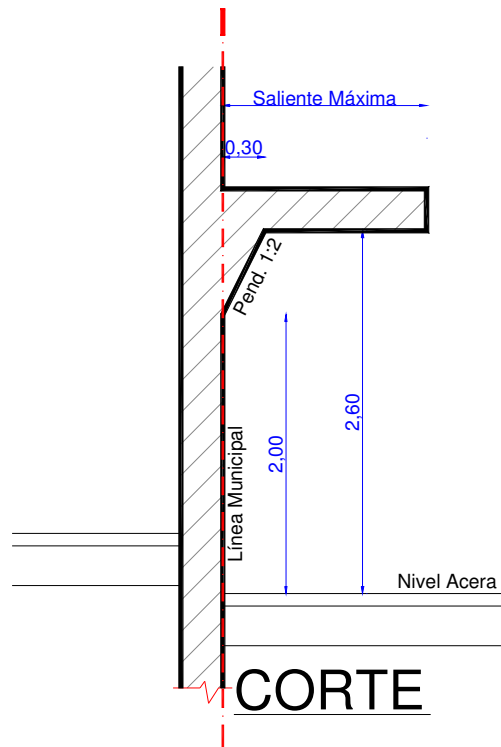
La fachada de un Edificio podrá construirse detrás de la Línea Municipal. Las partes de paredes divisorias, existentes o futuras de los Edificios vecinos que quedan aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada.

4.4.2. Limitación de las salientes de fachada.

4.4.2.1. Salientes de las fachada ²

- a) Sólo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la Línea Municipal:
- 1º- Umbrales y antepechos en no más de 2 cm.
 - 2º- Vitrinan en no más de 15cm y solo cuando la Dirección, lo autorice, atendiendo a razones de tránsito.
 - 3º- Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardatoldos y otros elementos a una altura superior de 2.00 m y dentro de una altura superior de 2.00 m y dentro de una línea inclinada 1,2 hasta los 2.60 m de altura; no se permitirá sobresalir hojas de puertas, ventanas celosías, o barandas o rejas.
- b) Por encima de los 2.60 m de altura, los límites de las salientes de fachadas no podrán sobrepasar los establecidos en "*Salientes de balcones*"; exceptuando los aleros y marquesinas que deberán ajustarse a las disposiciones expresamente en "*Salientes de aleros y marquesinas*".

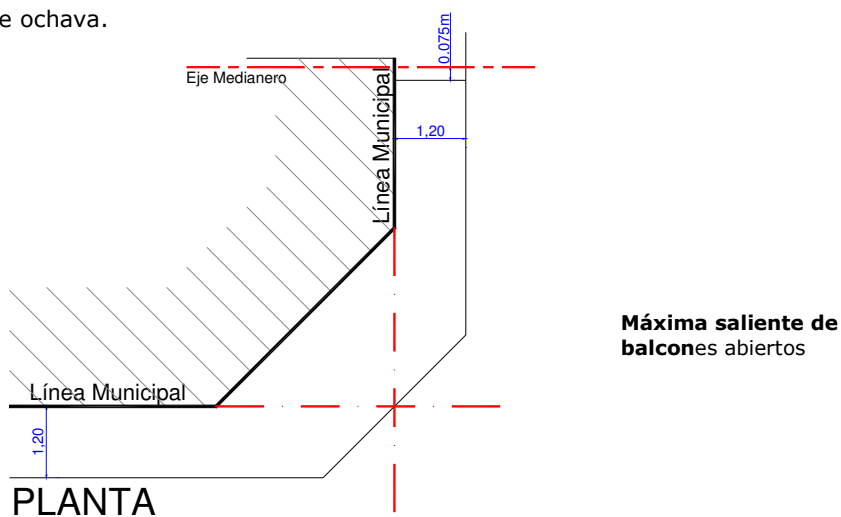
Las molduras, aleros, elementos ornamentales y/o detalles arquitectónicos, que tengan una saliente o vuelo máximo de 0.50 m serán permitidas por encima de los 2.60 m de altura y no estarán sujetas al pago de derechos por ocupación de la vía pública que pudiera establecer la Ordenanza Impositiva para los balcones, marquesinas o cuerpos salientes.



² / Decreto 327/73

4.4.2.2. Salientes de balcones ³

Los balcones de la fachada principal podrán tener una saliente de la Línea Municipal no superior a 1.20 m. Su antepecho o baranda tendrá una altura no menor de 0.85 m y estará ejecutado de manera que los espacios entre caladuras resguarden de todo peligro. El elemento más saliente de los balcones podrá llegar hasta 0.075 m de la línea divisoria entre predios. En las ochavas, las salientes de los balcones abiertos estarán limitadas por un plano vertical que contenga el punto de intersección de las líneas Municipales y que sea paralelo a la Línea Municipal de ochava.



4.4.2.3. Salientes de aleros y marquesinas

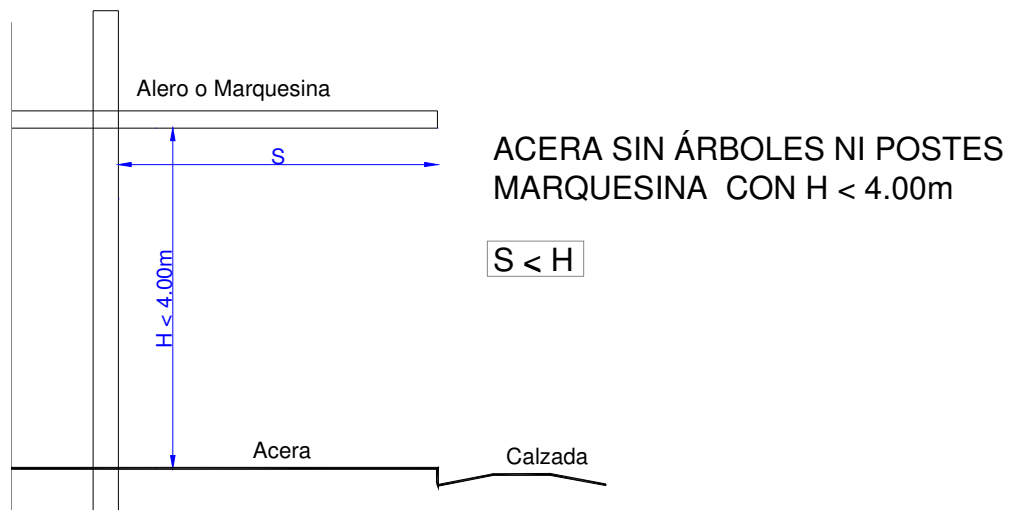
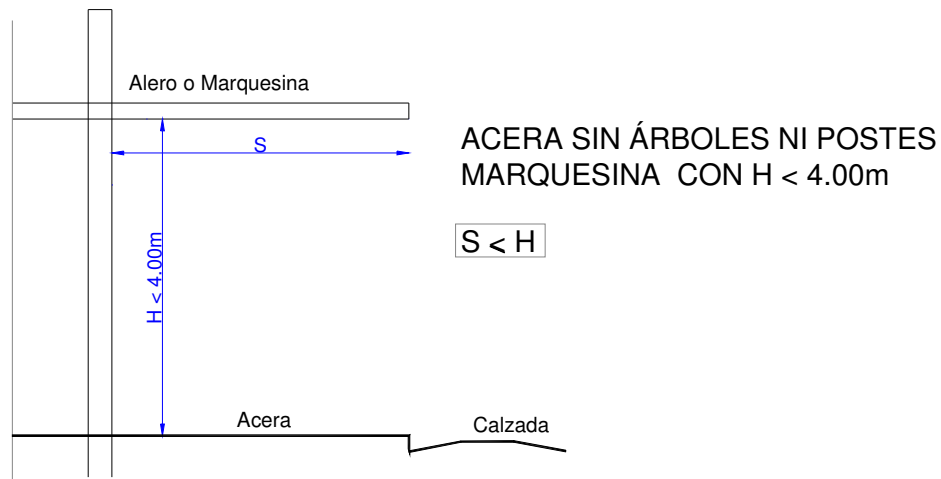
- a) Un alero o marquesina en piso bajo se mantendrá por encima de los 2.60 m medidos sobre la acera en la Línea Municipal. En caso de ser traslucidos, los vidrios serán armados o incorporados a la estructura.

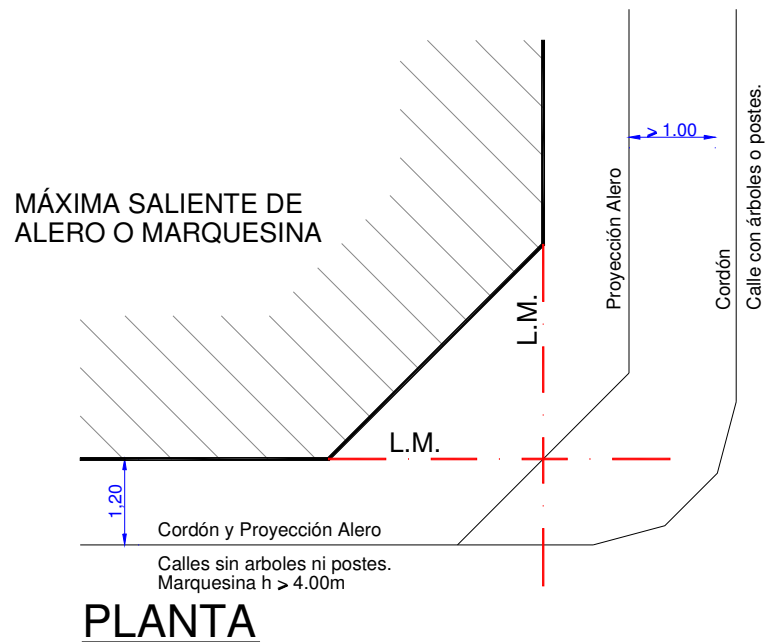
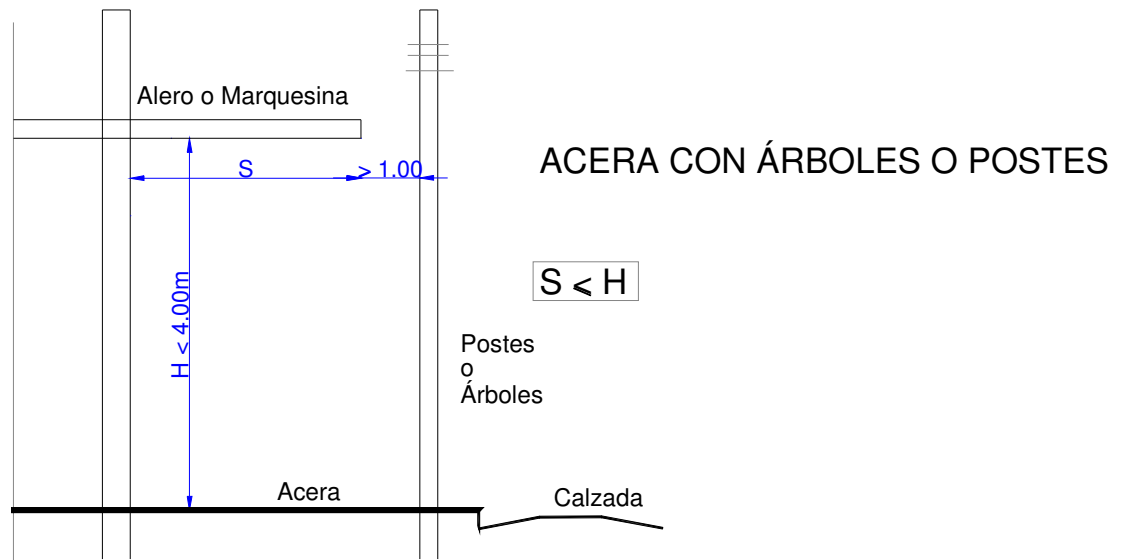
Dos casos pueden presentarse:

- 1º- Cuando la acera no tenga árboles ni instalaciones para el servicio público y la arista exterior e inferior del borde del alero o marquesina diste por lo menos 4.00 m del solado de la acera, podrá avanzar hasta proyectarse sobre el filo del cordón de la calzada; para altura inferior a 4.00 m la proyección de la arista se apartará por lo menos 0.50 m del filo del cordón.
 - 2º- Cuando la acera tenga árboles o instalaciones para el servicio público, la arista exterior distaría por lo menos 1.00 m de la alineación de los troncos o elementos de la instalación.
- b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente de la Línea Municipal equivalente al ancho de la acera sin rebasar la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1.20 m.

³ / Decreto 327/73

- c) Un alero o marquesina se autorizan a ejecutar dentro de los perfiles establecidos en este Artículo siempre que el Propietario se comprometa por escrito en el Expediente de permiso de reformar el voladizo cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas serán a cargo del Propietario y sin derecho a reclamación alguna.
- d) Deberá cumplirse en todos los casos que la saliente del alero o marquesina no sea mayor que su altura medida sobre el cordón de la acera a fin de no perjudicar la iluminación y ventilación de los locales ubicados junto a la Línea Municipal, o cercano a ella. Para este fin la saliente se medirá desde el filo del paramento interior del local ventilado.
- e) En las ochavas el alero o marquesina tendrá un saliente máximo que estará limitado por una línea imaginaria paralela a la línea de ochava que pase por el punto de intersección de las Líneas Municipales.





4.4.2.4. Cuerpos Salientes ⁴

Por encima de los 2.60 m de altura sobre la acera se podrá avanzar fuera de la Línea Municipal formando cuerpos salientes cerrados con las siguientes limitaciones:

- 1º La saliente máxima del balcón o cuerpo cerrado, será la misma establecida para los balcones abiertos.
- 2º El cuerpo cerrado se apartará por lo menos 0.60 m de las divisorias del predio.

⁴ / Decreto 141/72.

- 3º Un balcón podrá proyectarse sobre un cuerpo cerrado, siempre que las salientes cerradas no excedan de las medidas establecidas en "salientes de balcones".
- 4º Sobre el patio del fondo no se limitan salientes, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en "Iluminación y Ventilación".
- 5º De los perfiles fijados precedentemente podrán sobresalir elementos decorativos hasta un máximo de 0.20 m.
- 6º No se permiten construir apoyos ni columnas fuera de la Línea Municipal, ni de la línea de ochava fijada por este Código.



4.4.2.5. Elementos visibles desde la vía pública

Todos los elementos visibles desde la vía pública serán considerados como pertenecientes a las fachadas y estarán sometidos a aprobación. Los conductos de ventilación o de cualquier otro tipo no podrán colocarse al exterior de la fachada principal.

4.4.3. Toldos.

4.4.3.1. Perfil de los toldos

En el frente de los Edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos que 2.20 m en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0.50 m por dentro del cordón del pavimento de la calzada. Las telas suspendidas del toldo podrán llegar hasta 2.00 m de la acera.

4.4.3.2. Soportes Verticales - Largueros tendidos de los toldos

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres, tejidos amarrados a largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0.50 m del cordón del pavimento de la calzada. Los soportes verticales de los largueros que se unen serán de sección circular; estos últimos se fijarán a los primeros por soldaduras, piezas especiales

roscadas u otros dispositivos que no sean antiestéticos. Los soportes verticales no podrán colocarse coincidentes con la normal a la Línea Municipal trazada desde su intersección con la divisoria entre predios, sino distanciados de esa normal 0.60 m.

Los soportes verticales no podrán colocarse frente a las ochavas en las aceras de menor ancho que 3.50 m. El tendido de alambres que soporten la tela se hará mediante dispositivos que no dejen a la vista tensores, grampas, bulones o agarraderas antiestéticas. El amarre de cables y alargues se confeccionará en collares u ojos soldados a los largueros.

4.4.3.3. Plegado de los toldos

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro o fachada o hacia el voladizo que sirva eventualmente de sostén. Si hubiere guardatoldo, éste deberá armonizar con la composición de la fachada.

4.4.3.4. Toldos en calles arboladas

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles. En caso de existir soportes, éstos se colocarán en la línea de los troncos.

4.4.3.5. Visibilidad de señales

En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de chapas de nomenclatura y señalización oficial de las calles.

4.4.3.6 Toldos sobre entradas de subterráneos

En ningún caso los toldos podrán cubrir parcialmente los accesos a pasajes y entradas de subterráneos públicos, pudiendo protegerse la totalidad de esa entrada debiendo el toldo alcanzar hasta la baranda próxima a la calzada.

4.4.3.7 Retiro del toldo y soportes

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del toldo cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial.

4.5. DE LOS PATIOS⁵

4.5.1. Patios para iluminación y ventilación.

4.5.1.1. Clasificación de los patios

Los patios de iluminación y ventilación según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- a) Patios de 1ª categoría que pueden ser: patios interiores y patios de frente.
- b) Patios de 2ª categoría

⁵ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5673 (02/11/83)

- c) Patios auxiliares.

4.5.1.2. Patios de 1º categoría

Aptos para proporcionar iluminación y ventilación a locales de habitación y/o trabajo

(Locales de 1º y 3º clase).

Los patios de 1º Categoría deberán reunir las condiciones que se detallan a continuación:

- a) Caso General:

Altura "h" (metros)	Lado Mínimo "a" (metros)	Superficies Mínimas (metros cuadrados)
Hasta 6	3	20
Mayor de 6 hasta 12	4	30
Mayor de 12 hasta 20	4	40
Más de 20	1/5 de h	$(h/5)^2$ con un mínimo de 40 m ²

La altura "h" del patio se medirá desde su arranque hasta el parapeto más bajo de su contorno (excluidas medianeras). Se extiende por arranque el plano virtual ubicado en forma horizontal en el nivel donde el patio comienza a ser indispensable a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales.

- b) Patios de fondo:

Para ser considerados patios de 1º categoría deberán cumplir las condiciones establecidas por el inciso "A".

- c) Patios de contrafrente:

Se considerarán como apéndices o extensiones unidas al patio de fondo en los casos en que este existiera y cumpliera con las condiciones para ser considerado patio de 1º.

Las características de dichos apéndices o extensiones unidas al patio serán las que establezca el Código de Edificación en la parte pertinente.

Si no existiera fondo, el patio de contrafrente debe reunir las condiciones exigidas en el inciso "A" para ser considerado patio de 1º categoría.

- d) Patios de frente:

No se exigirá superficie mínima. El lado mínimo será igual al establecido por el inciso "A". Si no cumple con dicho lado mínimo el patio de frente se considerará como un apéndice de patio unido a la vía pública.

- e) Apéndices de patios:

En todos los casos indicados en los incisos precedentes se permitirán apéndices o extensiones unidas a patios en las condiciones establecidas al respecto.

4.5.1.3. Patios internos o de 2ª categoría

Aptos para proporcionar iluminación y ventilación a cocinas, baños y locales de 2ª y 4ª clase en general. Área mínima 8.00 m². Lado mínimo = 2.00 m.

4.5.1.4. Caso de planta no rectangular

En caso de patios de planta no rectangular deberá ser posibles inscribir en el mismo un círculo de diámetro igual a su lado mínimo de acuerdo a la categoría, debiendo mantener la superficie mínima correspondiente.

4.5.1.5. Casos de extensiones unidas a patios reglamentarios

Se computarán en el área del patio, a fin de cumplir con la superficie mínima reglamentaria, tanto en patios de 1a. como de 2a. categoría, y se considerarán aptas para proporcionar iluminación y ventilación natural de locales, las extensiones o apéndices que unidas a dichos patios, reúnan las siguientes condiciones:

a) Extensiones de forma rectangular:

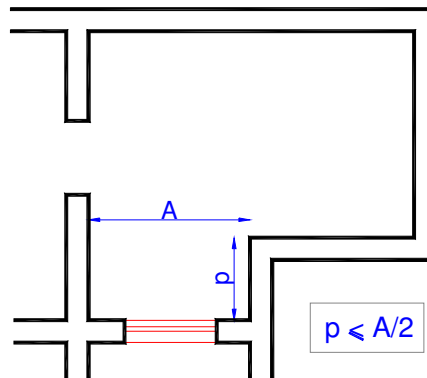
Su profundidad "p" deberá ser igual o menor que la mitad de su abertura "a".

b) Extensiones angulares:

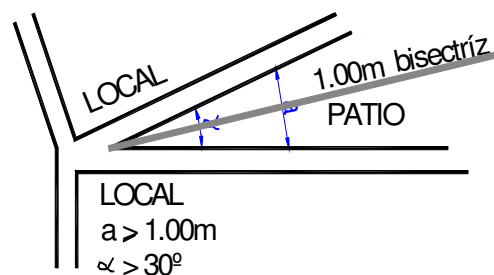
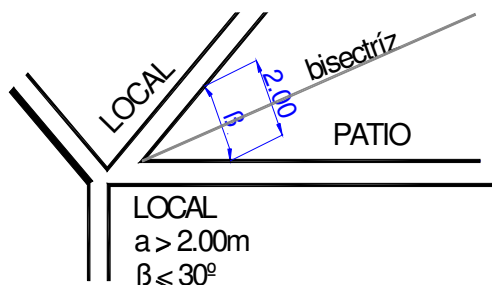
La profundidad "p" también deberá ser igual o menor que la mitad de la abertura "a".

La abertura "a" se medirá sobre la recta virtual que constituya el límite entre el patio y la extensión de referencia.

La profundidad "p" se medirá sobre la bisectriz del ángulo a partir de la mencionada recta virtual.



PLANTA



4.5.1.6. Patios auxiliares

Podrán proyectarse patios con dimensiones inferiores a las establecidas para patios de primera y segunda categoría, siempre que el lado mínimo de los mismos no sea menor de 1 m.

4.5.1.7. Forma de medir los patios

A los efectos de medir y/o computar los patio:

- a) Se consideran parte integrante del patio las cornisas, salientes voladizos cuya proyección, horizontal no supere los 20 (veinte) centímetros.
- b) Formarán parte del patio las escaleras descubiertas hasta una altura de 2,20m medido sobre el solado del mismo.
- c) Los muros divisorios entre predios, existentes o no, se considerarán en todos los casos de 0,30 m. de espesor.

4.5.1.8. División de patios con cercas

Las cercas interiores que dividen los patios de una finca, deberán dejar un paso libre no menor que 1.00 m con los parapetos próximos.

Las cercas que dividen patios destinados a iluminación y ventilación de locales no podrán tener altura mayor de 1.80 m y en ningún caso podrán ser de mayor altura que el dintel de cualquier vano de iluminación y ventilación ubicado en dicho patio. Si la cerca tuviese altura mayor de 1.80 m los patios por ella separados se considerarán independientes a los efectos de la iluminación y ventilación de locales.

4.5.1.9. Acceso a los patios

Ningún patio se proyectará sin que tenga acceso para su limpieza.

4.5.1.10. Prohibición de reducir patios o ventilaciones

No se podrán suprimir ni reducir los patios ni los vanos de iluminación y ventilación reglamentarios, los cuales deberán conservar las características y dimensiones mínimas que en cada caso correspondan.

4.5.1.11. Prohibición de cubrir patios

No se podrán cubrir patios en Edificios existentes o proyectados de acuerdo a éste Código mediante cubierta alguna, aunque se trate de claraboya corrediza o vidriada.

Deberá tenerse en cuenta lo indicado en "*Aplicaciones que afecten a patios existentes*".

4.6. DE LOS LOCALES

4.6.1.0. Clasificación de los locales

4.6.1.1. Criterio de la clasificación de los locales ⁶

A los efectos de este Código, los locales se clasifican como sigue:

a) Locales de Primera Clase:

Dormitorios, comedor, sala, sala común (living-room) biblioteca – estudio – consultorio; oficina; cuarto de costura o de planchar de 6 m² de superficie o mayores; habitaciones de servicio; y todo otro local habitable no clasificable de otro modo en este Código.

b) Locales de Segunda Clase:

Escalera principal; cocina; cuarto de baño; retrete; orinal; lavadero; guardarropas o vestuario colectivo; cuarto de costura o planchado con menos de 6 m² de superficie; office o comedor diario hasta 12 m² de superficie siempre que este unido a la cocina y que ésta no sea mayor de 6 m² caso contrario será considerado como de 1^o categoría.

c) Locales de Tercera Clase:

Local para comercio y/o trabajo; depósito comercial y/o industria; vestuario colectivo en Club y/o asociación; gimnasio y demás locales usados para practicar deportes; cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares.

d) Locales de Cuarta Clase:

Escalera secundaria; pasaje; comedor; guardarropa; tocador; despensa; espacio para cocina; guardacoches con cabida para un automotor; depósito de no más de 250 m² de área situado en sótano o semisótano, anexo o dependiente del local en piso bajo, siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; depósito no comercial ni industrial pequeño comercio sin acceso de público a su interior; sala de rayos X; sala de micrófonos; laboratorios; vestíbulo cuando solo sirva como circulación; salas de espera anexa a oficina o consultorio siempre que no exceda de 4.00 m²; cuarto de ropero y/o vestir anexo a dormitorio que no exceda de 4.00 m².

Se considerará también como locales de cuarta clase a los locales destinados a depósitos de enseres familiares o pequeños galpones que no sean destinados a uso comercial o industrial, siempre y cuando su superficie destinada a Vivienda, con un máximo de 20 m². Además de este requisito será condición indispensable para ser clasificados dentro de la cuarta clase, que estos últimos locales estén aislados del Edificio principal y/o que en ubicación corresponda al uso o destino indicado a juicio de la Dirección.

e) Locales de Quinta Clase:

Locales auxiliares para servicio general del Edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos

⁶ / Decreto 141-72

locales tendrán medios de salida sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directo sobre la vía pública.

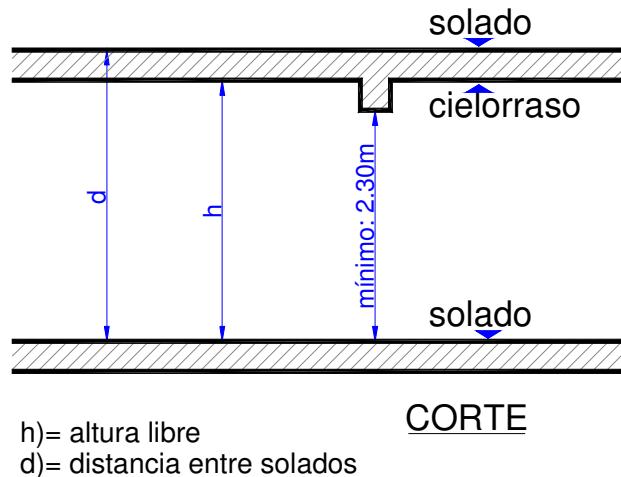
4.6.1.2. Atribución de la Dirección para clasificar locales

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en "*Criterio de la clasificación de los locales*", cualquier local ni incluido en dicho Artículo. La Dirección asimismo, podrá rechazar proyecto de planta cuyos locales acusen la intención de una división futura.

4.6.2. Altura mínima de locales y distancia entre solados

4.6.2.1. Generalidades sobre altura mínima de locales y distancia entre solado

La altura libre del local, es la comprendida entre el solado y el cielorraso terminado, en caso de existir vigas aparentes el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de dos tercios del área del local y las vigas dejarán una altura libre de no menos de 2.30 m. La distancia entre solado comprende, la altura libre del local más el espesor del entrepiso superior.



4.6.2.2. Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. La altura libre y la distancia entre solado, mínimas, son las siguientes:

CLASE DE LOCAL	ALTURA MÍNIMA DEL LOCAL	DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS	EXIGIBLES EN LOCALES
	h	d	
Primera	2,60 m	2,80 m	Todos
Segunda	2,40 m	2,60 m	Cocina, guardarropas, o vestuario colectivo, cuarto de costura o de planchar.
(Salvo escalera)	2,10 m	2,30 m	Cuarto de baño, retrete, orinales, lavadero.
Tercera	3,00 m	3,20 m	Todos
Cuarta y Quinta	2,10 m	2,30 m	Hasta 16 m ²
	2,40 m	2,60 m	Más de 16m ² hasta 30m ²
	2,60 m	2,80 m	Más de 30m ² hasta 50m ²
	3,00 m	3,20 m	Más de 50m ²

4.6.2.3. Altura de semisótano equiparado a piso bajo

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general, un semisótano podrá equiparse a piso bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos en sus 2/3 partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

4.6.2.4. Altura de locales con entresuelo o piso intermedio

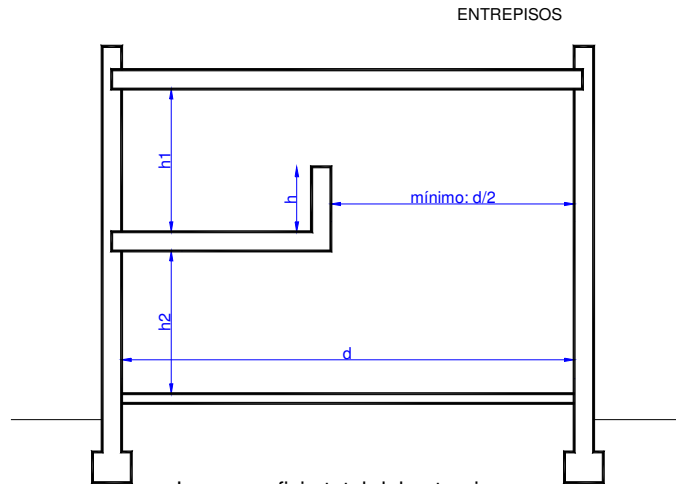
Todo local podrá tener entresuelo o pisos intermedios de altura menor que la establecida en "*Altura de los locales en general*", siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Altura mínima:

El entresuelo podrá tener una altura no menor que 2.00 m medidos entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además la altura de parte situada debajo del entresuelo medida en la misma forma no será menor a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, deberá quedar un espacio libre de lado no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permitirá la colocación de reja con claro libre no menor del 90%.

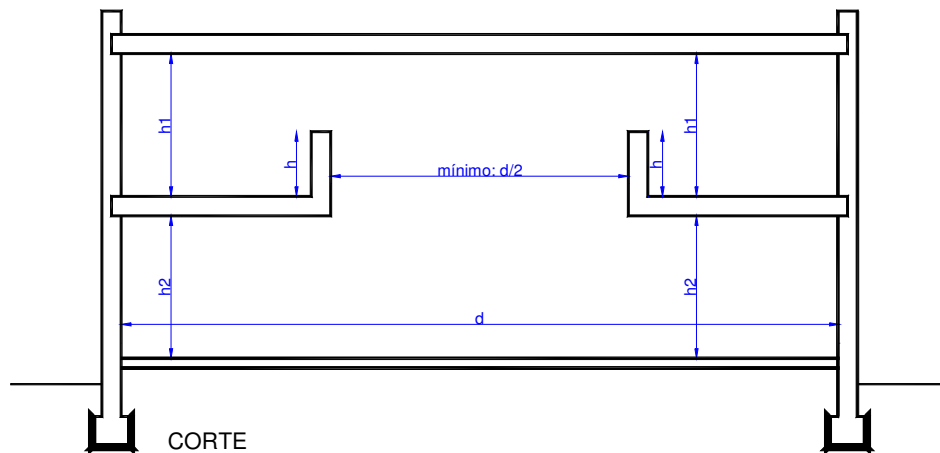
b) La superficie de entresuelo en todos los casos será menor o igual a la mitad del área del local principal y en ningún caso la distancia mínima entre borde, o de borde a pared opuesta será inferior a la mitad de la distancia entre muro del local principal en la misma dirección.

- c) La iluminación y ventilación será la que resulte de considerar la suma de la superficie del local principal y del entresuelo.



La supereficie total del entresuelo debe ser igual o menor que la mitad de la superficie total del local.

$$\begin{aligned} h1 &< h2 \\ h1 &< h1/2 \\ h1 &> 2.00m \end{aligned}$$



4.6.2.5. Vivienda "Dúplex"

Dejase en suspenso este Artículo hasta que el Departamento Ejecutivo disponga su aplicación.

4.6.3. Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones

4.6.3.1. Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase ⁷

Las áreas y los lados mínimos de los locales de primera y tercera clase se medirán con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Los valores serán los siguientes:

		Lado Mínimo	Área Mínima
Locales de Primera Clase	Cuando la unidad locativa posea un solo local	3.00 m	12 m ²
	Cuando la unidad locativa posea dos o más locales: por lo menos un local tendrá:	2.50 m	10 m ²
	Los demás tendrán:	2.00 m	6 m ²
	Locales para Oficina y / o escritorio	2.50 m	9 m ²
	Las habitaciones individuales en las viviendas colectivas del tipo transitorio y las salas individuales en Edificios de sanidad	2.50 m	9 m ²
Locales de Tercera Clase		2.50 m	9 m ²

4.6.3.2. Áreas y lados mínimos de cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes

a) Cocinas y espacios para cocinar:

Una cocina tendrá una área mínima de 3.00 m² y un lado mínimo de 1.50 m. Un espacio para cocinar tendrá una superficie máxima de 1.50 m².

b) Baños y retretes:

Los baños y retretes tendrán un área y lado mínimo, de acuerdo con los artefactos que contengan, como sigue:

⁷ / Decreto 141/72

LOCAL	DUCHA		INODORO	LAVABO	BIDET	ÁREA m ²	LADO m
	con bañera	sin bañera					
BAÑO	X		X	X	X	3,00	0,90
		X	X	X	X	1,80	0,90
	X		X	X		2,80	0,90
		X	X	X		1,40	0,90
		X				0,81	0,75
RETRETE			X	X	X	1,40	0,90
			X	X		1,00	0,90
			X			0,81	0,75

La ducha se instalará de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0.25 m de la vertical del centro de la flor.

4.6.3.5. Ancho de entrada y pasajes generales o públicos ⁸

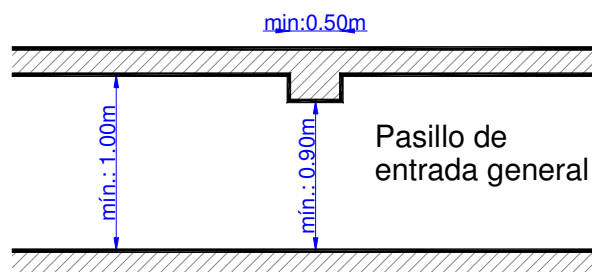
Una entrada o pasaje general o público deberá tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a un metro, cuando en este Código no se fije una salida determinada, con tolerancia de 10cm en total y en un desarrollo no mayor de 50cm en función de elementos estructurales.

En Edificios existentes con planos aprobados, con Expedientes iniciados con fecha anterior al 1º de Enero de 1959 se permitirá que las entradas o parajes generales o públicos, tengan un ancho mínimo de 0.80 m, considerándose como si tuvieran 1.00 m de ancho a los efectos de ser utilizado como medio de salida por ampliaciones a construir. En este caso la entrada o pasaje debe ser existente y aprobada, no permitiéndose su redacción aun en el caso de que fuera superior a 0.80 m.

Si las ampliaciones a construir necesitasen un medio de salida mayor de 1.00 m la entrada existente deberá llevarse a la medida reglamentaria exigida por este Código.

Si se efectuasen cualquier modificación y/o ampliación que afecte a la entrada o pasaje existente, esta deberá llevarse a la medida reglamentaria.

Solo se permitirá reducir el ancho de una entrada o pasaje general, cuando la medida resultante cumpla con lo exigido en este Código.



⁸ / DECRETETO 141/72

4.6.3.4. Escaleras principales: sus características

Todas las escaleras de un Edificio deberán ser practicables y estarán provistas de pasamano. Son partes de integrantes de una escalera los rellanos o descansos.

El acceso a una escalera será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que alcance a cada unidad locativa y a cada vestíbulo general o público. Las escaleras principales tendrán las siguientes características:

a) Tramos:

Los tramos de escalera tendrán no más que 21 alzadas corridas. Los tramos de una escalera que no sean rectos tendrán el radio de la proyección horizontal de la zanca o limón interior igual o mayor que 0.25 m. Cuando este radio sea mayor que 1.00 m se considerará como de tramos rectos a los efectos de este Código.

b) Línea de huella y compensación de escalones:

Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre una línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior, a una distancia de este igual a la mitad de ancho de la escalera, sin rebasar 0.60 m. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán sobre la línea de huella, iguales entre sí y corresponderán a las siguientes formulas:

$$61\text{cm} \leq 2^a + p - 63\text{ cm.}$$

Donde:

a (alzada), no excederá de 0.18 m.

p (pedada), no será menor que 0.26 m.

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las $\frac{3}{4}$ partes del ancho. En los tramos curvos cuya proyección horizontal del limón interior tenga radio hasta 1.00 m. Los escalones serán compensados como sigue: hasta 4 escalones de la parte más crítica podrán tener 0.12 m como mínimo para la pedada; los demás compensados tendrán pedadas progresivamente aumentadas hasta la medida normal. La medición se efectuara próxima al limón interior perpendicularmente a la bisectriz del ángulo a la planta del escalón.

c) Ancho libre:

De una escalera se medirá entre zócalos si el pasamano sobresaliera más que 0.075 m de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "*Escaleras de salida*", los anchos mínimos son:

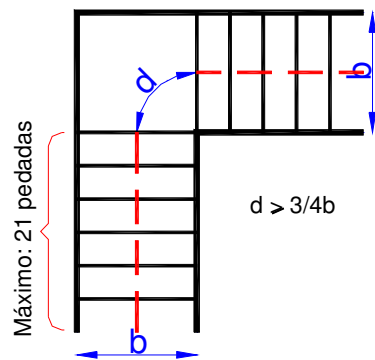
- 1º Caso General: 1.10 m en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen.
- 2º Locales de comercio: 0.70 m cuando la escalera sirva de comunicación entre el local de comercio de piso bajo y un anexo en primer piso, entresuelo o sótano, siempre que el anexo no tenga un área mayor que 50 m²; 0.90 m, cuando el área esté comprendida entre 50 m² y 100 m².
- 3º Viviendas colectivas: 0.70 m cuando se trata de una escalera que sirva no más de dos pisos de una misma unidad locativa y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1.00 m cuando se trate de una

escalera que sirva de acceso a una sola Vivienda y 0.90 m cuando se trate de la Vivienda para el portero o encargado.

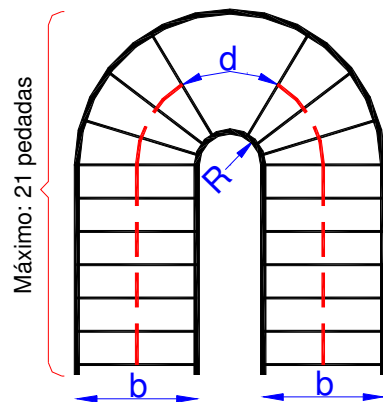
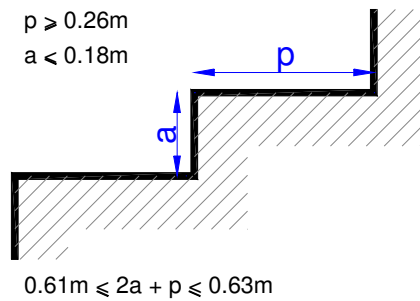
4º Viviendas privadas: 1.00 m cuando la escalera sirva de acceso a la Vivienda; 0.70 m cuando comunique pisos de las mismas viviendas.

d) Altura de paso:

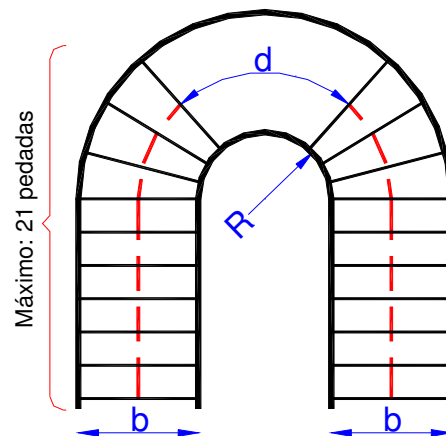
La altura de paso será por lo menos de 2.00 m y se mediará desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a este.



ESCALERAS PRINCIPALES



Si: $0.25m < R < 1.00m$
Los escalones deberán ser compensados



Si: $R > 1.00m$
La escalera se considera como de Tramos Rectos

R mínimo = $0.25n$
 d = descanso
 $d \geq 3/4 b$

4.6.3.5. Escaleras secundarias. Sus características ⁹

Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descensos:

a) Características:

- 1º Tramos y escaleras: 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 huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.
- 2º Ancho libre: el ancho libre no será menor que 0.70 m; puede ser de 0.60m si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0.50 m cuando sirve de acceso a azotea de área no mayor que de 100 m² a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem 1º.
- 3º Altura de paso: la altura de paso será por lo menos 2.00 m, medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

b) Casos de aplicación:

Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria:

- 1º Un solo local de primera o de tercera clase de superficie no mayor de 20 m²
- 2º Locales de segunda y cuarta clase.
- 3º Locales de quinta clase.
- 4º Las azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a Vivienda de portero o comercio. Pueden ser escaleras secundarias las escaleras secundarias, las escaleras auxiliares exteriores de un Edificio. La suma de las superficies de locales de 1ª, 2ª y 3ª clase servidas exclusivamente por una escalera secundaria, no podrá ser superior en ningún caso de 25 m². Las escaleras secundarias no podrán servir como acceso exclusivo de unidades de viviendas y/o locales de comercio y/o industria.

4.6.3.6. Escaleras verticales de gato y "marinera" ¹⁰

La escalera vertical o de gato, puede servir de acceso solo a los lugares siguientes:

Azoteas intransitables, techos, tanques.

Esta escalera no distanciará no menos de 0.15 m de paramentos, debe ser practicable y ofrecer, a juicio de la Dirección suficientes condiciones de seguridad.

4.6.3.7. Escalones en pasajes y puertas

⁹ / Decreto 141/72

¹⁰ / Decreto 141/72

Los escalones que se proyectan en las entradas de los Edificios, en pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una alzada mayor de 0.18 m ni menos de 0.12 m.

4.6.3.8. Rampas

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descanso en los sitios en que la rampa cambia de Dirección y en los accesos.

El ancho mínimo será de 1.00 m, la pendiente máxima será de 12% y su solado no será resbaladizo.

4.6.3.9. Cajas de ascensores: sus características y dimensiones

a) Dimensiones de la caja:

El espacio destinado a instalar un ascensor tendrá una planta capaz de alojar a la cabina, el contrapeso y demás accesorios para su funcionamiento.

La superficie mínima del solado de la cabina será de 0.70 m² y capaz para dos personas. Para más de dos y hasta seis personas esta superficie se incrementará en 0.20 m² por cada persona. Para más de seis la superficie mínima se incrementará a razón de 0.15 m² por cada persona. En viviendas privadas se admitirá para la cabina una superficie ni inferior a 0.50 m². En todos los casos el lado mínimo de la cabina será de 0.70 m. Las moquetas, el umbral y el dintel de las puertas en la parte inferior de la caja en caso de formar resalto, se identificará con el parámetro mediante largos chaflanes inclinados respecto del plano vertical no más de 30°, la altura de paso libre de las puertas de acceso y de la cabina no serán menores que 1.90 m; y su ancho dependerá de la capacidad de la cabina, según lo siguiente:

CAPACIDAD DE LA CABINA		ANCHO LIBRE MÍNIMO
Hasta 2	Personas	0,60 m
de 3 a 5	Personas	0,70 m
de 6 a 8	Personas	0,80 m
de 9 a 12	Personas	0,90 m
más de 12	Personas	1,00 m

b) Sobrecorrido:

Sobrecorrido superior: en correspondencia a la parada más alta a la distancia comprendida entre la parte más elevada de la suspensión de la cabina o contrapesos y dispositivos aplicados y toda proyección debajo del nivel general del cielorraso.

Sobrecorrido inferior: con correspondencia a la parada más baja, a la distancia comprendida entre la parte más baja del bastidor de la cabina o contrapeso y dispositivos aplicados y el tope del paracolpe supuesto totalmente comprimido.

Los sobrecorridos de la cabina y contrapisos son los siguientes:

1º Sistema de suspensión a polea:

La medida mínima del sobrecorrido superior será:

$$S = 0.3 \quad V/100$$

$$S = 0.6 \text{ m}$$

Donde:

S: es sobrecorrido expresado en metros.

V: velocidad en metros por minuto.

La medida del sobrecorrido inferior no podrá exceder de la mitad del valor exigido como mínimo para el sobre recorrido superior.

2º Sistema de suspensión a tambor:

Los sobre recorridos en este sistema de suspensión serán los calculados para el caso (1), con su aumento de un 30%.

c) Rellanos, descansos y pasajes que sirven a los ascensores:

El lado mínimo de un rellano o descanso será de 1.00 m cuando sirva a uno o más ascensores con capacidad total hasta 10 personas.

Este lado se aumentará a razón de 0.02 m por cada persona en exceso, computándose los ascensores cuyas cajas formen ángulos o se enfrente.

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a un ascensor será de 1.00 m y tendrá 0.10 m adicionales de ancho por cada ascensor complementario.

Estos rellanos, descansos y pasajes deberán comunicar libremente con un medio exigido de salida cuando el ascensor es utilizado por dos o más unidades locativas independientes, viviendas colectivas y casa de escritorio cuando:

1º Se coloque timbre de alarma (con Leyenda indicadora de su uso) en cada rellano y comunicado directamente con la Vivienda del portero y portería;

2º Se coloque un dispositivo para cierre de todas las puertas del ascensor (accionable de todos los pisos);

3º Se asegure la ventilación de los rellanos mediante aberturas practicadas en las puertas que los comuniquen con la caja del ascensor.

d) Defensa en cajas de ascensores:

El recorrido de la cabina y el contrapeso instalado en el hueco de una escalera, deberá ser protegido en todos sus lados por una defensa cuya altura no será menor que 2.00 m medidos sobre el medio de la pedada. Las defensas metálicas serán de malla, responderán a las siguientes medidas:

MALLA	DISTANCIA DE LA MALLA A LA CABINA O CONTRAPESO	
0,03 m x 0,03 m	Hasta	0,20 m
0,05 m x 0,05 m	Más de	0,20 m

Los vanos serán protegidos por defensas metálicas y solo podrán ser abiertos desde y hacia el exterior de la caja. Las defensas podrán ser de vidrio armado de espesor mínimo 0.006 m y en paños no mayores que 0.05 m² fijados a una altura superior a 1.00 m sobre el solado o escalón.

e) Cuarto de máquinas de ascensores:

El local destinado a la instalación de la maquinaria del ascensor, dispositivo de control, convertidores y demás elementos, será construido totalmente con materiales incombustibles y deberán mantenerse siempre secos y ventilados. (Ver *Iluminación y Ventilación de locales de 5ª clase*). La altura mínima de paso será de 2.00 m y la superficie de la planta será tal que permita: junto a dos lados contiguos de la máquina, un paso mínimo de 0.50 m y 1.00 m que corresponderá uno de ellos, con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual y que el tablero de maniobras o dispositivos eléctricos de control tengan los siguientes pasos mínimos: 1.00 m al frente; 0.50 m en un costado y 0.70 m en la parte posterior.

La altura del eje del motor de la maquina no estará más arriba que 1.00 m sobre el nivel de los lugares de peso. El acceso al cuarto de maquinaria se efectuará por medio permanente y en forma directa, fácil y cómoda desde pasos comunes del Edificio.

La puerta de entrada podrá tener una altura mínima de paso de 1.80 m y abrirá hacia fuera. No se permitirá las tapas trampas como acceso a estos locales.

f) Casilla de poleas de ascensores:

La altura mínima será de 1.60 m. Su área permitirá examinar sin dificultades los mecanismos y no será inferior a la que corresponda su respectiva caja; espacio o conducto del ascensor. El acceso a la casilla de poleas se efectuará por medios permanentes y en forma directa, fácil y cómoda desde pasos comunes del Edificio.

g) Cielorraso y fondo de la caja de ascensores:

El cielorraso y el fondo de la caja del ascensor no podrán tener más abertura que las indispensables para el pase de cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad u otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

PASOS MÍNIMOS EN SALAS DE MÁQUINAS

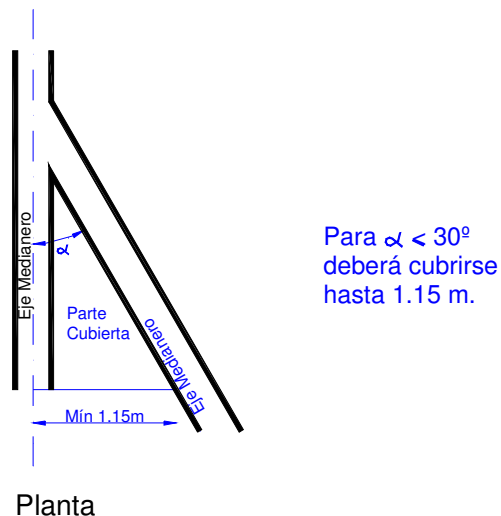
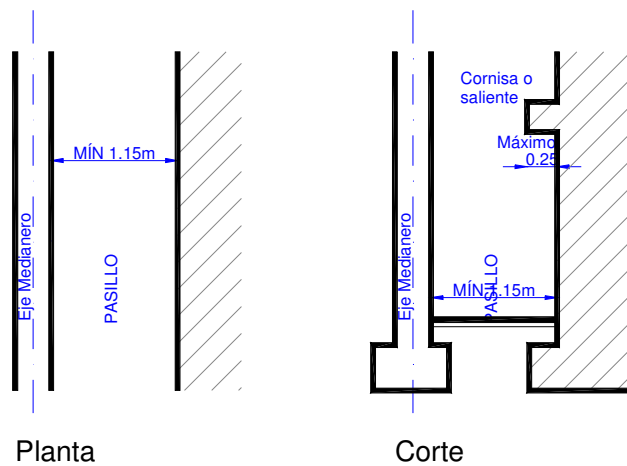


4.6.3.10. Lado mínimo del local o comunicación contiguo a muro divisorio

Las áreas y los mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos, contiguos a un eje divisorio se computaran para un espesor de muro de 0.30 m aun cuando éste tenga espesor inferior o no exista. En los pasajes o comedores abiertos, la medida se computará sobre el plano vertical de la parte más saliente del Edificio. Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro divisorio deberá estar alejada del eje separativo entre predios no menos que 1.15 m.

Cuando una construcción que arrime a un muro divisorio tenga algún parámetro que forme con aquel ángulo inferior a 30° , el ángulo agudo deberá cubrirse hasta un punto del parámetro que diste no menos que 1.15 m del eje del muro divisorio. De estos muros podrán sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas, ménsulas y pilastras con una saliente no mayor que 0.25 m.

DISTANCIA DE EDIFICACIÓN A EJES MEDIANEROS



4.6.4. Iluminación y ventilación natural de locales

4.6.4.1. Iluminación y ventilación de locales de primera clase

a) Patio:

Un local y de primera clase recibirá luz del día y ventilación por patio de primera categoría.

b) Vanos:

1º Iluminación: el área mínima de los vanos de iluminación será:

$$I = \frac{A}{X}$$

Donde:

I= Área mínima del total de los vanos de iluminación.

A= Área libre de la planta del local.

X= Valor dependiente de la ubicación del vano, en el siguiente cuadro:

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DÉ A PATIO INTERIOR	VANO QUE DÉ A PATIO DE FRENTE, CONTRAFRENTE O VÍA PÚBLICA
Lateral bajo parte cubierta	8	12
Lateral libre de parte cubierta	10	15

Cuando el largo de la planta de un local rectangular sea mayor que dos 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 aplicará la formula:

$$I \geq A / X \quad (r - 1)$$

Donde:

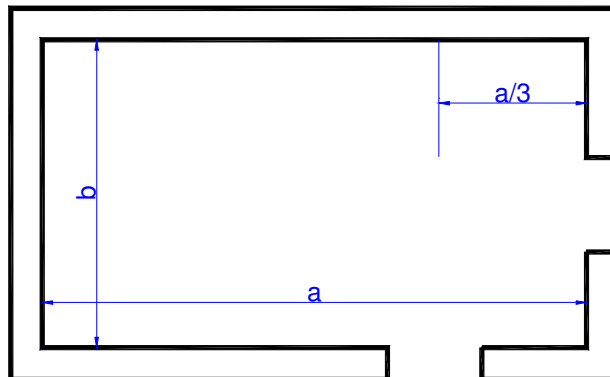
$r = \frac{\text{Lado mayor del local}}{\text{Lado menor del local}}$

Cuando la planta del local no sea r - 1, se aplicará el mismo criterio.

2º Ventilación:

El área mínima K de los vanos de ventilación será:

$$K \geq I / 3$$



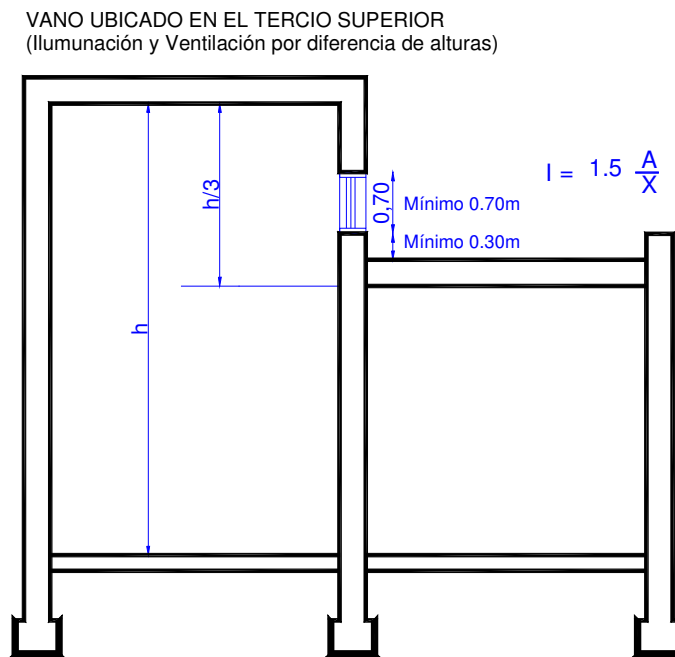
$$I > \frac{A}{X} (r-1)$$

$$r = \frac{a}{b}$$

Siendo $a > 2b$ y estando el vano ubicado en el lado menor a proximo a él, dentro del tercio lateral:

c) Vanos juntos al cielorraso:

Cuando el vano estuviera 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 que 0.70 m. Cuando exista techo o patio contiguo al alfeizar, éste distará por lo menos 0.30 m del techo o del solado del patio. Las ventanas de los locales en sótano o semisótano que den sobre la vía pública y cuyo alfeizar diste menos que 1.00 m del nivel de la acera tendrán rejas fijas y solo servirán para la iluminación; la superficie vidriada no será transparente.



4.6.4.2. Iluminación y ventilación de locales de segunda clase

a) Patio:

Un local de segunda clase podrá recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio de segunda categoría.

b) Vanos:

El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación de los locales de segunda clase se proyectara con la misma exigencia que para los de primera clase, con las limitaciones que sigue:

1º Cocinas, espacios para cocinar y lavaderos:

Iluminación $i > \text{ó} = 0.50 \text{ m}^2$

Ventilación $K > \text{ó} = 2/3 i$

Las cocinas cumplirán, además, con lo establecido en “*Ventilación de cocinas por conducto*”. Los espacios para cocinar podrán ventilar alternativamente por vano a patio o por conducto según lo establecido en “*Ventilación de espacio para cocinar por conducto*”. En el primer caso deberán contar con un conducto como el exigido para las cocinas.

2º Baños, retretes y orinales:

Ventilación de baños:

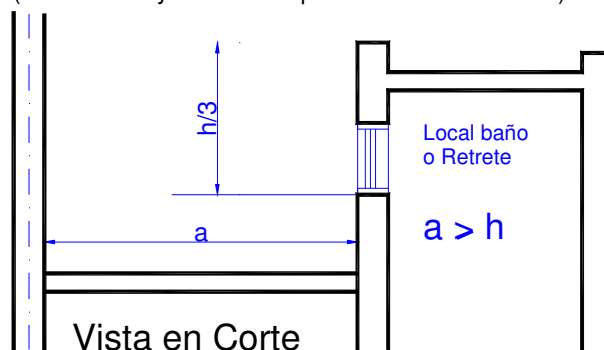
$$K \geq 0.375 \text{ m}^2$$

Ventilación de retretes y orinales:

$$K \geq 0.250 \text{ m}^2$$

- I. Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano no podrá ventilar a la vía pública, sino mediante un patio de frente, los ubicados en Piso Bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública tendrán el alfeizar del vano a no menos que 2.00 m sobre el nivel de la acera.
- II. Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, los baños o los retretes, estarán separados entre sí por divisiones de altura no mayor que 2.00 m. La superficie del compartimiento dividido por número de baños o retretes en él contenidos, será no menor que 2.00 m². Cuando exceda de 8.00 m² el compartimiento tendrá iluminación no inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de 0.50 m². Esta iluminación deberá darse por medio de vano o claraboya a patio de segunda categoría y la ventilación será igual o mayor que 2/3 de la misma. Ningún punto del local podrá estar a más de 5.00 m de dicho vano. Los locales de baños y retretes individuales hasta 8.00 m² podrán ventilar exclusivamente por conducto de acuerdo a "*Ventilación de baños y retretes por conducto*".
- III. Los vanos de ventilación de baños y retretes, simples o múltiples, y de los orinales, podrán ubicarse en las condiciones indicadas en la figura en una depresión del techo contiguo siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto.
- IV. Cuando los baños, retretes y orinales se ventilen desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0.50 m² y área de ventilación no menor que 0.15 m² por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales.

VANO UBICADO EN EL TERCIO SUPERIOR
(Iluminación y Ventilación por diferencia de alturas)



3º Escaleras principales:

- I. El área de iluminación lateral en cada piso será $1/8$ de la planta de la caja; de esta área por lo menos $1/3$ será de abrir para la ventilación y con mecanismos regulables de fácil acceso.
- II. Cuando una caja de escalera principal reciba luz del día y ventilación mediante claraboya, el área de iluminación cenital se mide por la abertura de la azotea y será no menor que 0.75 m^2 por cada piso excluido el del arranque, con mínimo de $1/8$ del área de la planta de la caja. En este caso no se permitirá colocar ascensor u otra instalación el eje de la escalera, el que tendrá un lado mínimo igual al ancho de la escalera que podrá reducirse hasta un 50% 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 un tercio del área exigida de iluminación, los parámetros de ventilación distarán como mínimo 1.00 m de los muros circunvecinos.

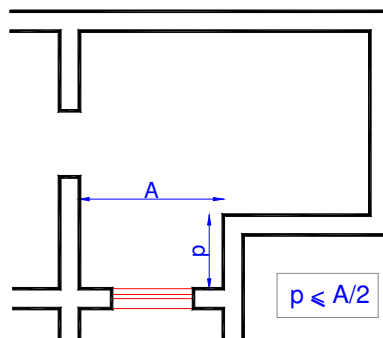
- III. Cuando una Vivienda colectiva o una casa de escritorio tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal podrá carecer de la iluminación y ventilación prescripta en los apartados I y II.

En este caso el alumbrado será a electricidad alimentado por circuito independiente del resto del Edificio desde la conexión de entrada y de acuerdo con lo establecido en "*Iluminación eléctrica de salidas generales o Públicas*". Este alumbrado funcionará automáticamente con pulsadores. La ventilación de la caja será mediante abertura en la parte más alta cuya superficie no será inferior a:

$$\text{Superficie} \quad \left\{ \begin{array}{l} > \text{ ó } = 0.20 \text{ h} \\ > \text{ ó } = 1.00 \text{ m}^2 \end{array} \right.$$

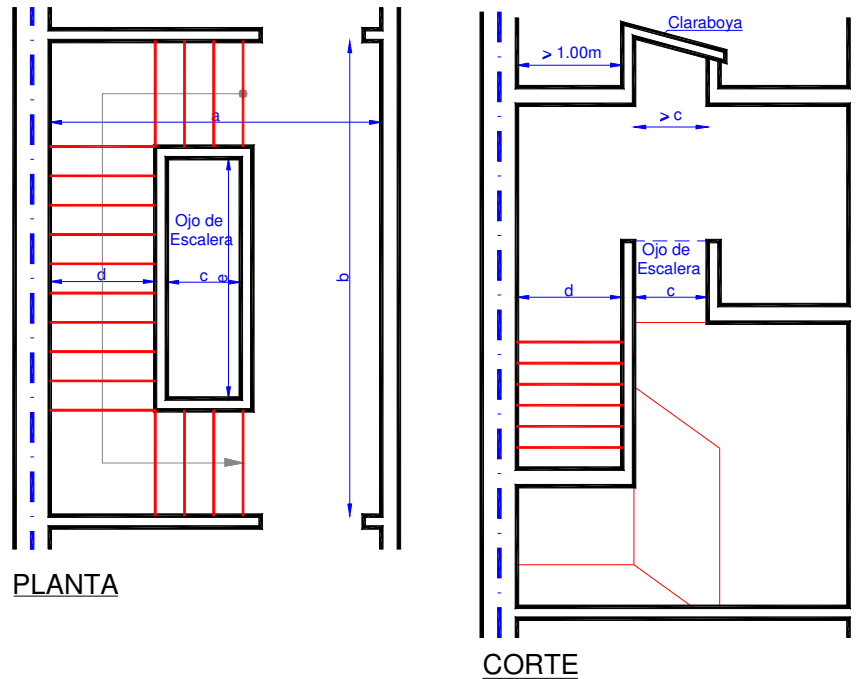
h = Altura total en metros de la caja de la escalera.

Las aberturas de ventilación darán a la azotea o techo y cuando se dispongan en parámetros verticales distarán no menos que 1.00 m de muros fronteros.



PLANTA

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE CAJA DE ESCALERA



ILUMINACIÓN

$$I > 0.75 \text{ m}^2 - N$$

N= Número de pisos, excluido el del arranque

$$I_{\text{mín}} = \frac{1 \cdot a \cdot b}{8}$$

CONDICIONES A CUMPLIR

$$c > d$$

$$e > c$$

"c" puede reducirse hasta un 50% siempre que se aumente

"e" hasta lograr que:

$$e' \cdot c' = c^2$$

VENTILACIÓN

$$> 1/3 I$$

4.6.4.3. Iluminación y ventilación de locales de tercera clase

a) Patio:

Un local de tercera clase recibirá luz del día y ventilación por patio de primera categoría. Las áreas de los vanos para la iluminación y 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) Vanos:

1º Iluminación:

El área mínima de los vanos de iluminación:

$$i \geq A/X$$

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 dé a patio interior	Vano que dé a patio de frente, contrafrente o vía pública	Claraboya de Vidrio.	Vidrio nivel del solado transitable
Lateral bajo parte cubierta	6	8	-	-
Lateral libre de parte cubierta	8	10	-	-
Cenital	-	-	10	6

El vidrio de piso podrá estar a nivel de azoteas intransitables, deberá en las transitables colocarse sobre elevado.

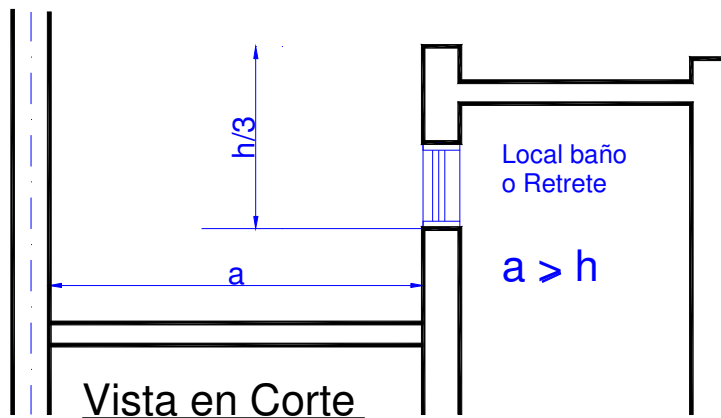
2º Ventilación:

La ventilación se hará por circulación natural de aire, las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles.

La ventilación será:

$$K \geq i/3$$

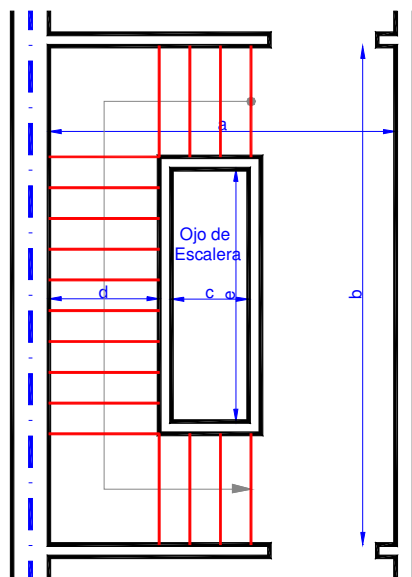
VANO UBICADO EN EL TERCIO SUPERIOR (Iluminación y Ventilación por diferencia de alturas)



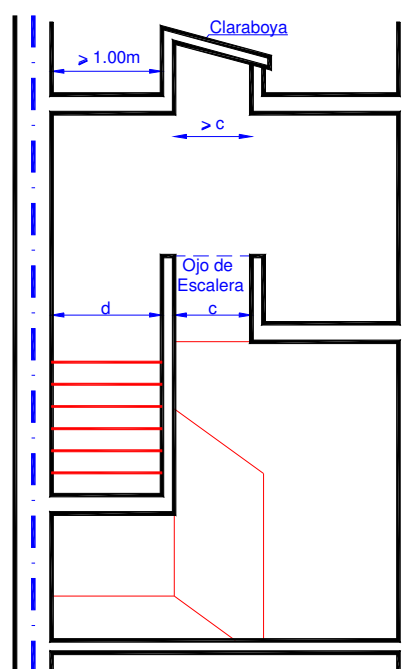
- 3º Los locales de comercio y/o trabajo y/o depósito con profundidad mayor de 6.00 m y hasta 10 m completarán la ventilación por conducto de 0.03 m² de sección colocado en la parte opuesta a la ventilación principal. Deberá colocarse un conducto cada 100 m² o fracción. Este conducto no será necesario cuando el local tenga vanos de ventilación en dos de sus lados.

Para los locales de comercio y/o trabajo y/o depósito con profundidad mayor de 10 m se exigirán vanos de iluminación y ventilación en la parte del local opuesta a la ventilación principal. Estos vanos deberán tener un área igual o mayor que el 30% de la requerida por el local. Estos vanos de ventilación complementaria podrán ser laterales o cenitales y podrán dar a patio de segunda categoría cuando la profundidad del local sea mayor de 10 m y hasta 20 m. Cuando la profundidad del local sea mayor de 20 m dicha ventilación complementaria deberá hacerse a patio de primera categoría. En cualquier caso ningún punto del local podrá estar situado a más de 20 m de un vano lateral o cenital que dé a patio de primera categoría.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE CAJA DE ESCALERA



PLANTA



CORTE

ILUMINACIÓN

$$I > 0.75 \text{ m}^2 - N$$

N= Número de pisos, excluido el del arranque

$$I_{\text{mín}} = \frac{1 \cdot a \cdot b}{8}$$

CONDICIONES A CUMPLIR

$$c > d$$

$$e > c$$

"c" puede reducirse hasta un 50% siempre que se aumente

"e" hasta lograr que:

$$e' \cdot c' = c^2$$

VENTILACIÓN

$$> 1/3 I$$

c) Claraboya:

El área de iluminación corresponde a la abertura entrepiso o azotea. El área neta (i) de la abertura de la claraboya podrá ser virtualmente aumentada a los efectos de intervenir en el cómputo de la iluminación exigida, sin rebasar de 2.5 (i) sea:

- i: área neta de la abertura en proyección horizontal.
- p: perímetro total de la proyección de la abertura.
- P': la parte de p que resulta de excluir los lados que coincidan con el parapeto de muros divisorios o de muros llenos de cerramiento separativos de locales independientes.
- h: altura del local iluminado.
- j: Área virtual, en ningún caso mayor 2.5 (i).

1º Cuando la abertura (i) satisfaga el área, mínima y el lado mínimo de los patios de primera categoría el área virtual será:

$$j' = \frac{3}{4} p' h$$

2º Cuando no se cumpla alguna de las condiciones establecidas en el ítem 1º, sin exceder de j', se computará:

$$j'' = (\frac{3}{4} p'/p) i h$$

3º Cuando el resultado de aplicar los criterios precedentes produzcan un área virtual menor que (i), se adoptará:

$$j''' = 1$$

4.6.4.4. Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase

a) Patio:

Un local de cuarta clase no requiere, en general recibir luz del día y ventilación por patio.

b) Iluminación y Ventilación de escaleras secundarias:

Las escaleras secundarias que conecten más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fuesen escaleras principales. Las que conecten solo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales y los vanos laterales podrán recibir luz del día en forma indirecta a satisfacción de la Dirección, la ventilación será siempre directa.

c) Ventilación de ciertos locales:

La ventilación de los locales de cuarta clase que no sean pasajes, corredores y escaleras secundarias, se hará como se establece en "*Ventilación natural por conducto*". Las aberturas de comunicación con el local tendrán mecanismo regulable de fácil acceso. Los pasajes y corredores no generales o públicos no requieren iluminación y ventilación natural, análogamente los locales de cuarta clase que no se mencionen expresamente en la materia.

4.6.4.5. Iluminación y ventilación de locales de quinta clase

a) Patios:

Un local de quinta clase habitable con altura menor de 3.00 m recibirá luz del día y ventilación por la vía pública o por patio de frente, de contrafrente a fondo. Para los demás locales de quinta clase se aplicarán las exigencias de patio por analogía, según el uso o destino de cada uno.

b) Vanos:

Cuando un local de quinta clase sea habitable tendrá vano de iluminación y ventilación como si fuese de 1ª clase. Los demás locales, cumplirán las exigencias de este Código por analogía, según el uso o destino de ellos.

4.6.4.6. Iluminación y ventilación de locales. Disposiciones generales

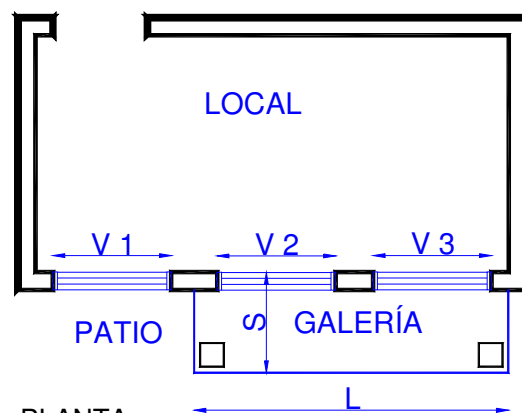
- El dintel de los vanos de iluminación y ventilación se colocará a no menor de 2.00 m del solado del local. El vano podrá situarse junto al cielorraso.
- Solo se computaran las superficies de iluminación y ventilación situadas por encima de 1.00 m de altura medida sobre el solado del local.
- El lado mínimo de un vano de iluminación y ventilación será de 0.70 m para locales de 1ª y 3ª clase y de 0.50 m para locales de 2ª clase.
- 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"*.

Todo espacio cubierto como ser: galería, porch, loggia, balcón, alero u otro voladizo sobre el vano de iluminación o ventilación natural de un local, no tendrá ningún elemento a nivel inferior al dintel del vano del local. El saliente del espacio cubierto será función de la longitud "L" de la parte cubierta sobre el vano; la distancia vertical "H" entre el elemento más bajo del saliente y el solado del local, y la clase del local. Sea "V" el ancho acumulado de los vanos de un local. Si:

$$L \leq V/2$$

$$\text{O si } S \leq H/4$$

El saliente se considerará inexistente a los efectos de determinar la iluminación y ventilación del local; caso contrario el saliente tendrá limitaciones establecidas en iluminación y ventilación natural de locales a través de partes cubiertas.



PLANTA

Si se cumple que: $\left\{ \begin{array}{l} L \leq V/2 \\ S \leq H/4 \end{array} \right.$ El saliente se considera inexistente a los efectos de la iluminación y ventilación.

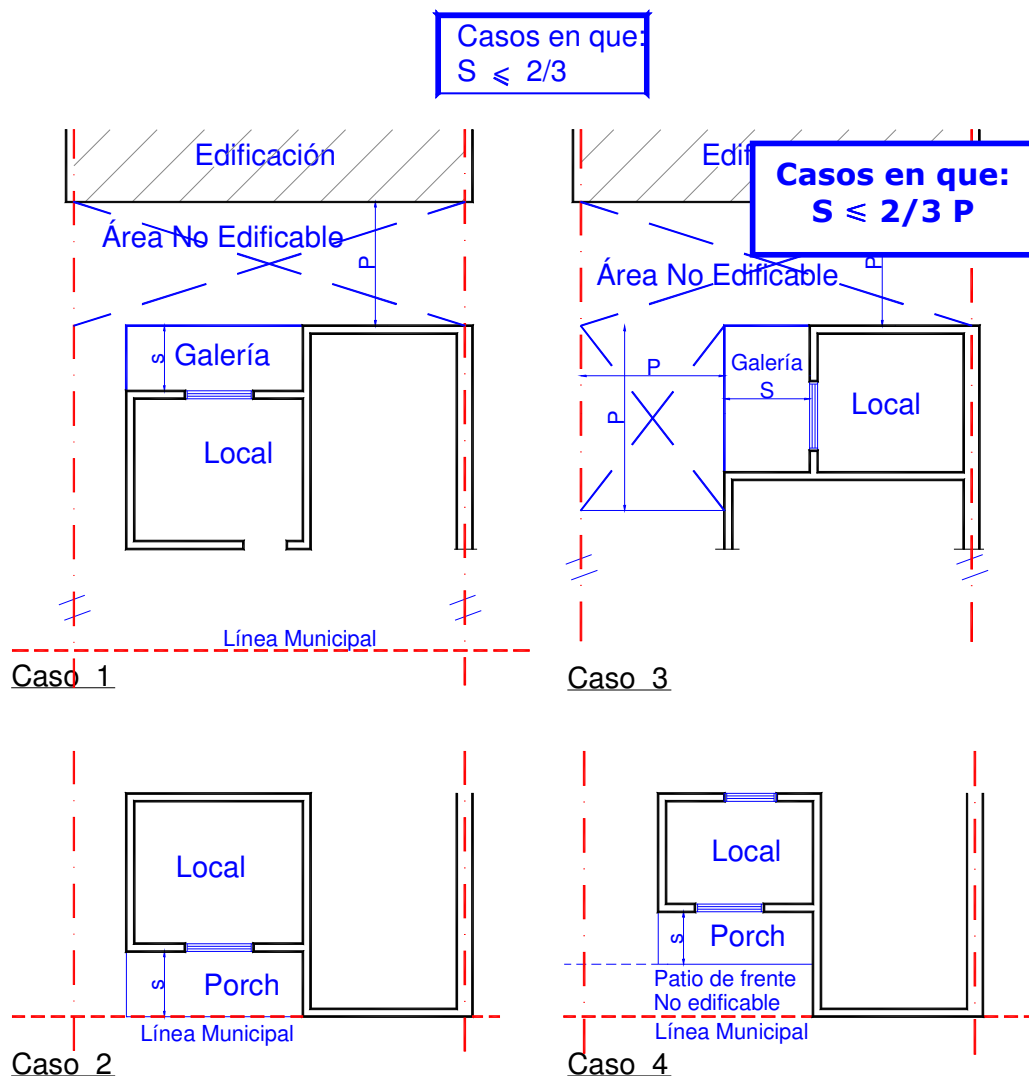
$$V = V1 + V2 + V3$$

PARA LOCALES DE CUALQUIER CATEGORÍA	
Para los vanos ubicados frente a patio interior	$S \leq H/2$
Para vanos que estén situados en patios de frente, contrafrente, vía pública o fondo y cuando el saliente tenga por lo menos 2 de sus lados totalmente abiertos.	$S \leq 2/3 H$
Vanos frente a patio de frente, contrafrente, vía pública o fondo que tenga el saliente abierto en uno solo de sus lados y de acuerdo al criterio de la figura "1".	$S \leq H/2$

4.6.4.7. Iluminación y Ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas

Un local puede recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas, como ser: a galería, porch, loggia, balcón, alero u otros saledizos, siempre que se satisfagan las condiciones enumeradas a continuación:

- a) El valor S máximo del saledizo se establece en función de la clase, ubicación y altura del local, según el siguiente cuadro:



Donde:

"S": Es la distancia comprendida entre el parámetro exterior del frente del local y el punto mas alejado del saledizo;

"H": Es la altura libre medida entre el elemento más bajo del saliente y el solado del local.

En ningún caso la saliente podrá exceder los límites autorizados en "*Limitación de las salientes en la fachada*".

Siendo:

S= Distancia entre el parámetro exterior del frente del local y el punto más alejado del saledizo.

H= altura libre medida entre el elemento más bajo del saliente y el solado del local.

a= Abertura del frente del saledizo medida horizontalmente junto al patio requerido para el local. Esta medida se tomará entre los elementos o parámetros laterales que cierran el saledizo de acuerdo a las figuras.

v= Ancho útil del vano.

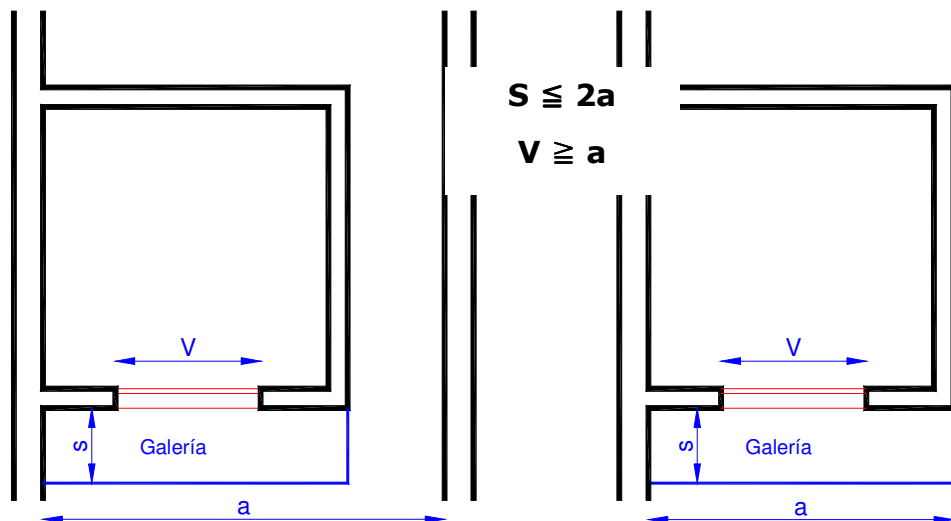
Deberá cumplirse que:

$$S \leq 2a$$

Además debe cumplirse que "V" = "A"

La medida máxima "S" puede tomarse formando con el muro sobre el que se abre el vano un ángulo igual o mayor de 45° pero con la condición de que tal dimensión se verifique sobre todo el ancho del vano, de acuerdo al criterio ilustrado en las figuras 4, 5a, 5b y 5c.

En la figura 5a, la medida "a" no podrá ser menor que el lado mínimo exigido para el patio necesario según el caso. Cuando la medida "S" se tome a 45° de acuerdo a lo expuesto anteriormente deberá exigirse que la luz pueda entrar directamente al local, iluminando la mayor superficie posible del mismo. En consecuencia no serán permitidos los vanos de iluminación como el indicado en la figura 6 o en forma análoga a la misma. En la figura 5b, ningún elemento o parapeto podrá colocarse frente a la ventana o vano, que sobrepasara la línea "g" perpendicular a dicho vano.

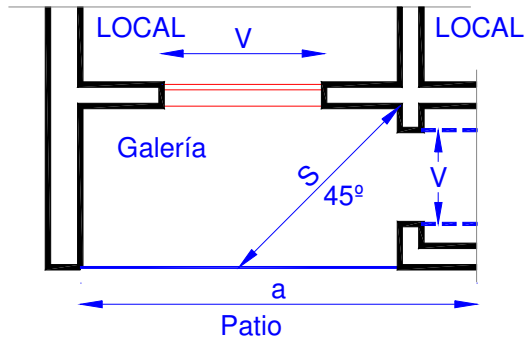


ILUMINACION Y VENTILACION A 45°

$$S \leq a/2$$

$$S \leq h/2$$

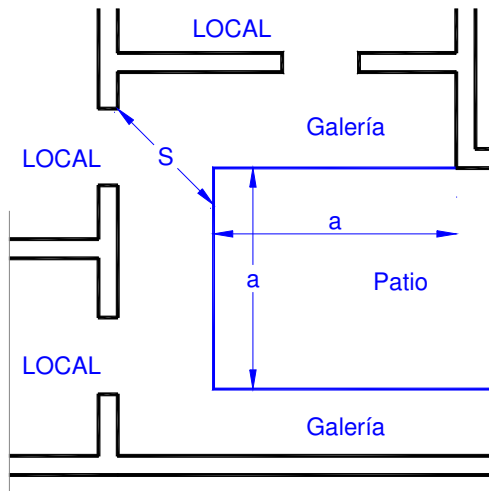
Fig. 4



$$S \leq a/2$$

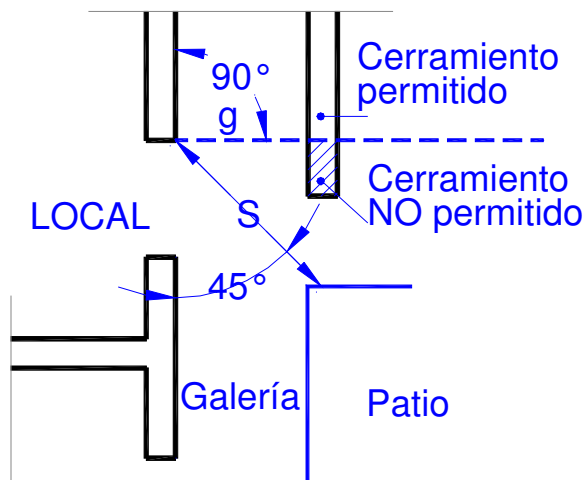
$$S \leq h/2$$

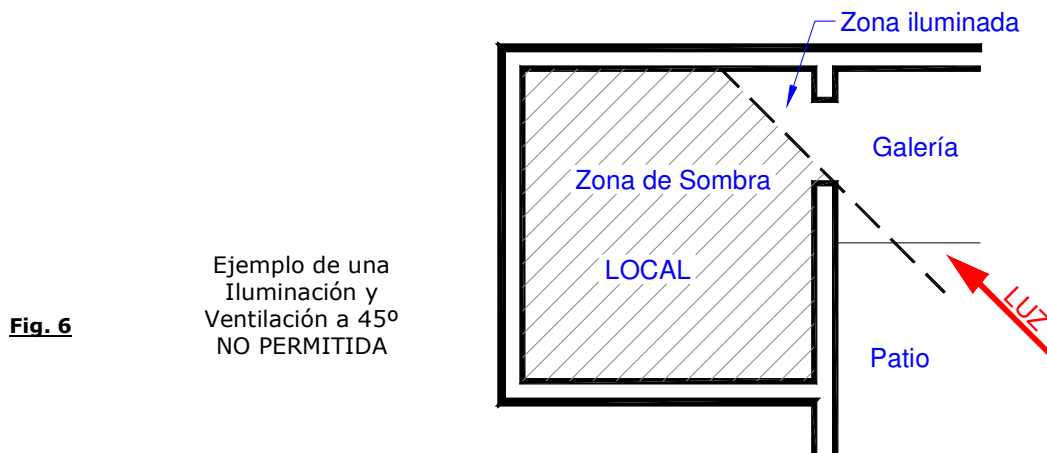
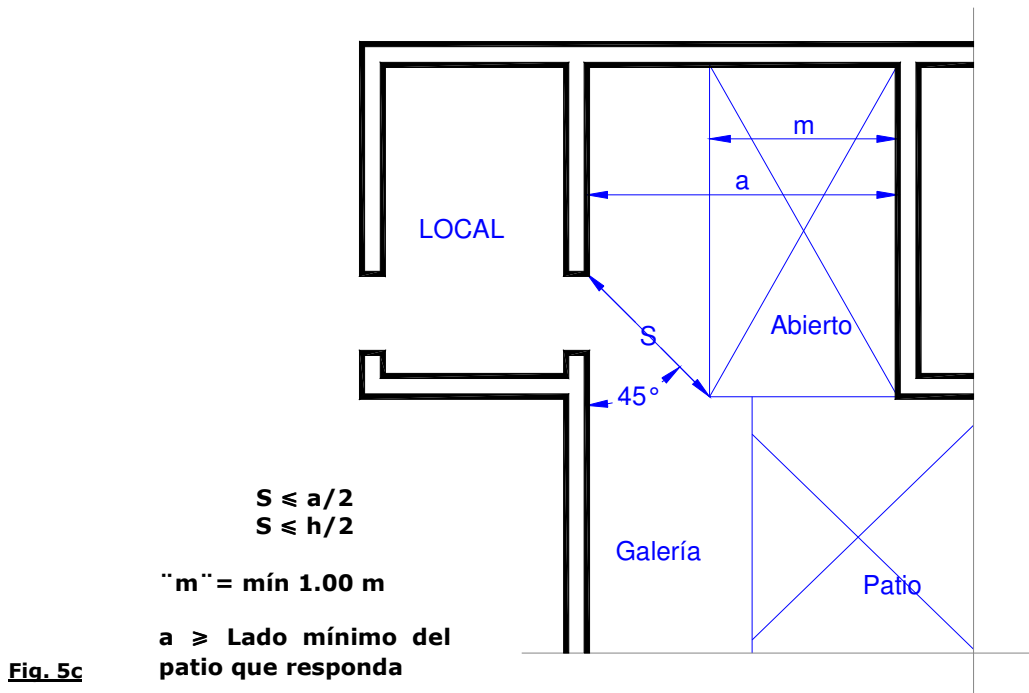
Fig. 5a



La medida "a" debe ser igual o mayor al lado mínimo del patio que corresponda

Fig. 5b





- b) Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saledizo ubicado en un apéndice o extensión computable de patio o a través de un apéndice de local siguiendo el criterio de las figuras: 7, 8, 9, 10, 11 y 12. En general y para casos no previstos deberá procederse con el criterio sustentado en las dichas figuras.

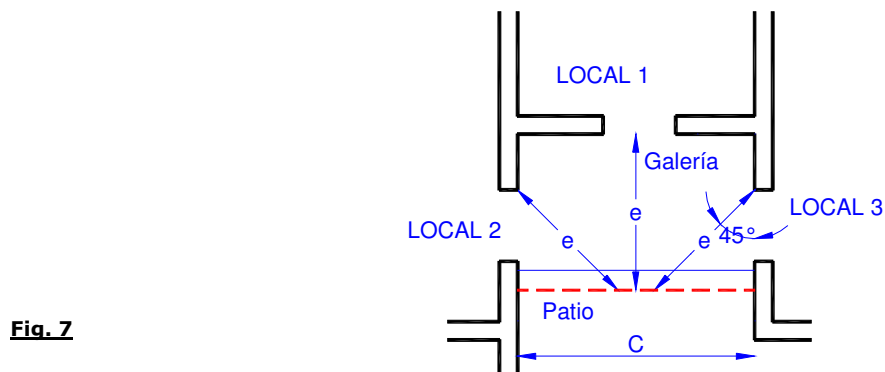


Fig. 8

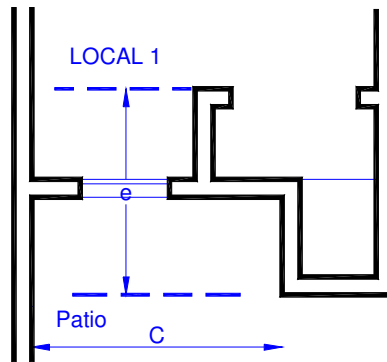


Fig. 9

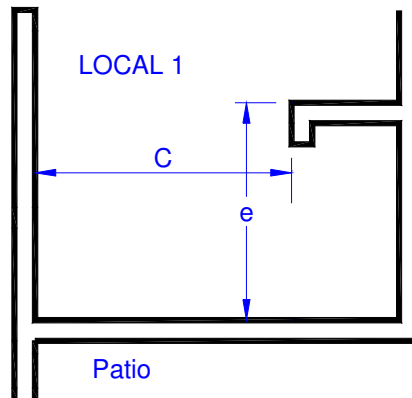


Fig. 10

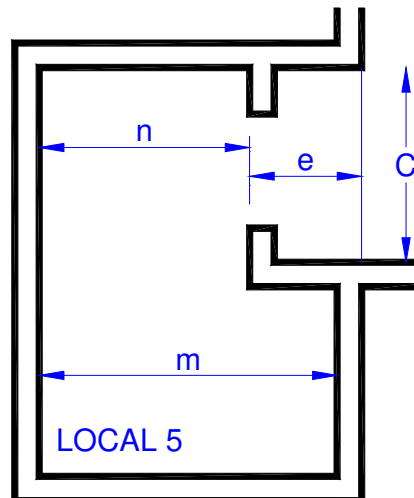


Fig. 11

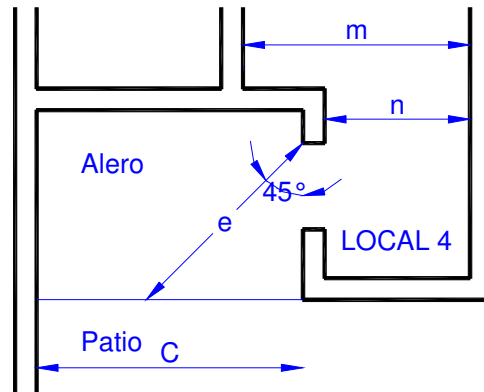
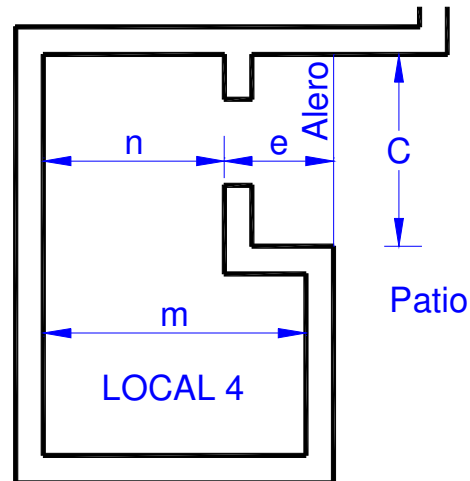


Fig. 12

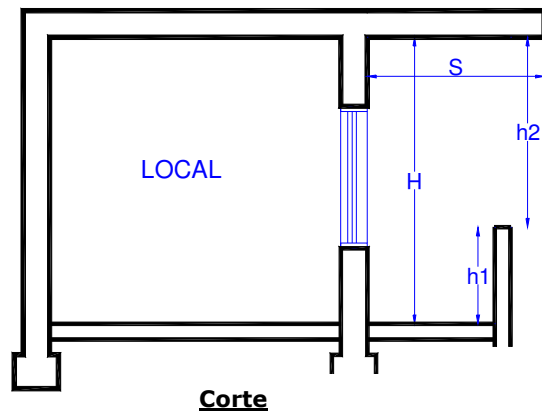


CONDICIONES EXIGIDAS

- Para los locales "1" y "3" $e \leq c/2$
- Para el local "2" $e \leq c/2$ y además deberá cumplirse que $c \geq$ lado mínimo del patio correspondiente.
- Para los locales "4" $e \leq c/2$ y $n \geq 4/5$ m. $C \geq$ lado mínimo exigido para el patio que corresponda.
- Para los locales "5" $e \leq c/2$ y $n \geq 4/5$ m.

c) Puede ventilarse un local a través de parte cubierta o saledizo cerrado parcialmente en su frente con un parapeto siempre que la altura (h) del mismo no sea mayor de 1.00 m y que la altura libre (h₂) no sea menor de 1.40 m. La abertura que quede por encima del citado parapeto no podrá ser cubierta por

vidrios ni ningún otro material. Solo se permitirá rejas o mallas que dejen un espacio libre igual o mayor a 90° de la abertura del saliente.



$$P \leq 2a$$

Esta condición podrá no cumplirse cuando no exista ninguna división o mochetas entre locales.

$$h1 \geq 1.00 \text{ m}$$

$$h2 \geq 1.40 \text{ m}$$

4.6.4.8. Criterios de la ventilación e iluminación de un local a través de otro

En general no se permitirá iluminación y ventilación de un local a través de otro, salvo en los casos en que ambos locales cumplan funciones anexas o complementarias (por ejemplo cocina, comedor diario, living – comedor, etc.)

En todos los casos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá la iluminación y ventilación de un local a través de otro cuando la profundidad (P) total de ambos sea mayor que dos veces el ancho (a) mínima de los mismos. (Fig. 1)

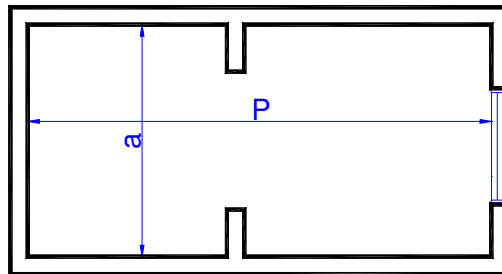


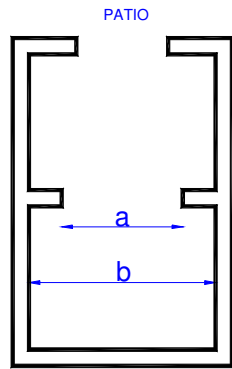
Fig. 1

$$P \leq 2a$$

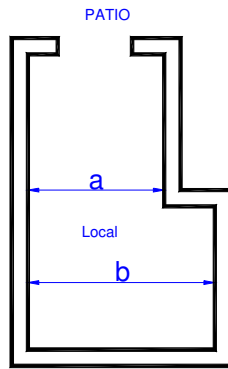
Esta condición podrá no cumplirse cuando no exista ninguna división o mochetas entre los locales.

PLANTA

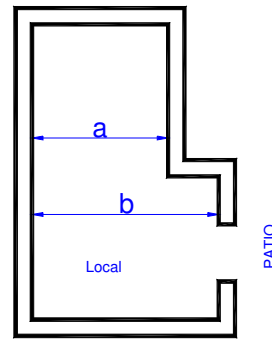
- b) La abertura interior mínima del local no podrá ser menor que 4/5 del ancho máximo (b) del local de acuerdo al criterio sustentado en la Fig.2.



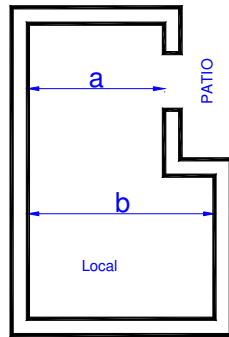
Caso 1



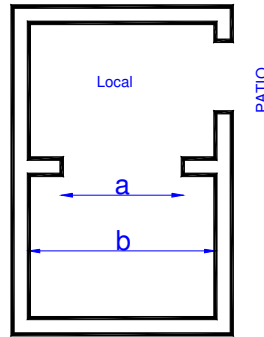
Caso 2



Caso 3



Caso 4

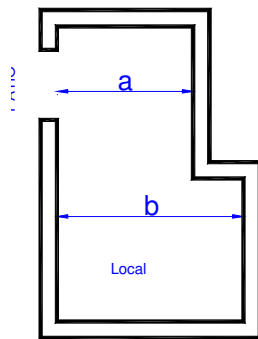


Caso 5

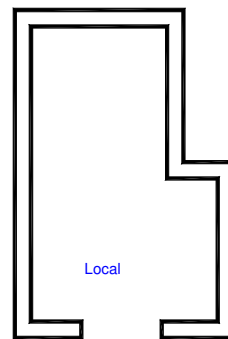
CONDICION GENERAL =

$$a \geq 4/5b$$

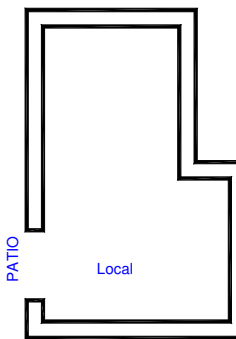
Esta condición no será necesaria en los casos "7" y "8" en los cuales el vano está ubicado en local de ancho mayor. Sin embargo deberá cumplirse en el caso "3".



Caso 6



Caso 7



Caso 8

4.6.5. Ventilación natural por conducto

4.6.5.1. Ventilación de cocinas por conducto

Una cocina deberá contar en cualquier caso con un conducto de ventilación permanente dispuesto como sigue:

a) Caso de conducto con remate en la azotea:

- 1º El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m² uniforme en toda su altura, realizado con tubería prefabricada con superficie en interior liso. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45º respecto de esta Dirección, y solo podrá servir a un solo local.
- 2º La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto será libre y de área no inferior al del conducto

3º El tramo que conecte la abertura al local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1.50 m.

4º El conducto rematará en la azotea o techo, su boca distará de éstos no menos que 0.30 m y permanecerá constantemente libre.

b) Caso de conducto con remate lateral en un patio o en el fondo:

Cuando el artefacto "cocina" se proyecte la ejecución de una campana, el conducto de ventilación exigido en el inciso a) podrá sustituirse por otro de igual sección o características, con la entrada ubicada en la parte alta de la campana; podrá ser un tramo horizontal de longitud no mayor que 1.50m; comunicara lateralmente con un patio o con el fondo y rematará con un sombrerete para facilitar la dispersión de los gases vapores.

c) Una cocina ubicada en sótano, semisótano o piso bajo con vano en la vía pública, tendrá necesariamente sobre el "artefacto" cocina una campana unida al conducto prescripto en el inciso a) con una sección transversal mínima de 0.01 m².

d) Caso de cocina interior

En unidad de "Vivienda dúplex" y "Edificio monobloque" la ventilación de una cocina interior, cumplirá con: "Ventilación del espacio para cocinar por conducto".

4.6.5.2. Ventilación de baños y retretes por conducto ¹¹

Estos locales siempre que no excedan de 8.00 m² de superficie, no requieren iluminación por luz del día y su ventilación podrá realizarse por sendos conductos que llenaran las siguientes características:

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.03 m² uniforme en toda su altura, realizado con tuberías prefabricadas con superficie interior lisa. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45º respecto de esta Dirección y solo podrá servir a un local.
- b) La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto y se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
- c) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1.50 m de caras internas lisas;
- d) El conducto rematará a 1.80 m por lo menos sobre la azotea o techo. La boca del remate distará no menos de 1.80 m del eje divisorio entre predios, 1.80 m de cualquier parámetro y 2.40 m de un vano de local habitable de cocina. El remate de varios extremos de conductos próximos deberá hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

4.6.5.3. Ventilación del espacio para cocinar por conducto

¹¹ / Decreto 141-72

Un espacio para cocinar deberá contar en cualquier caso con un conducto de ventilación que llene las siguientes características:

- a) La abertura que ponga en comunicación cada "espacio" con el conducto será regulable y tendrá un área mínima de 0.25 m² ubicado en el tercio superior de la altura del conducto.
- b) Las ventanas no estrangularán la sección del conducto.
- c) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo, puede ser horizontal de igual sección, y de longitud no mayor que 1.50 m.
- d) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0.25 m² cuando el número de locales o espacios no pase de 10 a razón de no más de 2 por piso y con un aumento de 0.10 m por cada 10 o fracción de exceso. El conducto será de sección uniforme en toda su altura, de caras internas lisas sin solución de continuidad e impermeable y podrá ejecutarse con piezas prefabricadas. Cualquier lado de la sección transversal del conducto no será inferior a 0.15 m. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección.
- e) El tiraje estará asegurado con una entrada permanente de aire desde el exterior, situada en la parte más baja del conducto. Esta entrada tendrá un área libre de por lo menos la mitad de la sección transversal del conducto e irá prevista de una puerta con alambrada metálica con un ancho de malla no superior a 3 cm.
Las puertas que cierren el espacio para cocinar, en su tablero inferior, tendrán una abertura de 0.03 m² protegida únicamente con tejido metálico. En lugar de esta abertura podrá dejarse un espacio claro libre entre solado y puerta de 0.10 m de lado mínimo e igual área.
- f) El conducto no podrá ser utilizado para colocar tuberías u otra clase de canalización en su interior.
- g) El conducto rematará a 1.80 m por lo menos sobre la azotea o techo. La boca del remate distará no menos de 1.80 m del eje divisorio entre predios 1.80 m de cualquier parámetro y 2.40 m de un vano local habitable. El remate de varios extremos de conductos próximos deberá hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

4.6.5.4. Ventilación de sótanos y depósitos por conducto

Los locales ubicados en sótano y los depósitos, siempre que su destino no requiera otra forma de ventilación deberán ventilar permanentemente por dos o más conductos convenientemente dispuestos a razón de uno por cada 25 m² de superficie.

La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0.015 m² y lado no inferior de 0.01 m. Estos conductos podrán rematar según convenga al Proyectista, en un patio de primera o segunda categoría, o bien en la azotea. El proyecto demostrará que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación. Cuando el local del sótano por su uso o destino requiere ventilación variable o una ventilación especial podrá colocarse en la abertura que lo comunique con el conducto, aparatos de regulación, sólidos y fácilmente manejables. En un

sótano de Vivienda colectiva, cuando tenga incinerador de residuos o caldera para la calefacción o para agua caliente, cada chimenea o bajada de residuos puede substituirse por un conducto, debiendo asegurarse la entrada del aire requerido por la combustión.

4.6.5.5. Ventilación complementaria por conducto, de locales para comercio y trabajo

El conducto de ventilación complementaria en locales para comercio y trabajo tendrá las siguientes características:

- a) La acción transversal no será inferior a 0.03 m² uniforme en toda su altura, con superficie interior lisa de eje vertical o inclinado de no más que 45 ° respecto de esta Dirección y solo podrá servir a un local.
- b) La abertura del conducto en el local será libre.
- c) El remate permanecerá constantemente libre y se ubicará sobre la azotea o techo a no menos que 0.50 m cuando sean inaccesibles y a no menos que 1.80 m en caso contrario.
- d) La Dirección podrá obligar a la colocación de algún dispositivo estético para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

4.6.6. Iluminación y ventilación artificial de locales

4.6.6.1. Iluminación artificial de salidas generales o públicas

4.6.6.2. Ventilación por medios mecánicos

- a) La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos en Edificios, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.
- b) En Edificios no residenciales, la Dirección podrá autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre iluminación y ventilación naturales. En tal caso se instalará un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire. El proyecto deberá merecer la aprobación de la Dirección. La autorización se acordará bajo la responsabilidad del usuario y la condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

4.6.6.3. Ventilación de la caja de ascensor

Todo espacio, conducto o caja destinado a instalar ascensor que quede encerrado entre muros y puntos llenos tendrá entrada y salida de aire para su ventilación en forma satisfactoria a juicio de la Dirección.

4.6.6.4. Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicas

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculo y diversiones públicos tendrán además de la natural ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos, de tal manera, que en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato en acción el otro.

4.7. DE LOS MEDIOS DE SALIDA

4.7.1. Generalidades sobre medios de salida

4.7.1.1. Trayectoria de los medios de salida

Todo Edificio o unidad locativa independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyen los pasajes a modo de vestíbulo. Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del Edificio. La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado. En una unidad de Vivienda, los locales que la componen no se consideran de uso o destino diferenciado.

4.7.1.2. Salidas exigidas libres

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 deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. Un exigido de salida no deberá superponerse con el de la entrada o salida de vehículos debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos exigidos. Las dimensiones que correspondan a la salida exigidas según "*De los medios de salida*" no autorizan a disminuir los valores que establecen en "*Áreas y lados mínimos de comunicaciones*", de modo que permitan evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él, salvo lo establecido en el Artículo 4.6.3.3.

4.7.1.3. Vidrieras o aberturas en medios exigidos de salida

En los corredores y pasajes que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, están prohibidas las vidrieras o aberturas a algún negocio, comercio, oficina, subterráneo o espacios similares, más dentro de los 2.50 m de la línea de fachada; no obstante en dicha salida podrán instalarse vitrinas siempre que no disminuyan el ancho exigido. Cuando en el piso bajo, un medio exigido de salida tenga más de una boca o abertura de salida a la vía pública, se podrá autorizar la ubicación de vidrieras o puertas pertenecientes a los locales más arriba mencionados, siempre que el ancho exigido sea aumentado en un 50% por cada costado de la salida que posea esas vidrieras o puertas.

4.7.1.4. Señalización de los medios exigidos de salida

Donde los medios exigidos de salidas generales o públicos, no pueden ser fácilmente discernidos por ocupantes de un Edificio se colocaran señales, de dirección para servir de

guía a la salida, cuya colocación en cada piso, y en todos las demás situaciones. La ubicación, tipo, tamaño general de los signos serán uniformes para todos los casos y Edificios y serán aprobados por la Dirección.

4.7.1.5. Salidas exigidas en caso de Edificio con ocupación diversa

Cuando un Edificio o partes de él incluya destinos diferentes o bien comprenda diversas ocupaciones, cada destino u ocupación tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la Dirección, para admitir un medio único de egreso o quede especificado el caso de este Código. Las habilitaciones para mayordomo, portero, sereno y cuidador, tendrán comunicación directa con una salida exigida.

4.7.1.6. Salidas requeridas para determinadas ocupaciones

Los medios de egreso de salas de baile, fiesta o banquete, confiterías salas o galerías de exhibiciones y exposiciones ferias, salas de concierto, auditorios, cabarets, restaurantes y ocupaciones análogas, cuyos pisos sean o no usados en conexión con clubes, asociaciones u hoteles, cumplirán los siguientes requisitos:

Cuando la ocupación esté comprendida entre 300 y 500 personas, habrá dos salidas o escaleras separadas, de por lo menos 1.50 m de ancho cada una. Dicho ancho total aumentará en la proporción de 0.10 m por cada 50 personas adicionales sobre 500.

4.7.1.7. Salidas exigidas en caso de cambio de destino

Cuando un Edificio o partes de él sea cambiado de uso u ocupación, se aplicará los requisitos para medios exigidos de egresos para el nuevo uso pudiendo la Dirección aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

4.7.1.8. Acceso a cocina, baño y retrete ¹²

- a) En los edificios públicos y/o residenciales, y/o destinados a vivienda, el acceso a las cocinas, baños y retretes, desde locales donde se habita o trabaja deberá ser posible a través de otros locales, pasos cubiertos, o bien directamente.

El ancho del paso cubierta no será inferior a la cuarta parte de la altura medida verticalmente entre el solado y el lugar más bajo del cielorraso o viga, con un mínimo de 0.70 m. Los locales destinados a baños y/o retretes no podrán servir como paso obligatorio entre locales.

En las unidades de vivienda existente que cuentan con menos de cuatro locales de primera clase cuando se proyecta uno nuevo de éstos últimos, no se exigirá el acceso cubierto a cocina, baño y/o retrete respecto del local nuevo. Tampoco será obligatorio el acceso cubierto de referencia, cuando se amplíen Edificios para vivienda existentes con planos presentados antes del 2 de Enero de 1962 y

¹² / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5870 (18/12/84) ANEXO II

siempre y cuando con las ampliaciones no supere el máximo de cuatro locales de primera categoría por cada baño existente. Para los locales que excedan ese máximo será obligatorio dar cumplimiento a lo exigido para obras nuevas.

En Edificios destinados a vivienda, el lavadero no necesita acceso cubierto a baños, cocinas y/o retretes.

- b) En los Edificios comerciales y/o industriales, será obligatorio el acceso cubierto a los baños y retretes. Dicho cubierto tendrá las mismas características indicadas en el inciso "a" para los Edificios públicos y/o residenciales. No obstante en Edificios industriales, comerciales o en aquellos no destinados a viviendas, la Dirección podrá eximir de la obligación de poseer el acceso cubierto a cocinas, baños y/o retretes cuando razones de proyecto así lo justifiquen o cuando por las características de la Edificación o de su uso o destino no se considere necesario cumplir lo exigido por el presente Artículo.

Para conceder la excepción mencionada deberá existir solicitud expresa de los interesados indicando las razones que motivan tal pedido, la cual quedará a resolución de la Dirección.

- c) Déjese establecido que el acceso cubierto exigido en los incisos precedentes solo deberá cumplirse con respecto a los baños y/o retretes mínimos exigidos por este Código, no siendo necesario dicha exigencia con respecto a los locales de salubridad que excedan dichos mínimos.

4.7.2. Número de ocupantes

4.7.2.1. Factor de ocupación

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que puedan ser acomodados, dentro de la "superficie de piso" en la proporción de una persona por cada "X" por metros cuadrados. El valor de "X" se establece en el siguiente cuadro:

USO o DESTINO		X (en m²)
a)	Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de bailes.	1
b)	Edificios educacionales, templos.	2
c)	Locales, patios y trrazas destinados a trabajos o negocios, mercados, ferias, exposiciones museos, restaurantes.	3
d)	Salones de billares, cancha de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos.	4
e)	Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño.	8
f)	Viviendas privadas y colectivas.	12
g)	Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el Propietario no debiendo considerarse valores de X superiores.	16

El número de ocupantes en Edificios sin destino definido por el Propietario con un destino incluido en el cuadro, lo determinará la Dirección por analogía. En toda "Superficie de piso" de más de un piso debajo del piso bajo, se supondrá un número de ocupantes dobles del que resulta de aplicar el cuadro.

4.7.2.2. Número de ocupantes en caso de Edificio mixto

Un caso de Edificio con ocupación mixta por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurantes, baile, banquete para ser usados por personas que formen la población normal del Edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularan en forma acumulativa. En otros tipos de ocupaciones mixtas se aplicará el mismo criterio cuando la Dirección lo estime conveniente.

4.7.3. Situación de los medios exigidos de salida¹³

4.7.3.1. Situación de los medios de salida en el piso bajo

a) Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad locativa en piso bajo con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor que 300 personas siempre que algún punto del local diste más de 40 metros de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, salvo que se demuestre disponer de una segunda salida escape fácilmente accesible desde en exterior. Para el segundo medio de egreso y para la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio, cumplirá lo dispuesto en "Vidrieras o aberturas en medio de salida exigidas" la puerta abrirá hacia el interior del local afectado.

b) Locales interiores:

Todo local que tenga una ocupación mayor de 200 personas, contará por lo menos con dos puertas, lo mas alejadas posibles una de otra, que conduzcan a alguna salida general exigida. La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de 40 metros.

c) Todo local que tenga una ocupación mayor de 500 personas la cantidad de medios de salida mínima serán calculados con la siguiente formula:

$$N \text{ } N^{\circ} = 100 + 1 \text{ (en caso de fracción considerar número entero 4 siguiente)}$$

DONDE:

N° = Cantidad de puertas

N = Número de personas."

¹³ / TEXTO S/ ORDENANZA N° 9978 (26/01/05)

4.7.3.2. Situación de los medios de salida en los pisos altos, sótanos y semisótanos

a) Número de salida

En todo Edificio con "Superficie de pisos" mayores de 2.500 m² por piso excluyendo el piso bajo, cada unidad locativa independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos salidas exigidas. Todos los Edificios que en adelante se destinen a comercio o industrias cuya "Superficie de piso", exceda de 600 m², excluyendo el piso bajo, tendrán dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, siendo una de ellas "Caja de escaleras" o "Auxiliar exterior", conectadas con un medio de salida general o públicos.

b) Distancia máxima a una caja de escaleras

Todo punto de un piso no situado en piso bajo estará dentro de una distancia de 65 m de una caja de escalera a través de línea natural de libre trayectoria.

c) Situación de la caja de escaleras

La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, una de ellas será caja de escaleras.

d) Independencia de las salidas

Cada unidad locativa tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

4.7.3.3. Situación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300 m² será tratado como un piso independiente.

4.7.4. Puertas de salida

4.7.4.1. Ancho de las puertas de salida¹⁴

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o pública u otro medio de salida exigida a vía pública, será:

a) Hasta 50 personas:

A colocar $A = 1,10$ m

Las mismas deberán ser del tipo vaivén no pudiendo sobresalir en su apertura de la línea Municipal.

Además deberán contar con una vidriera expulsable de 0,90 por 0,90 mts. como mínimo.

¹⁴ / TEXTO S/ ORDENANZA Nº 9978 (26/01/05)

A las puertas de salida deberá adicionarse por cada 50 personas o fracción de excedente 0,15 m

b) Para más de 100 personas:

El ancho mínimo de las puertas será de:

$A = 1,50$ mts del tipo vaivén más una salida antipánico de ancho mínimo $A = 1,10$ mts del mismo tipo.

4.7.4.2. Características de las puertas de salida

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida obra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura libre mínima de paso será de 2.00 m.

4.7.5. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida

4.7.5.1. Ancho de corredores de pisos

Según lo establecido en el Artículo 4.6.3.3.

Al ancho acumulado mínimo de pasos, pasaje o corredores de toda superficie de piso o local que dé a un patio de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1.00 m para las primeras 30 personas, 1.10 m para más de 30 hasta 50 personas y 0.15 m por cada 50 personas de acceso o fracción.

4.7.5.2. Ancho de pasajes entre escaleras y vía pública

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor $\frac{2}{3}$ de la suma anchos exigidos de las escaleras servidas, ni menor que el que resulta de aplicar el Artículo "*Ancho de corredores de piso*". El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones. El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso no podrá estar por debajo de 1.00 m bajo el nivel de la acera.

4.7.6. Medios del egreso y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicas

4.7.6.1. Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicas

En lugares de espectáculos y diversiones Públicas ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un Edificio con ocupaciones diversas, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadro 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 salidas exigida no será menor que 0.001 m por cada espectador hasta 500; para un número de

espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se calculará con la siguiente formula:

$$X = \left\{ \frac{5500 - A}{5000} \quad A \right\}$$

Donde:

A = Número total de espectadores.

X = Medida del ancho de salida exigida expresada en centímetros.

Para un número superior a 2.500 espectadores, el ancho libre de puertas de salida exigida expresado en centímetros, se calculara por:

$$X = 0.6 A$$

Siendo: A = Número total de espectadores.

4.7.6.2. Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos y diversiones públicos

Todo corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de un centímetro por espectador situado en zona de servicio en caso de haber espectadores de los dos lados, será de 1.20 m. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo; se supone que cada espectador ocupe un área de 0.25 m². Un corredor o pasillo que sirva de más de uno de ellos tendrá un ancho calculado en la proporción establecida arriba.

4.7.6.3. Filas de asientos en lugares de espectáculos y diversiones públicos

Se entiende por claro libre entre filas de asientos la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente del asiento de una fila y la saliente del espacio situado delante.

a) Caso de fila con un pasillo lateral:

El claro libre no podrá ser menor de 0.45 m y el número de asientos por fila no excederá de 8.

b) Caso de silla entre pasillos:

Cuando la fila de asientos está comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá duplicarse con respecto a los indicados en el inciso a) conservando las demás características.

c) Filas curvas:

Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor de 90°.

d) Numeración de filas:

Cada fila será designada con un número correlativo a partir del N° 1, el que corresponderá a la más cercana al prosenio. En caso de existir asientos llamados de "orquesta" sus filas llevarán numeración independiente.

4.7.6.4. Asientos

Se admiten tres tipos de asientos: los fijos, los móviles formando cuerpo de varias unidades y las unidades sueltas. En cada posición o clase de localidad el tipo y forma de asiento será uniforme:

a) Asientos fijos

Cuando los asientos sean del tipo fijo, serán individuales separados entre sí mediante brazos. El ancho entre ejes de brazos no será inferior a 0.50 m, la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0.40 m y tendrá en su parte inferior un dispositivo para sujetar el sombrero. El asiento será construido de modo que sea imposible rebatirlo contra el respaldo. El respaldo no tendrá un ancho no inferior al del asiento: su altura mínima será de 0.50 m, medidos desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1.7 respecto de la vertical y no mayor de 1 cm. Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de tal modo que los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría de la planta.

b) Asientos móviles

Cuando los asientos sean del tipo movable se asegurarán formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no será inferior a las de las sillas corrientes.

c) Asientos sueltos

Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas, solo se podrán colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no será inferior a las de las sillas corrientes: en caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones serán las establecidas para los asientos fijos. La cantidad de asientos por palco o balcón no rebasará de la proporción de uno por cada 0.50 m² de área, en un máximo de 10 asientos.

4.7.6.5. Vestíbulos en lugares de espectáculos y diversiones públicas

En un lugar de espectáculos y diversiones Públicas, los vestíbulos deberán tener un área que se calculará en función del número de espectadores de cada uno de los sectores a que sirvan y a razón de 6 personas por metro cuadrado. Debe considerarse entre los límites formados en el sentido longitudinal por la Línea Municipal y la fila de puertas adyacentes a la platea. Déjese establecido como norma de carácter general, que el área de los "*Vestíbulos de espectáculos y diversiones Públicas*" a que se refiere el Art. 4.7.6.5, debe considerarse entre los límites formados en el sentido longitudinal por la Línea Municipal y la fila de puertas adyacentes a la platea.

4.7.7. Escaleras exigidas de salida

4.7.7.1. Medidas de las escaleras exigidas

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y las 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, situado al

nivel inmediato superior al tramo considerado. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido.

a) Caso general

- 1º La planta de la escalera se calculará sobre la base de una persona por cada 0.25 m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel del piso.
- 2º Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 0.80 m hasta 1.60 m el excedente sobre 80 se podrá acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de 0.25 m² por persona.
- 3º Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 1.60 m, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto en los rellanos situados al nivel del piso.

b) Caso de lugares de espectáculos públicos

El ancho de las escaleras se calcularán con el criterio establecido en "*Ancho de Salidas y Puertas en Lugares de Espectáculos y Diversiones Públicos.*"

4.7.7.2. Pasamanos en las escaleras exigidas

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados sobre un lado por lo menos. La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solados de los descansos será no menor que 0.85 m y la suma del alto más el ancho de estas balaustradas o barandas no será inferior a 1.00 m. En las cajas de escaleras el pasamanos se colocará a una altura comprendida entre 0.85 m y 1.00 m medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos: un claro mínimo de 0.025 m, se mantendrá en todos sus puntos para que la mano pueda asir el pasamanos. Cuando el ancho de la escalera exceda de 1.50 m habrá balaustrada, baranda o un pasamanos por cada lado, y estos elementos no distarán entre más de 2.40 m. Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida se deberá colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso y estarán solidamente soportados.

4.7.8. Escaleras mecánicas y rampas

4.7.8.1. Escaleras mecánicas

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se podrá considerar en el ancho total de escaleras exigidas fijas:

- a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas;
- b) Esté encerrada, formando caja de escaleras;
- c) Tenga un ancho no inferior a 1.10 m medido sobre el peldaño;
- d) Marche en sentido de la salida exigida;
- e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles excepto:
Las ruedas, que puedan ser de material de lenta combustión; el pasamanos, que puede ser de material flexible, incluso el caucho; el enchapado de la caja, que

puede ser de madera de 3 mm de espesor adherido directamente a la caja que será incombustible, reforzado con metal u otro producto no combustible.

- f) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esta colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

4.7.8.2. Rampas como medio de salida

Una rampa puede ser usada como medio de salida exigido siempre que su ubicación, construcción y ancho responda a los requisitos para las escaleras exigidas.

4.7.8.4. Obligación de instalar ascensores ¹⁵

Es obligatoria la instalación de ascensor para servir a los locales destinados a Vivienda u oficina, cuyos solados se encuentren ubicados por encima de un nivel superior a los 10 m medidos sobre el nivel vereda.

Esta obligación no será de aplicación para dependencias auxiliares de los Edificios (sala de maquina, lavaderos, salidas de escalera, pequeños locales auxiliares no habitables, etc,)

La Dirección podrá eximir de la obligación de colocar ascensor cuando razones de proyecto así lo justifiquen y siempre y cuando las circulaciones verticales y horizontales sean el resultado de un estudio integral de cada caso en particular.

La solución adoptada deberá satisfacer las condiciones que fije la Dirección a fin de asegurar la funcionalidad del Edificio e impedir que se causen inconvenientes a los ocupantes y usuarios del mismo.

4.7.9. Puertas giratorias.

4.7.9.1. Características de las puertas giratorias

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca puede exceder de 15 vueltas por minuto.

Los medios, para regular dicha velocidad, no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1.65 m, y el total de estas podrá ocupar solamente el 50% del ancho del paso exigido de salida. El 50% restante se destinará a puertas no giratorias con las medidas mínimas de puertas exigidas. En el cómputo del ancho exigido solo se considerará el radio de la puerta giratoria. Las puertas giratorias solo podrán tener cristales de no menos de 6 mm de espesor.

4.7.9.2. Uso prohibido de puertas giratorias

Una puerta giratoria esta prohibida como medio exigido de salida de locales para asambleas, auditorios, asilos, templos, hospitales, teatros, cines, dancing, o locales o espacios, dentro

¹⁵ / Dto. 327/73

de un Edificio donde puedan congregarse más de 300 personas por propósitos de trabajo o distracción.

4.7.10 Servicio de Mantenimiento y Asistencia Técnica de Ascensores¹⁶

Artículo 1º.- Todo inmueble que cuente con instalación de ascensor/res, montacargas, guarda mecanizada de vehículos, escaleras mecánicas o rampas móviles, deberá disponer de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención, debiendo ser dicho servicio habilitado por el organismo competente municipal.

Artículo 2º.- Esta norma será de aplicación al titular del dominio o responsable jurídico del inmueble en que se encuentren el o los equipos.

Artículo 3º.-¹⁷ El propietario o responsable legal a los efectos de la presente deberá¹⁸:

Artículo 1º.- El libro de inspecciones contemplado en el Inciso a) del Artículo 3º de la Ordenanza N° 8228 deberá contener las características y requisitos que se describen en el anexo I de la presente Reglamentación.

Artículo 2º.- A fin de dar cumplimiento a la rubricación del "Libro de Inspecciones", el propietario, su representante o responsable legal, deberá apersonarse en la dirección de Industria muñado de la siguiente documentación:

- a) Un libro que cumpla con lo establecido en el Anexo I. El libro rubricado será utilizado exclusivamente por un solo "Conservador", nombre que en lo sucesivo designará a la persona o empresa encargada del mantenimiento. Si se tratare de un inmueble en el que el mantenimiento de sus instalaciones estuvieran a cargo de más de un "Conservador" deberán acompañarse tantos libros como conservadores intervengan.
- b) Constancias del expediente iniciado en este Municipio por el cual se diligencia la solicitud de inscripción del "Conservador" que se hará cargo del mantenimiento de las instalaciones conforme lo prevé el Artículo 1º de la Ordenanza N° 8228.
- c) Toda la documentación que acredite su carácter de propietario o representante legal, en original y copia, la que una vez certificada se agregará como constancia en el expediente de presentación del "Conservador".

Artículo 3º.- Solo podrá rubricar el "Libro de Inspección" el personal de la Dirección de Industria que se encuentre debidamente autorizado.

¹⁶ /TEXTO ORDENADO S/ORDENANZA N° 8228 (28/05/96)

/TEXTO ORDENADO S/ORDENANZA N° 8287 (25/07/96)

¹⁷ /TEXTO ORDENADO S/ DECRETO N° 728 (07/05/97)

¹⁸ /TEXTO ORDENADO S/ DECRETO N° 728 (07/05/97)

Artículo 4º.- A fin de dar cumplimiento al Artículo 1º de la Ordenanza N° 8228, el propietario o representante legal deberá presentar la documentación que se detalla en el presente artículo. Dicha documentación formará parte del "expediente de Conservador".

a) Se formará un expediente por cada inmueble. Si el mantenimiento de las instalaciones del inmueble estuviera a cargo de más de un "Conservador", se deberá formar tantos expedientes como conservadores intervengan en dicho procedimiento.

b) "El expediente de Conservador" se utilizará para el trámite inicial de presentación y para toda gestión que deba realizarse respecto de las instalaciones en él presentadas. Se exceptúan los casos contemplados en el artículo 12º en los que deberá iniciarse nuevo expediente.

c) La Dirección de Industria solo dará curso a la propuesta de "Conservador" si las máquinas cuentan con la habilitación correspondiente. La autoridad intimará al solicitante a tramitar la habilitación del equipo, cuando este no cuente con la misma. Cumplido el requisito de habilitación previa, se continuará el trámite del "expediente del Conservador" .

d) En caso de instalaciones nuevas el "expediente Conservador" deberá ser presentado dentro de los 30 (treinta) días de obtenido el certificado de habilitación de las instalaciones.

e) El incumplimiento de la presentación del "Conservador" dará lugar a que la instalación queda encuadrada como "instalación carente de habilitación".

f) La solicitud de designación de "Conservador", se hará por triplicado y se presentará en el Departamento de Mesa General de Entradas y Archivo. La misma deberá confeccionarse de conformidad al modelo que se adjunta en el Anexo II de esta reglamentación, y los datos consignados en la misma tendrán efecto de Declaración Jurada.

g) Al solo efecto de su verificación se deberá presentar original de toda la documentación de quienes suscribieron la solicitud de presentación y que en ella figura. Completada la recepción se girará el expediente a la Dirección de Industria.

h) El propietario o representante legal deberá contar con un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros y en caso de no contar o tener vencido el seguro de responsabilidad civil deberá en forma inmediata sacar de funcionamiento a dichas instalaciones y dar aviso al municipio. Dicho aviso se agregará al respectivo expediente de "Conservador".

i) Junto con la solicitud de presentación se deberá agregar una fotocopia simple de la póliza de seguro de responsabilidad civil, o en su defecto un certificado de la Compañía de Seguro, indicando el número de póliza, período de vigencia, y tipo de cobertura que posee. Además deberá acompañar fotocopia simple del contrato de mantenimiento, donde se distinga la o las direcciones del inmueble y las máquinas que dan motivo al contrato así como su vigencia.

j) De encontrarse toda la documentación en regla y el "Conservador" habilitado para ejercer dicha actividad, la Dirección de Industria la aprobará y entregará una copia de la

solicitud de presentación. Dicho instrumento servirá como constancia de aprobación del expediente de "Conservador".

k) Si la documentación resultara incompleta se citará y/o notificará emplazando para que en el término de (30) treinta días se efectúen las correcciones, agregados, y/o modificaciones pertinentes. En caso de incomparencia o incumplimiento a lo intimado, se considerará a las instalaciones en contravención a la Ordenanza Nº 8228.

Artículo 5º.- Sin perjuicio de la facultad conferida al Departamento Ejecutivo conforme el artículo 13º reformado por Ordenanza Nº 8287, créase en el ámbito de la Dirección de Industria "un Registro de Conservadores" que tendrá por finalidad controlar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 9º de la Ordenanza Nº 8228, promoviendo la formación del Legajo Profesional de "Conservadores" y todos los antecedentes de su actividad.

Artículo 6º.- Denomínese "permiso de Conservador" a la autorización otorgada por la Dirección de Industria a las empresas y/o particulares que lleven a cabo el mantenimiento y control de las instalaciones enumeradas en el artículo 1º de la Ordenanza Nº 8228. Dicho permiso acredita que el conservador reúne todas las condiciones reglamentarias. La solicitud de otorgamiento del permiso del conservador deberá presentarse con una copia en el Departamento de Mesa General de Entradas y Archivo de esta Municipalidad, haciendo constar los datos indicados en los incisos a) a j), y adjuntando la documentación descripta en los incisos k) a r) del presente artículo.

- a) Nombre del propietario o razón social del "conservador".
- b) Domicilio legal del "Conservador" en la ciudad de Lanús.
- c) Número de registro en la Inspección General de Personas Jurídicas en el caso de estar constituido como sociedad.
- d) Apellido y nombre de él o los propietarios, sus domicilios y documentos de identidad, salvo que se trate de una Sociedad Comercial.
- e) Apellido y nombre de los apoderados si los hubiera, sus domicilios y documentos de identidad.
- f) Apellido y nombre de él o los representantes técnicos y número de matrícula profesional otorgado por el respectivo consejo profesional que lo habilite para tal fin.
- g) Número de inscripción en el impuesto sobre los ingresos brutos.
- h) Número de inscripción en la Clave única de identificación Tributaria (C.U.I.T.).
- i) Condición de la firma frente al Impuesto al Valor Agregado.
- j) Número de inscripción en la Caja de Previsión Social.
- k) Original y fotocopia del contrato social, en caso de estar constituido en sociedad.
- l) Original y fotocopia del poder otorgado a él o los apoderados debidamente inscripto en el Departamento de Mesa General de Entradas y Archivo.
- m) Original y fotocopia de los comprobantes de pago de aportes patronales del mes en curso, si correspondiera.
- n) Original y fotocopia de la habilitación municipal de los locales que sirven como sede en la actividad.
- ñ) Original y fotocopia del título de propiedad o contrato de locación de los locales mencionados en el inciso precedente que estén a nombre del "Conservador".

- o) Original y fotocopia del comprobante de la titularidad de por lo menos una línea telefónica afectada al servicio de guardia de emergencia durante las veinticuatro horas.
- p) Original y fotocopia de una póliza de responsabilidad civil por potenciales daños a personas y/o cosas como consecuencia de la actividad, o en su defecto un certificado de la compañía de seguros, donde se destaque el número de póliza, su alcance y período de vigencia de la cobertura.
- q) Original y fotocopia del Contrato de Locación de Servicios del o de los representantes técnicos, en caso de que ellos no se encuentren bajo relación de dependencia.
- r) Constancia de inscripción a una Aseguradora de Riesgo de Trabajo y acreditación de encontrarse al día con los pagos.

Artículo 7º.- Recibida la documentación indicada en el artículo precedente se formará expediente con las copias respectivas debidamente certificadas devolviéndose los originales al presentante y se girará a la Dirección de Industria la que observará si se halla conforme a lo establecido. De no ser así, se hará saber al solicitante que por única vez y en un plazo de 30 (treinta) días deberá cumplimentar los requisitos que correspondan. En caso de incomparecencia en el término fijado, se procederá al archivo de las actuaciones. Si con posteridad a ese acto, y dentro del año calendario, el solicitante decidiera continuar con la actuación, solicitara el desarchivo del expediente. Una vez cumplimentado todos los aspectos técnicos legales a satisfacción de la Dirección de Industria, esta otorgará a través del Departamento de Control Técnico el "permiso de Conservador".

Artículo 8º.- Como comprobante del "permiso de Conservador", la Municipalidad extenderá a quienes lo soliciten y cumplan toda la normativa vigente, un certificado de conformidad al modelo que se indica en el Anexo III.

Artículo 9º.- Tanto el "Conservador" como el "representante técnico" son solidariamente responsables frente a las obligaciones que le fija la Ordenanza N° 8228, la presente reglamentación y toda normativa vigente sobre el tema.

Artículo 10º.- El "Conservador" deberá efectuar la comunicación fehaciente a la que se hace referencia en el artículo 8º de la Ordenanza N° 8228, mediante antecedente del expediente de "Conservador".

Artículo 11º.- El propietario deberá arbitrar los medios para que en horario laborable que determina el convenio, el personal del "Conservador" tenga acceso al cuarto de máquinas y al Libro de Inspecciones, y además en caso de accidentes o emergencia el acceso a este personal se permitirá las 24 hs. Asimismo los organismos de competencia municipal estarán facultados a realizar las inspecciones y acceder al Libro de Inspecciones en cualquier día y hora.

Artículo 12º.- El "Conservador" que tome a su cargo el mantenimiento deberá revisar periódicamente el estado de las instalaciones y subsanar los desperfectos o deficiencias que encuentre, para lo cual dentro de los 30 (treinta) días corridos de la fecha de iniciación del servicio, procederá a efectuar prueba de 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 de acuerdo al detalle que a continuación se enumera, deberá procederse a una nueva habilitación del elemento.

1) Ascensores y montacargas:

- I) Cambio de velocidad nominal.
- II) Cambio de la longitud de recorrido.
- III) Aumento de la carga de transporte.
- IV) Cambio de tipo de paracaídas, tanto del coche como del contrapeso.
- V) Transformación de ascensor en montacargas o viceversa.
- VI) Reemplazo de la máquina motriz por otra de tipo de características distintas.
- VII) Cambio de tipo de maniobra.
- VIII) Cambio de corriente eléctrica.

2) Escaleras mecánicas:

Lo mencionado en los Apartados I), II), III), IV) y VIII) del ítem

3) Guarda mecanizada de vehículos:

Lo mencionado en los Apartados I), II), III), IV), VI), VII) y VIII) del ítem 1.

También se solicitará habilitación cuando se reemplaza una instalación existente por otra nueva a colocar en el mismo lugar.

En tal caso, la caja y el cuarto de máquinas pueden subsistir sin cambios o modificaciones.

Artículo 13º.- Si las observaciones que el "Conservador" indica en el Libro de Inspección, no son atendidas en tiempo y forma por el propietario, el "Conservador" deberá proceder de acuerdo a lo previsto en el artículo 6º y 12º de la Ordenanza N° 8228, e interrumpir el servicio del aparato cuando se aprecie riesgo de accidente, hasta que se efectúe la necesaria reparación. Debiendo el propietario abstenerse de realizar ningún reemplazo, reparación o modificación de las instalaciones, por sí o por terceros que no sean aquellos responsables del servicio de mantenimiento; asimismo deberá poner en conocimiento de la autoridad de aplicación los incumplimientos e irregularidades en que incurriere el "Conservador", y que por su índole representan un peligro real o potencial para las condiciones de seguridad de los usuarios y/o instalaciones.

Artículo 14º.- En caso de siniestro o desperfecto grave, "el Conservador" debe notificar dentro de las 24 horas hábiles de ocurrido el mismo a la autoridad de aplicación y mantener interrumpido el funcionamiento hasta que se cumplimente lo indicado en los incisos b) y c)

del Artículo 3º de la Ordenanza N° 8228. A fin de agilizar y responder eficientemente con lo previsto, la notificación a la que se hace alusión deberá efectuarse por escrito en original y copia. Se presentará en la Dirección de Industria y se incorporará al "expediente de Conservador" devolviendo la copia "la presentante" como constancia fechada y firmada por el empleado que lo recibe.

Artículo 15º.- 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 de montacargas o inmediatez de la escalera mecánica o guarda mecanizada de vehículos; una tarjeta que será la descripta en el Anexo IV.

Artículo 16º.- Con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 9º de la Ordenanza N° 8228 la Dirección de Industria procederá a controlar que los representantes técnicos no sobrepasen el límite de máquinas bajo su control previsto en la citada norma.

El "Libro de Inspección" ¹⁹ tendrá tapas de cartón, con cobertura plástica que garantice su durabilidad en condiciones normales de utilización.

El tamaño de las mismas será de 22,5 cm. de ancho por 35 cm. de alto, y tendrá en el anverso de la tapa la leyenda que se indica en "A". Las hojas serán 200, foliadas en forma consecutivas desde la primera a la última (1 a 200) sin tomar en consideración tapa y contratapa. El papel utilizado será tipo "obra" de primera calidad y de entre 100 y 120 gr/m2. El tamaño de las hojas será en concordancia con el fijado para las tapas. El folio 1 tendrá en su anverso la leyenda indicada en "B" y en su reverso la indicada en "B1". Los folios 2 al 7 inclusive, en anverso y reverso tendrán las leyendas indicadas en "C" y serán de utilización exclusiva para lo allí previsto.

Los folios 8 al 32 inclusive en anverso y reverso tendrán las leyendas indicadas en "D" y serán de utilización exclusiva para lo allí previsto.

El folio 33 en el anverso tendrá la leyenda indicada en "E". De la misma hasta el folio 200 inclusive (anverso y reverso), serán de utilización exclusiva para lo allí previsto. Cada informe realizado, según corresponda, estará fechado y firmado por el ejecutor.

Las leyendas indicadas en "A", "B", "B1", "C", "D" y "E" podrán ser adheridas a la tapa y hojas de los folios correspondientes de acuerdo a lo establecido, las que serán rubricadas y selladas por el personal autorizado de la Dirección de Industria.

b) Paralizar el funcionamiento de los equipos con notificación a la Municipalidad cuando no pudiera conservar en buen estado una instalación por cualquier causa que fuere.

c) En caso de accidente deberá suspender inmediatamente el uso de los servicios hasta tanto se verifique y apruebe por el organismo municipal competente su funcionamiento sin perjuicio de las acciones legales a que dicho accidente diera lugar.

d) ²⁰ Paralizar el funcionamiento de los equipos con notificación a la Municipalidad cuando no pudiera conservar en buen estado una instalación por cualquier causa que fuere.

¹⁹ / S/TEXTO ORDENADO ANEXO I DECRETO N° 728 (07/05/97)

²⁰ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA N° 8228 (28/05/96)

e)²¹ En caso de accidente deberá suspender inmediatamente el uso de los servicios hasta tanto se verifique y apruebe por el organismo municipal competente su funcionamiento sin perjuicio de las acciones legales a que dicho accidente diera lugar.

Artículo 4º.²² Las empresas dedicadas al mantenimiento y conservación de los equipos descriptos en el artículo 1º para obtener su habilitación deberán:

- a) Contar con un responsable técnico, profesional de la ingeniería (eléctrica, electrónica o electromecánica) especializado en ascensores.
- b) Estar inscrita en el registro que a los efectos llevará el organismo competente municipal.

Artículo 5º.²³ Características del servicio a prestar:

Las empresas que tomen a su cargo el mantenimiento de equipos estarán obligadas a revisar, con la periodicidad que establece la presente y que a continuación se detalla, como asimismo subsanar desperfectos y/o deficiencias que se encontraren.

1) PARA ASCENSORES, MONTACARGAS Y GUARDAS MECANIZADAS DE VEHICULOS

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del solado del cuarto de máquinas, selector o registrador de la parada de los pisos, regulador o limitador de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tablero, controles, techo de cabina fondo hueco, guidores, poleas inferiores tensoras, poleas de desvío y/o reenvío de 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, sistema de alarma, parada de emergencia, freno, regulador o limitador de velocidad, poleas y guidores de polea de 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 u operadores de puerta.
- Constatar la existencia de la conexión de la puesta a tierra de protección a las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica.
- Controlar que las cerraduras 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.

²¹ / S/TEXTOS ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²² / S/TEXTOS ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²³ / S/TEXTOS ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

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 aislamiento y amarre.
- Limpieza de guías.
- Efectuar las pruebas correspondientes en el aparato de seguridad de la cabina y del contrapeso, cuando éste lo posea.

2) PARA ESCALERAS MECANICAS:

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del lugar de emplazamiento de la máquina propulsora, de la máquina, del recinto que ocupa la escalera y del dispositivo de control de maniobra.
- Ejecutar la lubricación de partes tales como: cojinetes, rodamientos, engranajes, cadenas, carriles y articulaciones.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra y de los interruptores de parada para emergencia y de freno.
- Comprobar el estado de la chapa de peines. Su reemplazo es indispensable cuando se halle una rota o defectuosa.
- Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección a las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

Una vez por semestre como mínimo:

- Ajustar la altura de los peines y porta peines.
- Verificar que todos los elementos y dispositivos de seguridad funcionen y accionen correctamente.

3) PARA RAMPAS MOVILES

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar la limpieza del cuarto de máquinas, de la máquina y del control de maniobra.
- Efectuar la lubricación de las partes tales como cojinetes, engranajes, articulaciones y colisas.
- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra, freno, interruptores finales de recorrido y dispositivo de detención de marcha ante posibles obstáculos de 1,6m. de altura en el recorrido.
- Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.
- Constatar el estado de los cables de tracción y amarre.

Una vez por semestre:

- Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente.

Artículo 6°.²⁴ En el supuesto que el propietario o responsable jurídico del inmueble disponga no realizar las reparaciones necesarias para la seguridad del funcionamiento, la empresa que tenga a su cargo el mantenimiento deberá comunicar la situación en forma inmediata al organismo municipal competente.

Artículo 7°.²⁵ El propietario o responsable legal podrá bajo su responsabilidad disponer el cambio de la empresa encargada del servicio de mantenimiento, notificando a la autoridad municipal con una antelación de por lo menos cinco días, a los efectos de asentarse el nuevo prestador habilitado conforme al artículo 4° en el registro correspondiente. Para el caso, el reemplazante asume todas las obligaciones de su antecesor, debiendo ejecutar todos los arreglos o trabajos necesarios para asegurar óptimas condiciones de funcionamiento y seguridad de las instalaciones.

Artículo 8°.²⁶ La Municipalidad reconoce a la empresa prestataria el derecho a retirarse de la conservación o mantenimiento de una instalación, siempre que comunique fehacientemente su decisión al propietario, junto con la solicitud de retiro constando ambas en el libro de inspección respectivo.

Para el caso deberá responder por las reclamaciones que pueda formular el propietario a quien se le notificará por cédula lo resuelto, emplazándolo para proponer el reemplazante dentro de los cinco (5) días de notificado.

Artículo 9°.²⁷ La empresa prestataria, como persona jurídica, no tendrá límites en la cantidad de instalaciones a conservar, pero deberá contar con un representante técnico cada 300 máquinas como máximo.

Artículo 10°.²⁸ El Departamento Ejecutivo a través del organismo competente efectuará una inspección técnica, mecánica y electromecánica de la totalidad de los equipos instalados en el Distrito, registrándose en el libro de inspecciones el estado de los mismos, debiendo hacer constar las observaciones, recomendaciones de reparación y plazos de ejecución en caso de corresponder.

Artículo 11°.²⁹ Los aspectos que deberán evaluarse en la inspección trimestral serán:

- a) Estado del sistema de lubricación.
- b) Cerradura de puertas.
- c) Guiadoras de cabina.
- d) Sistema de frenos y accionamiento del fin del recorrido.
- e) Estado de cables de tracción y accionamiento de contrapeso.

²⁴ / S/TEXTOS ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁵ / S/TEXTOS ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁶ / S/TEXTOS ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁷ / S/TEXTOS ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁸ / S/TEXTOS ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

²⁹ / S/TEXTOS ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96)

- f) Funcionamiento de paracaídas.
- g) Estado de poleas.
- h) Tablero de fuerza motriz y comando.
- i) Estado de paragolpes.
- j) Estado de cabina y fondo de la misma.
- k) Todo aspecto que disponga la reglamentación de acuerdo al tipo de equipo.

Artículo 12º.- Las infracciones a la presente serán sancionadas con las multas previstas en la normativa de faltas Municipal vigente. En caso de gravedad por omisión de mantenimiento, asistencia técnica y/o reparación se podrá disponer la clausura del equipo conjuntamente con la multa que se imponga, la clausura podrá disponerse en forma preventiva al comprobarse la gravedad de la infracción.³⁰

4.8. DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

4.8.1. Servicios de salubridad

4.8.1.1. Coordinación de funciones entre las Obras Sanitarias de la Nación y la Municipalidad.

El D.E. convendrá con Obras Sanitarias de la Nación:

- a) La coordinación de los reglamentos a fin de evitar superposición de exigencias, funciones e inspecciones;
- b) Sobre la base de notificaciones reciprocas las respectivas intervenciones cuando se construyan, reparen o alteren Edificios parcial o totalmente y cuando para ciertos usos o destinos, se exijan determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.

4.8.1.2. Servicio mínimo de salubridad en todo predio donde se habita o trabaja ³¹

En predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de albañilería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa o impermeable, dotado de inodoro;
- b) Una pileta de cocina;
- c) Una ducha y desagüe de piso;
- d) Las demás exigencias impuestas por Obras sanitarias de la Nación.

³⁰ / S/TEXTO ORDENADO ORDENANZA Nº 8228 (28/05/96): Artículo 13º.- ³⁰ Facúltase al Departamento Ejecutivo a llamar a licitación para la contratación de los servicios determinados en los Artículos 10º y 11º de la presente. La adjudicataria deberá efectuar un relevamiento técnico y mecánico de la totalidad de los equipos existentes en el distrito previo al comienzo de la prestación de los servicios mencionados.

³¹ / DECRETO 141/72

Cuando en el predio no haya Vivienda, comercio, ni industria, la Dirección podrá autorizar la excepción de este Art. siempre que haya razones que así lo justifiquen.

4.8.1.3. Servicio mínimo de salubridad en viviendas

En todo Edificio destinado a Vivienda, cada unidad locativa independiente tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción, las comodidades enumeradas en los incisos a), c) y d) de "*Servicio mínimo de salubridad en todo predio edificado*".

4.8.1.4. Servicio mínimo de salubridad en locales o Edificios comerciales e industriales

En todo Edificio Público, Comercial e Industrial o local destinado a estos usos, cada unidad locativa 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, separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El Propietario puede establecer el número de personas de cada sexo que trabajen en el local o Edificio. El número de personas que trabajen (en el caso de no establecerlo el Propietario) y el de las personas que permanezcan en un local o Edificio se calculará según lo dispuesto en "*Factor de ocupación*". La proporción de los sexos será determinada por el destino del local o Edificio y cuando no exista destino declarado por el Propietario será de 2/3 de hombres y 1/2 de mujeres.
- b) Los locales para servicio de salubridad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requerirán ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos autorizados.
- c) Los Edificios o locales comerciales o industriales tendrán para el personal de empleados y obreros los servicios siguientes:
 1. Cuando el total de personas no exceda de 5, habrá un retrete y un lavabo. En Edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda la Dirección podrá autorizar que los servicios exigidos en este ítem coinciden con los de la vivienda cuando la habite el dueño del comercio o industria.
 2. En los demás casos habrá:
 - 1 retrete por cada 20 hombres o fracción y por cada sexo;
 - 1 orinal por cada 10 hombres o fracción;
 - 1 lavabo por cada 10 personas y
 - 1 ducha por cada 20 personas ocupadas en industrias insalubres y en la fabricación de alimentos.
- d) Los Edificios o locales de gobiernos, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la Dirección establecerá por analogía, contarán para los usuarios, excluido el personal de empleados, con:
 - 2 retretes para hasta 250 personas; por cada 100 personas mas, 1 retrete.

- 1 lavabo por cada 2 retretes y
 1 orinal por cada retrete para hombre;
 e) En los teatros, cine - teatros y cinematógrafos los servicios exigidos son:

<u>PÚBLICO:</u>		Ret.	Ori.	Lav.	Duch.
<i>Hombres:</i>					
Por cada 300 o fracción	100	-	-		1
-					
por cada 200 o fracción	100	1	-	-	
-					
por cada 100 o fracción	50	-	1	-	
-					
<i>Mujeres:</i>					
Por cada 200 o fracción	100	2	-		1
-					
<u>EMPLEADOS</u>					
<i>Hombres:</i>					
Por cada 30 o fracción		1	1	1	1
<i>Mujeres:</i>					
Por cada 30 o fracción		1	-	1	1
<u>ARTISTAS</u>					
<i>Hombres:</i>					
Por cada 25 o fracción		1	1	1	2
<i>Mujeres:</i>					
Por cada 25 o fracción		2	-	1	2

- f) En los campos de deportes, cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:

Bebedores surtidores:

4 mínimo y 1 por cada 1000 espectadores a partir de 5000.

Orinales:

4 por cada 1000 hasta 20.000; 2 por 1000 sobre 20.000.

Retretes:

1/3 del número de orinales, con 1/3 de ellos para mujeres.

4.8.1.5. Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua corriente y/o cloacas

Las fincas ubicadas en los radios de la Ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacas de las O.S.N. deberán tener instalaciones de salubridad con desagüe a fosa séptica o pozo negro. Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de éste Código.

Queda prohibido lanzar a la vía pública, o a terrenos propios los líquidos cloacales y las aguas servidas.

4.8.2. Servicio de sanidad

4.8.2.1. Facultad de la Dirección relativa a servicios de sanidad

La Dirección podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en Edificios o locales que por su carácter así lo requiera.

4.8.2.2. Local destinado a servicio de sanidad

El local destinado a servicios de sanidad de primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso. Su área no será inferior a 10 m² con lado no menor que 3.00 m. La altura mínima será de 2.50 m. Poseerá ventilación a patio de cualquier categoría o bien por el techo, mediante claraboya, a la atmósfera, a través de una abertura que no será inferior a 0.50 m². Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta una altura de 1.80 m medidos sobre el solado: el resto de los parámetros, así como el cielorraso, serán terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico granítico o material similar, con una rejilla de desagüe a la cloaca.

4.8.3. Locales para determinadas instalaciones

4.8.3.1. Locales para medidores

Cuando los medidores se instalen agrupados o en batería, el local que se les destina tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

a) Medidores de electricidad

No comunicará con otros locales que tengan instalaciones de gas. La fila inferior de medidores no distará menos de 1.24 m del solado y la superior no más de 2.10 m. Al frente de los medidores quedará un espacio no inferior a 1.00 m de ancho libre para circulación.

b) Medidores de gas

No comunicará con otros locales que tengan tableros y medidores de electricidad, calderas, motores y otros dispositivos, o aparatos térmicos. La ventilación será directa al exterior y podrá hacerse por conducto o por vano cuyas secciones o área no sean inferiores a 0.001 m² por cada medidor y con un mínimo de 0.080 m². Los medidores colocados en pasajes, corredores o patios, dentro de nichos cerrados con puertas, ventilarán por orificios de área no inferior a 0.001 m². Al frente de los medidores quedará espacio no inferior a 1.00 m de ancho libre para la circulación.

4.8.3.2. Locales para calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos

Los locales destinados para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0.20 m². Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado las ventilaciones deberán asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen.

b) Tener una superficie tan amplia que permita un espacio o paso alrededor de cada aparato no menor que 0.50 m.

- c) Tener una altura que permita un espacio de 1.00 m sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso la altura mínima será de 2.50 m.
- d) Tener fácil y cómodo acceso.
- e) No tener comunicación con locales para medidores de gas ni tener a estos en su interior.

4.8.3.3. Locales destinados a secaderos

Estos locales, cuando sean proyectados como parte de un Edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimiento impermeable en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar. Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance normal de una persona, deberá protegerse con defensas de modo que no ofrezca peligro. Estos locales tendrán una ventilación adecuada a su importancia a juicio de la Dirección.

4.8.3.4. Locales usados para cocinar

En toda unidad de vivienda habrá un local para cocina o, por lo menos un espacio para cocinar.

4.8.4. Conductos para aire acondicionado

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con el aire acondicionado deberá construirse con material incombustible. El conducto, donde sea necesario, podrá formarse exteriormente con materiales que tengan función de aislantes térmicos. Cuando el conducto así forrado deba instalarse en salas de maquinarias o calderas, se cubrirá con tejido metálico revocado. Dentro de cualquier conducto que pertenezca a un sistema de aire acondicionado no podrá colocarse otra clase de canalizaciones, como ser cloacas, agua, gas, electricidad, respiraderos.

4.8.5. Depósitos de combustibles

Un depósito de combustibles líquido será subterráneo, tendrá un recubrimiento mínimo de 1.00 m de tierra o aislación equivalente a juicio de la Dirección y no podrá distar menos de 1.00 m de muros divisorios. Habrá una válvula de fácil acceso en caso de emergencia, en la tubería de consumo.

4.8.6. Pararrayos

4.8.6.1. Necesidad de instalar pararrayos

En cada caso la Dirección indicará la necesidad de instalar pararrayos en construcciones que, por su altura o por sus especiales características sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

4.8.6.2. Altura de la punta del pararrayos

La punta de la barra de un pararrayos estará ubicada por lo menos a 1.00 m por sobre las partes mas elevadas de un Edificio, torres, tanques, antenas y mástiles aislados. En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20 m entre sí, al menos que la Dirección no fije una medida determinada.

4.8.7. Buzones para correspondencia

4.8.7.1. Buzones para recepción de correspondencia

a) Obligación

En todo Edificio donde exista mas de una unidad locativa independiente servidas por una misma entrada de acceso, deberá colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de locatarios.

Los buzones serán colocados en un lugar público o común del Edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al Cartero. Cuando el número de buzones exceda de 25 será obligatorio una lista guía. El Propietario podrá solicitar la exención de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Administración General de Correos y Telecomunicaciones. No se concederá licencia de uso o habitación para Edificios que hayan hecho uso de esta franquicia sin la conformidad de la Administración citada.

b) Medidas y tipos de buzones

Los buzones serán contruidos con materiales incombustibles. Su instalación podrá efectuarse en batería de modo que el piso de cada buzón no quede más abajo que 0.50 m ni más alto que 1.50 m medidos sobre el solado. Cada unidad tendrá las medidas mínimas que se consigna en la figura.

4.8.7.2. Buzones para expedición de correspondencia

En todo Edificio donde existe mas de una unidad locativa independiente, servidas por una misma entrada o acceso podrán colocarse instalaciones para expedición de correspondencia siempre que el Propietario interesado proyecte las bocas de los buzones, bajadas y compartimiento receptor de acuerdo con las disposiciones que fije la Administración de Correos y Telecomunicaciones. Cuando no haya acuerdo con la Administración citada, se colocará sobre cada buzón la Leyenda "*Instalación no autorizada por Correos y Telecomunicaciones*".

Cuando no haya acuerdo con la Administración citada, se colocará sobre cada boca de buzón la leyenda "*Instalación no autorizada por Correos y Telecomunicaciones*"

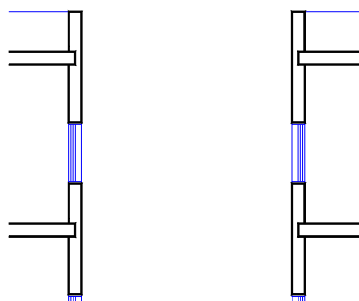
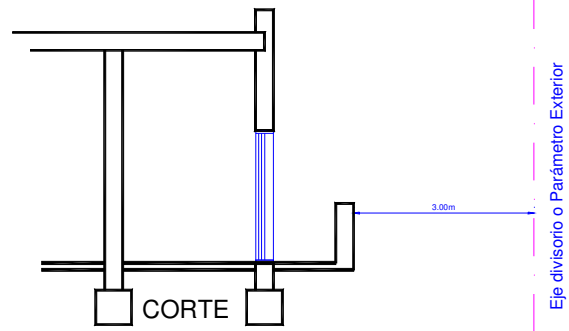
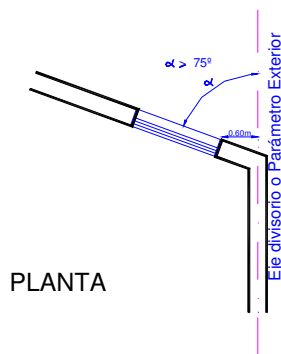
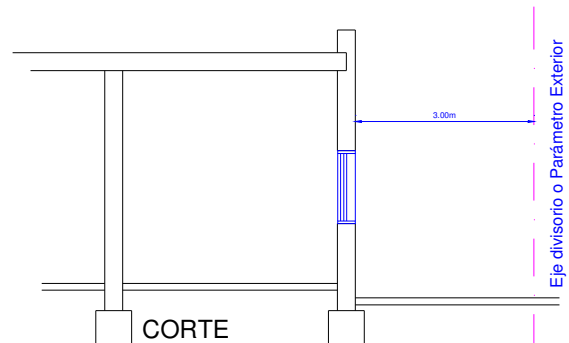
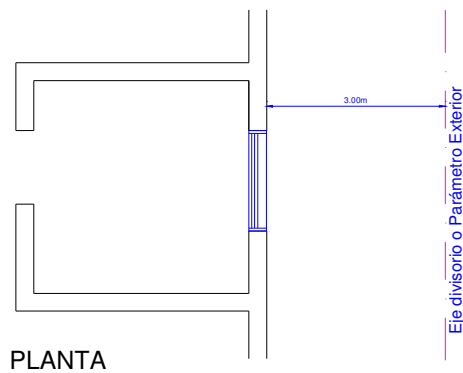
4.9. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

4.9.1. Intercepción de vistas, predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio

No se permitirá vistas a predios colindantes, ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio desde cualquier situado a menos distancia que 3.00 m del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

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 traslúcido, de altura no inferior a 1.60 m medidos desde el solado correspondiente;
- Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada principal sobre la Línea Municipal o la del retiro obligatorio. (Ver dibujo aclaratorio).



4.9.2. Instalaciones que afectan a un muro divisorio o separativo de unidades de uso independiente

4.9.2.1. Prohibición relativa a instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos

Queda prohibido aplicar a un muro divisorio o separativo entre unidades de uso independiente, 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 o bochas.

4.9.2.2. Instalaciones que transmiten calor o frío

Un fogón, hogar, horno fragua, frigorífico u otra instalación que produce calor o frío, se distanciará o aislará convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros divisorios o separativos de unidades de uso independiente de un mismo predio. La Dirección podrá aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a una mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío.

4.9.2.3. Instalaciones que producen humedad ³²

A un muro divisorio entre predios o separativo de unidades de uso independiente de un mismo predio no se podrá arrimar un cantero, jardinera, plantación o instalación cualquiera,

³² / Decreto 141-72

si no se preservan los muros contra la humedad, ni podrá colocarse un desagüe si no se cumple con lo establecido en “*Desagüe de techo, azoteas y terrazas*”.

4.9.3. Apertura de vanos en muro divisorio entre predios

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la exigencia impuesta por este Código, se podrá practicar la apertura de vanos en el muro divisorio entre predios, siempre que dichos vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar, no transparente, de espesor no menor que 5 mm en paños de 20 cm de lado, o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano estará a no menos que 1.80 m por sobre el solado del local.

4.10. DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

4.10.1. Subdivisión de locales

4.10.1.1. Condición para subdividir locales

Un local no podrá ser subdividido en una más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código, como si fuera independiente.

4.10.1.2. Mamparas de subdivisión en locales de negocio y de trabajo

En un local de negocio o de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión siempre que la altura de éstas no rebase de 2.00 m medidos sobre el solado.

4.10.2. Obras de reforma y ampliación

4.10.2.1. Ampliaciones que afecten a patios existentes

Cuando se efectúen ampliaciones a Edificios existentes y sean afectados los patios existentes, éstos deberán conservar las medidas y áreas mínimas que se detallan a continuación:

- a) Para Edificios existentes con planos aprobados presentados antes del 31/12/1956
Los locales existentes de 1ra y 3ra categoría deberán conservar como mínimo un vano de iluminación y ventilación a un patio de 8.00 m² con lado mínimo 2.00 m. Los locales existentes de 2da categoría deberán hacerlo a un patio de 6.00 m² con lado mínimo 1.50 m. Si los patios existentes no tuviesen los lados mínimos indicados podrán conservar los que tengan, pero manteniendo las superficies mínimas de 8.00 m², según corresponda a la categoría del local. Igual criterio se adoptará para los Edificios existentes sin planos aprobados construidos antes del 31/12/1956 siempre que se compruebe, sin lugar a dudas, su antigüedad.
- b) Edificios con planos aprobados presentados a partir del 2 de Enero de 1957 o construidos después de esta fecha.

Los patios existentes deberán mantenerse tanto en superficie como en lados mínimos, debiendo cumplirse totalmente las prescripciones del presente Código en la que se refiere a iluminación y ventilación de locales ya sean existentes o proyectados. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en "*Prohibición de reducir patios*" y "*Prohibición de cubrir patios*".

4.10.2.2. Cambios de techos en Edificios existentes

Cuando se efectúen cambios de techos a locales existentes éstos deberán conservar o ser provistos de vanos de iluminación y ventilación de acuerdo a lo siguiente:

- a) Locales con planos aprobados presentados después del 31/12/56 o construidos sin permiso, cualquiera sea su antigüedad

Cuando se efectúen cambios de techo a los mismos, éstos deberán colocarse en condiciones reglamentarias, de acuerdo a las prescripciones de éste Código.

- b) Locales con planos aprobados presentados antes del 31/12/56

Para estos casos se empleará el siguiente criterio: si los locales a los que se cambia techo tienen vano de iluminación y ventilación a patios reglamentarios, de acuerdo a este Código, los mismos deberán conservarse. Si dichos locales no tienen ninguna clase de iluminación y ventilación, deberán ser provistos de vanos y patios de acuerdo a las prescripciones de este Código. Si los locales a cambiar techo tuviesen vanos a patio con dimensiones menores a las exigidas por este Código, dicha iluminación y ventilación podrá conservarse siempre y cuando se cumpla que:

- 1º Dichos locales hayan sido aprobados con la citada ventilación cuando fueron proyectados.
- 2º Que no se trate de locales que hayan sido aprobados como "Construcción existente mayor de 10 años" o " Construcciones sin permiso sin reglamentar" o similares, en cuyo caso deberán ser provistos de iluminación y ventilación reglamentaria.
- 3º Que los citados patios existentes no sean menores de 8.00 m² para locales de 1ra y 3ra categoría y de 6.00 m² para locales de 2da categoría.

4.10.2.3. Reformas en edificaciones existentes

Cuando se efectúen reformas de importancia en obras existentes y sea modificado el proyecto de los mismos podrá exigirse que las construcciones se ajusten en un todo a las prescripciones de este Código. De igual forma se procederá cuando al efectuarse cambios de techos y reformas interiores se originen nuevos locales.

4.10.3.1. De los Edificios existentes con mas de diez (10) años de antigüedad

33

Podrán ser aprobados los planos correspondientes a Edificios no empadronados con una antigüedad mayor de diez (10) años y concederse su subsistencia, cuando los mismos cumplan con las condiciones reglamentarias exigidas por el presente Código.

Aquellos que no se ajusten a las normas reglamentarias vigentes, podrán ser aprobados con la prohibición absoluta de ampliarlos o reformarlos si tales actos no aparejan el saneamiento de la infracción.

Los locales destinados a industrias o comercios podrán ser aprobados si se encuadran en las disposiciones reglamentarias, no implicando dicho acto el reconocimiento de las actividades que en ellos se desarrollen. Su habilitación dependerá de la evaluación que se haga al efecto considerando su ubicación, tipo de trabajo, molestias que pudieran ocasionar a terceros, etc.

Estas construcciones deberán abonar los derechos de Construcción correspondientes a obra nueva, excepto en los casos en que se compruebe que los mismos han sido oportunamente abonados, pero no estarán sujetas a multas y recargos por construir sin permiso.

Sin perjuicio de la documentación que pudiera presentarse para acreditar la antigüedad mencionada, la misma será verificada mediante inspección Municipal.

La Dirección reglamentará la forma de aplicación del presente Artículo y fijará las condiciones mínimas que deberán reunir los Edificios para merecer la aprobación de los planos respectivos.

4.10.3.2. De la subsistencia de las construcciones sin permiso antirreglamentarias ³⁴

La Dirección podrá conceder la subsistencia y autorizar el uso de obras ejecutadas sin permiso en forma antirreglamentaria siempre que las mismas reúnan condiciones aparentes de estabilidad y seguridad y no afecten a terceros.

En todos los casos será condición indispensable para conceder la subsistencia que estén afectadas la funcionalidad de las distintas unidades y que el Edificio en su totalidad sea apto para cumplir con los fines a que fue destinado.

Esta concesión se otorgará con carácter de excepción bajo la exclusiva responsabilidad del Propietario y con la obligación de colocar la obra en condiciones reglamentarias, cuando por reformas o ampliaciones se afecte lo construido en contravención.

La Municipalidad se reserva el derecho de dejar sin efecto la subsistencia otorgada cuando con posterioridad a la concesión de la misma se compruebe que las obras en contravención causen daños y/o perjuicios a terceros, o afecten la seguridad pública o se presenten nuevos elementos de juicio que demuestren que han cambiado las condiciones originales en que se otorgó la subsistencia.

La concesión de la subsistencia a que hace referencia este Artículo no significa la aprobación de las construcciones en contravención y no exime al responsable de la aplicación de las sanciones a que se hubiere hecho pasible, por construir sin permiso Municipal.

³⁴ / Decreto 327/73

En los planos respectivos deberán individualizarse las construcciones sin permiso antirreglamentario y colocarse además la siguiente Leyenda:

"La aprobación del presente plano no alcanza a las construcciones sin permiso antirreglamentarias indicadas en el mismo, las cuales tienen subsistencia concedida y se permite su uso de acuerdo al Artículo 4.10.3.2. del Código de Edificación".

Las construcciones en las que se conceda la subsistencia no abonarán derechos de construcción (excepto los correspondientes a revisión de planos), pero los responsables de las mismas se harán pasibles de las multas y/o recargos establecidos en este Código para las construcciones sin permiso antirreglamentarias.

4.10.3.3 Ampliaciones y Modificaciones de edificios existentes construidos según reglamentos anteriores a la misma

Artículo 1º.- Ampliaciones y/o modificaciones en edificios existentes ejecutados según planos aprobados de acuerdo a Reglamentaciones anteriores ³⁵

a) Si las construcciones existentes aprobadas excedieran las permitidas por el F.O.S. respectivo, se podrán efectuar ampliaciones en pisos altos hasta el límite establecido por el F.O.T. correspondiente.

b) Si en el predio no existiesen viviendas se permitirá en todos los casos la ejecución de una unidad locativa destinada a esos fines, siempre que ello no implique exceder los índices máximos fijados por la Ley 8912.

Para esos fines se autorizará incrementar el valor del F.O.S. que corresponda a la zona hasta el máximo de 0,6.

Si fuera necesario también se podrá incrementar el valor del F.O.T. hasta un 50% del que se hubiese fijado para la zona respectiva.

La unidad de vivienda que se ejecute de conformidad con la presente disposición no podrá tener más de 100 m2. de superficie cubierta.

Si se proyectara más de una unidad de vivienda será de aplicación el inciso siguiente.

c) Cuando se proyectasen modificaciones y/o ampliaciones con destino a vivienda familiar y siempre y cuando no se excedieran las densidades máximas que en cada caso correspondan, se permitirán incrementar el valor del F.O.S. hasta un máximo de 0,6.

El valor correspondiente al F.O.T. podrá también incrementarse hasta un 30% del que correspondiera a la zona respectiva, pero este incremento no podrá exceder de 100 m2. de superficie cubierta.

d) Tratándose de ampliaciones a edificios comerciales, industriales o con otro destino que no sea vivienda familiar se permitirá incrementar el valor del F.O.S. hasta un máximo de 0,6.

³⁵/ TEXTO S/ ORDENANZA Nº 5154 incluida en el Texto Ordenado de la Ordenanza 5025 y aprobado por ORDENANZA Nº 5672 (ANEXO I)

El valor del F.O.T. podrá también incrementarse hasta un 30% del que corresponda a la zona respectiva pero dicho incremento no podrá exceder de 50 metros cuadrados.

Los incrementos de los valores de F.O.S. y F.O.T. autorizados por este inciso no podrán ser utilizados para constituir nuevas unidades comerciales ni industriales de uso independiente y sólo estarán destinados a ampliaciones o servicios complementarios del edificio existente aprobado.

En ningún caso se podrá exceder la densidad máxima permitida para cada caso en particular.

La aprobación de los planos y la concesión de los permisos de construcción respectivos, se hará bajo la exclusiva responsabilidad de los peticionantes y no exime a los responsables del cumplimiento de todas las disposiciones vigentes relacionadas con el uso o destino del edificio.

Artículo 2º.- Condiciones exigidas para las construcciones aprobadas según el Código de Edificación vigente a la fecha de promulgación de la Ordenanza 5025 ³⁶

La iluminación y ventilación exigidas para los locales existentes se determinará aplicando en cada caso el código de Edificación o los Reglamentos que sirvieron de base para la aprobación de dichos locales, aún cuando los mismos resultasen afectados por reformas o ampliaciones nuevas.

Igual criterio se aplicará cuando se ejecuten cambios de techo en locales existentes aprobados.

Al respecto deberá tenerse en cuenta, en todo lo que sea pertinente, lo establecido por los artículos 4.10.2.1., 4.10.2.2. y 4.10.2.3. del Código de Edificación.

Si los locales existentes hubiesen sido aprobados sin que cumplieran las condiciones reglamentarias, por haberse beneficiado con disposiciones de excepción (tales como exhortos, empadronamientos, antigüedad mayor de 10 (diez) años, subsistencia o normas similares) se procederá de la siguiente manera:

- a) Si las reformas o ampliaciones afectan directamente al local antirreglamentario, se deberá sanear la infracción colocando el mismo de acuerdo al Código de Edificación vigente al 27 de diciembre de 1977.

Se considerará directamente afectado el local, cuando se ejecuten reformas o ampliaciones en el piso inmediato superior al mismo o cuando dichas reformas o ampliaciones se efectúen en locales contiguos o sectores adyacentes o próximos a él.

- b) Si las reformas o ampliaciones están alejadas del local antirreglamentario y no lo afectan directamente, se mantendrá vigente la aprobación del mismo en las condiciones en que le fuera concedida por la disposición de excepción con que se benefició oportunamente.

Las disposiciones de la Ordenanza 5025 sólo serán de aplicación para las construcciones existentes, cuando se efectúen en las mismas reformas o modificaciones que alteren

³⁶ / ORDENANZA 5025 VIGENTE A PARTIR DE 26/09/1978

fundamentalmente el proyecto originalmente aprobado o sean de tal importancia que impliquen una reforma integral del edificio.

Artículo 3º.- Régimen para edificios que tengan más de 10 años de antigüedad

Se podrá conceder la aprobación de edificios existentes que tengan más de 10 años de antigüedad aplicando a esos efectos el Código de Edificación y/o las Reglamentaciones vigentes a la fecha en que se construyó el edificio.

A los efectos de la aplicación de este artículo la antigüedad del edificio será la que tenga el mismo cuando se efectúe la presentación de la solicitud de aprobación de los planos respectivos y se computará dicha antigüedad desde la fecha de terminación de la obra.

Cuando el edificio no estuviese terminado (ya sea por encontrarse los trabajos paralizados o porque su construcción se realiza con lentitud), los interesados podrán solicitar que se compute la antigüedad desde la fecha en que se completó la ejecución de la totalidad de la mampostería y de los techos, quedando facultado el Departamento de Obras Particulares para hacer lugar a dicho pedido siempre que, a su juicio, existan razones que lo justifiquen.

Se exigirá en todos los casos una declaración jurada del propietario en la que conste la antigüedad del edificio de referencia, la que deberá ser avalada por una certificación extendida por el profesional actuante en el expediente de construcción.

Sin perjuicio de ello la Municipalidad se reserva el derecho de inspeccionar y constatar la veracidad de lo declarado, como asimismo exigir a los interesados los antecedentes y elementos probatorios que considere necesario.

La aprobación sólo se concederá cuando a juicio de los organismos técnicos de la Municipalidad, el edificio reúna condiciones mínimas de funcionalidad, seguridad, salubridad o higiene.

Si se efectúan en estos edificios ampliaciones o modificaciones, será de aplicación para las partes existentes lo establecido en el artículo 2º.

Para las obras nuevas regirán las disposiciones fijadas por las Ordenanzas 5025 y 5111³⁷, o las que, eventualmente se dicten por aplicación de la Ley 8912.

Artículo 4º.- Planos conforme a obra:

Los planos conforme a obras de edificios en construcción cuyos permisos hubiesen sido otorgados de acuerdo al Código de Edificación vigente a la fecha de promulgación de la Ordenanza 5025, se regirán por las disposiciones de dicho Código.

Para las ampliaciones que excedieran las tolerancias establecidas por el citado Código de Edificación, serán de aplicación las disposiciones en vigencia a la fecha de presentación del respectivo plano conforme a obra.

Artículo 5º.- Obras existentes con derechos pagos:

Las obras existentes cuyos derechos de construcción hubiesen sido abonados con anterioridad a la Ley 8912, se regirán por el Código de Edificación y demás disposiciones

³⁷ / DEROGADA POR ORDENANZA Nº 5672/ (02/11/1983)

vigentes a la fecha de promulgación de la misma siempre y cuando la presentación de los planos respectivos se efectúe hasta el 31 de diciembre de 1980.

Vencido dicho plazo la aprobación de los planos se realizará de acuerdo al siguiente criterio:

- a) Si a la fecha de presentación de los planos respectivos las construcciones tuviesen más de 10 años de antigüedad, se aplicará lo establecido por el Artículo 3º de la presente Reglamentación.
- b) Cuando los edificios no se encuadren en lo establecido en el inciso "a" la aprobación de los planos correspondientes quedará sujeta al cumplimiento de las disposiciones vigentes a la fecha de la presentación de los mismos.

4.11. DE LA PROTECCIÓN A LAS PERSONAS DISCAPACITADAS³⁸

4.11.1. Protección a discapacitados en Edificios públicos

En toda obra pública que se destine a actividades que supongan el ingreso de público, que se ejecuten a partir de la puesta en vigencia de la presente reglamentación, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, de conformidad con las especificaciones que a continuación se establecen:

- a) Todo acceso a Edificio Público contemplado con el Artículo 22 de la Ley Nº 22.431, deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto, la dimensión mínima de las puertas de entrada se establece en 0.90 m. En el caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera tal, que permita la apertura sin ofrecer dificultad al discapacitado, por medio de manijas ubicadas a 0.90 m del piso y contando además, de una faja protectora ubicada en la parte inferior de la misma, de 0.40 m de alto ejecutada en material rígido.
Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de acceso o cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal, deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima de seis por ciento 6% y de ancho mínimo de 1.30 m; cuando la longitud de la rampa supere los 5.00 m deberán realizarse descansos de 1.80 m de largo mínimo.
- b) En los Edificios públicos contemplados en el Artículo 22 de la Ley Nº 22.431, deberá preverse que los medios de circulación posibiliten el normal desplazamiento de los discapacitados que utilicen sillas de ruedas:

- I) Circulaciones Verticales:

- Rampas:*

- Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda, en cuyo caso se podrá llegar al once por ciento (11%) de pendiente máxima.

³⁸/ TEXTO S/ ORDENANZA Nº 6012 (20/09/85)

Ascensores para discapacitados (mínimo uno):

Dimensión interior mínima de la cabina 1.10 x 1.40 m; pasamanos separados 0.05 m de las paredes en los tres lados libres. La puerta será de fácil apertura con una luz mínima de 0.85 m; recomendándose las puertas telescópicas.

La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel del ascenso o descenso tendrá una tolerancia máxima de 2 cm. En el caso de no contar con ascensoristas la botonera de control permitirá que la selección y el reconocimiento de las paradas pueda ser efectuada por discapacitados no videntes. La misma se ubicará a 0.50 m de la puerta y a 1.20 m del nivel piso ascensor; si el Edificio supera las siete (7) plantas, la misma se ubicará en forma horizontal.

II) Circulaciones horizontales:

Los pasillos de circulación pública, deberán tener un lado mínimo de 1.50 m para permitir el giro completo de la silla de ruedas. Las puertas de acceso a despachos, ascensores, sanitarios y todo local que suponga el ingreso de público o empleados deberá tener una luz libre de 0.85 m mínimo.

c) Servicios sanitarios:

Todo Edificio público que en adelante se construya contemplado en el Artículo 22 de la Ley N° 22.431, deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados, con el siguiente equipamiento: inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales. El mismo posibilitará la instalación de un inodoro, cuyo plano de asiento estará a 0.50 m del nivel del piso terminado, con barrales metálicos laterales fijados de manera firme a pisos y paredes.

Los barrales tendrán la posibilidad de desplazarse en forma lateral o hacia arriba, con radio de giro de noventa grados (90°). El portarrollos estará incorporado a uno de ellos para que el discapacitado lo utilice de manera apropiada. El lavatorio se ubicará a 0.90 m del nivel del piso terminado, y permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo, de la parte delantera de la silla, utilizada por el discapacitado. Sobre el mismo y a una altura de 0.95 m del nivel del piso terminado, se ubicará un espejo, ligeramente inclinado hacia adelante, pero que no exceda de los diez grados (10°). La grifería indicada será la del tipo cruceta o palanca. Se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa o toallas, a 1.20 m de altura, y un sistema de alarma conectado al office, accionado por botón pulsador, ubicado aun máximo de 0.60 m del nivel del piso terminado. La puerta de acceso abrirá hacia afuera con una luz libre de 0.85 m mínimo y contará con una manija adicional interior ubicada del lado opuesto a la que acciona la puerta. La dimensión mínima del local será tal que permita el cómodo desplazamiento de la silla de ruedas utilizada por el discapacitado cuyo radio de giro es de 1.50 m y se tendrá en cuenta que el acceso al inodoro se pueda dar a derecha - izquierda y/o por su frente, permitiendo la ubicación de la silla de ruedas a ambos lados del mismo.

4.11.2. Protección a discapacitados en Edificios de servicios o espectáculos públicos

En los Edificios destinados a Empresas públicas o privadas de servicios públicos y aquellos en los que se exhiban espectáculos públicos, que se construyan o refaccionen a partir de la puesta en vigencia de la presente reglamentación, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, con las mismas especificaciones que las establecidas para los Edificios públicos. Igual obligación regirá para los Edificios públicos o privados cuyos destinos y características se detallan a continuación:

- a) Establecimientos educativos (guarderías, jardines de infantes, escuelas, hogares, etc.) con superficie cubierta mayor de 1.000 m².
- b) Templos con superficies mayor de 1.000 m².
- c) Estaciones para vehículos de transporte de pasajeros.
- d) Clínicas, sanatorios y hogares geriátricos con superficie mayor de 500 m².
- e) Hoteles y pensiones con superficie mayor de 500 m².
- f) Supermercados y comercios en general cuya superficie útil destinada a tales fines exceda de 1.000 m².
- g) Bancos e instituciones similares con superficie cubierta mayor de 500 m².
- h) Otros Edificios que se clasificarán por analogía con los mencionados precedentemente cuando la Municipalidad estime necesario que los mismos cuenten con servicios de protección a los discapacitados de acuerdo con lo establecido en la Ley respectiva.

Los Edificios destinados a Empresas públicas o privadas de servicios públicos deberán contar con sectores de atención al público con mostradores que permitan el desplazamiento de la parte delantera de la silla de ruedas utilizada por el discapacitado. La altura libre será de 0.70 m y la altura de plano superior del mostrador no superará los 0.85 m.

4.11.3. Protección a discapacitados en Edificios públicos existentes

Las obras públicas deberán adecuar sus instalaciones, accesos y medios de circulación para permitir el desplazamiento de los discapacitados que utilizan sillas de ruedas. A tal efecto las autoridades a cargo de las mismas contarán con un plazo de diez (10) años a partir de la vigencia de la presente reglamentación, para dar cumplimiento a tales adaptaciones. Quedarán excluidas de dar cumplimiento a la exigencia prescripta, aquellas en que por la complejidad de diseño no sea posible encarar facilidades arquitectónicas para discapacitados que utilizan sillas de ruedas.

4.11.4. Señalización de servicios para discapacitados

La accesibilidad de los discapacitados que se movilizan en sillas de ruedas a Edificios que cuenten con facilidades para los mismos, como así también a los medios de circulación vertical y servicios sanitarios, se indicará mediante la utilización del símbolo internacional de acceso para discapacitados motores en lugar visible y a 1.20 m de altura del nivel del piso terminado.