

# **CODIGO DE LA EDIFICACION DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

## **PARTE 1 - EL CÓDIGO**

### **Título 1 GENERALIDADES**

#### **1.1. Capítulo Único.**

- 1.1.1. Código por Objetivos.
- 1.1.2. Ámbito de aplicación.
- 1.1.3. Jerarquía constitucional.
- 1.1.4. Carácter.
- 1.1.5. Idioma nacional y sistema métrico decimal.
- 1.1.6. Vigencia.
- 1.1.7. Normativa técnica especial. Documentos Complementarios del Código.  
Documentos de Referencia.
- 1.1.8. Definición de términos técnicos.
- 1.1.9. Abreviaturas y denominaciones abreviadas.

### **Título 2 OBJETIVOS**

#### **1.2.1. Capítulo 1. Requisitos básicos de la Edificación.**

- 1.2.1.1. Edificación en sus aspectos técnicos y administrativos.
- 1.2.1.2. Prestaciones u objetivos.
- 1.2.1.3. Exigencias referidas a la Habitabilidad.
- 1.2.1.4. Exigencias referidas al resguardo de la Seguridad Estructural.
- 1.2.1.5. Exigencias referidas a la Seguridad en Caso de Incendio.
- 1.2.1.6. Exigencias referidas a la Seguridad de Utilización.
- 1.2.1.7. Exigencias referidas a la Funcionalidad.
- 1.2.1.8. Exigencias referidas a la durabilidad.

#### **1.2.2. Capítulo 2. Cumplimiento de los Objetivos del Código.**

- 1.2.2.1. Cumplimiento de los objetivos.
- 1.2.2.2. Procedimiento en caso de rechazo de soluciones alternativas.

### **Título 3 HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO**

#### **1.3. Capítulo Único.**

- 1.3.1. Condiciones de Higiene y Seguridad.
- 1.3.2. Alcance en materia de Higiene y Seguridad.

- 1.3.3. Prevenciones en las obras.
- 1.3.4. Protección al trabajador.
- 1.3.5. Responsabilidad laboral de los Propietarios, Directores de Obra, Profesionales y Empresas y demás agentes de la edificación.
- 1.3.6. Permiso de obra. Inclusión de texto en Declaración Jurada.
- 1.3.7. Obligaciones del empleador.
- 1.3.8. Programa de seguridad.
- 1.3.9. Autoridad de Aplicación.
- 1.3.10. Paralización o suspensión de la obra como medida extrema para evitar el peligro.
- 1.3.11. Responsabilidad de la autoridad de aplicación del Código.

## **Título 4 PROYECTO DE OBRA**

### **1.4.1. Capítulo 1. Línea y nivel.**

- 1.4.1.1. Plano de Comparación de los niveles.
- 1.4.1.2. Marcas de nivelación.
- 1.4.1.3. Certificación de nivel.
- 1.4.1.4. Nivel del terreno y de patios en piso bajo.
- 1.4.1.5. Cota de nivel mínimo.
- 1.4.1.6. Nivel del terreno, de patios y de locales inferior al oficial.

### **1.4.2. Capítulo 2. Cercas y aceras.**

- 1.4.2.1. Obligación de construir y conservar cercas y aceras.
- 1.4.2.2. Ejecución de cercas y aceras.
- 1.4.2.3. Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción. Depósito de garantía.

### **1.4.3. Capítulo 3. Cercas al frente.**

- 1.4.3.1. Características generales de las cercas al frente.
- 1.4.3.2. Cercas existentes sin terminar.
- 1.4.3.3. Cercas al frente en determinados distritos.

### **1.4.4. Capítulo 4. Aceras.**

- 1.4.4.1. Pendiente de las aceras.
- 1.4.4.2. Material de las aceras.
- 1.4.4.3.** Aceras arboladas.
- 1.4.4.4. Acera frente a entrada de vehículos.
- 1.4.4.5. Celeridad en ejecución de aceras.
- 1.4.4.6. Ancho de la acera.
- 1.4.4.7. Aceras deterioradas.
- 1.4.4.8.** Aceras en el caso de repavimentación de la calzada.
- 1.4.4.9.** Obligación de construir vados o rampas de aceras.

#### **1.4.5. Capítulo 5. Aceras con solado de ancho reducido.**

1.4.5.1. Características de las aceras con solado de ancho reducido.

1.4.5.2. Radios y calles con aceras de solado de ancho reducido.

#### **1.4.6. Capítulo 6. Fachadas.**

1.4.6.1. Principios sobre Arquitectura y estética urbana.

1.4.6.2. Arquitectura de las fachadas.

1.4.6.3. Aprobación de fachadas.

1.4.6.4. Tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares.

1.4.6.5. Tratamiento de muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos.

1.4.6.6. Conductos visibles desde la vía pública.

1.4.6.7. Ventilaciones de estufas a tiro balanceado.

1.4.6.8. Salientes en general.

1.4.6.9. Salientes de las fachadas.

1.4.6.10. Salientes de balcones.

1.4.6.11. Salientes del cornisamiento.

1.4.6.12. Saliente de aleros y marquesinas.

1.4.6.13. Salientes de la línea de retiro obligatorio y de la línea de frente interno.

1.4.6.14. Fachadas en caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazuelas, paseos públicos y zonas de vías férreas.

1.4.6.15. Medidores en cercas y muros de fachadas.

1.4.6.16. Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública.

1.4.6.17. Toldos en la fachada principal.

1.4.6.17.1. Perfil de los toldos en la fachada principal.

1.4.6.17.2. Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas.

1.4.6.17.3. Soportes verticales de toldos aplicados en la fachada principal.

1.4.6.17.4. Toldos fijos aplicados en la fachada principal.

1.4.6.17.5. Cubierta de toldos en la fachada principal.

1.4.6.17.6. Toldos en la fachada principal y las señalizaciones oficiales.

1.4.6.17.7. Toldos en la fachada principal y las entradas de subterráneos.

1.4.6.17.8. Retiro de toldos de la fachada principal y de sus soportes.

#### **1.4.7. Capítulo 7. Locales.**

1.4.7.1. Clasificación de los locales. Criterio.

1.4.7.2. Atribución de la Autoridad de Aplicación para clasificar locales.

1.4.7.3. Altura mínima de locales y distancia mínima entre solados.

1.4.7.3.1. Generalidades.

1.4.7.3.2. Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados.

1.4.7.3.3. Altura de semisótano equiparado a Piso bajo.

1.4.7.3.4. Altura de locales con entresuelo o Piso intermedio.

1.4.7.4. Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones.

1.4.7.4.1. Áreas y lados mínimos de los locales de primera y tercera clase.

- 1.4.7.4.2. Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos.
- 1.4.7.4.3. Ancho de entradas y pasajes generales o públicos.
- 1.4.7.4.4. Escaleras principales.
- 1.4.7.4.5. Escaleras secundarias.
- 1.4.7.4.6. Escaleras verticales o de gato.
- 1.4.7.4.7. Escalones en pasajes y puertas.
- 1.4.7.4.8. Rampas.
  - 1.4.7.4.8.1. Rampas que no cuentan con medios alternativos de elevación.
  - 1.4.7.4.8.2. Rampas que cuentan con medios alternativos de elevación.
  - 1.4.7.4.8.3. Cabina de ascensores.
  - 1.4.7.4.8.4. Disposiciones especiales.
- 1.4.7.4.9. Separación mínima de construcción contigua a eje divisorio entre predios.
- 1.4.7.4.10. Puertas.
- 1.4.7.5. Iluminación y ventilación natural de locales.
  - 1.4.7.5.1. Generalidades.
  - 1.4.7.5.2. Iluminación y ventilación de los locales de primera clase.
  - 1.4.7.5.3. Iluminación y ventilación de locales de segunda clase.
  - 1.4.7.5.4. Iluminación y ventilación de locales de tercera clase.
  - 1.4.7.5.5. Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase.
  - 1.4.7.5.6. Iluminación y ventilación de locales de quinta clase.
  - 1.4.7.5.7. Iluminación y ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas.
  - 1.4.7.5.8. Altura de accionamiento de aberturas para iluminación y ventilación.
- 1.4.7.6. Ventilación natural por conducto.
  - 1.4.7.6.1. Ventilación de baños, retretes y orinales, por conducto.
  - 1.4.7.6.2. Ventilación de espacio para cocinar por conducto.
  - 1.4.7.6.3. Ventilación de sótanos y depósitos, por conducto.
  - 1.4.7.6.4. Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo, por conducto.
  - 1.4.7.6.5. Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación.
  - 1.4.7.6.6. Ventilación natural por sistema de "Colector de Ventilación".
- 1.4.7.7. Iluminación y ventilación artificial de locales.
  - 1.4.7.7.1. Iluminación artificial.
    - 1.4.7.7.1.1. Iluminación de locales.
    - 1.4.7.7.1.2. Iluminación de medios de circulación.
    - 1.4.7.7.1.3. Iluminación de edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio).
    - 1.4.7.7.1.4. Iluminación de emergencia.
  - 1.4.7.7.2. Prescripciones generales sobre ventilación mecánica.
  - 1.4.7.7.3. Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos.
  - 1.4.7.7.4. Calefacción de locales por aire caliente.

## **1.4.8. Capítulo 8. Medios de salida.**

### 1.4.8.1. Generalidades.

1.4.8.1.1. Trayectoria de los medios de salida.

1.4.8.1.2. Salidas exigidas.

1.4.8.1.3. Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos.

1.4.8.1.4. Señalización de los medios exigidos de salida.

1.4.8.1.5. Salidas exigidas en caso de edificio con usos diversos.

1.4.8.1.6. Puertas y/o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidos.

1.4.8.1.7. Salidas exigidas en caso de cambios de uso u ocupación.

1.4.8.1.8. Acceso a cocinas, baños y retretes.

1.4.8.1.9. Ancho mínimo de circulación interna en vivienda permanente.

### 1.4.8.2. Número de ocupantes.

1.4.8.2.1. Coeficiente de ocupación.

1.4.8.2.2. Número de ocupantes en caso de edificio con usos diversos.

### 1.4.8.3. Situación de los medios exigidos de salida.

1.4.8.3.1. Ubicación de los medios de salida en piso bajo.

1.4.8.3.2. Ubicación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos.

1.4.8.3.3. Ubicación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos.

### 1.4.8.4. Puertas de salida.

1.4.8.4.1. Ancho de las puertas de salida.

1.4.8.4.2. Características de las puertas de salida.

### 1.4.8.5. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida.

1.4.8.5.1. Ancho de corredores de piso.

1.4.8.5.2. Ancho de pasajes entre escalera y vía pública.

### 1.4.8.6. Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos.

1.4.8.6.1. Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos.

1.4.8.6.2. Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos.

1.4.8.6.3. Filas de asientos en lugares de espectáculos públicos.

1.4.8.6.4. Asientos.

1.4.8.6.5. Vestíbulos en lugares de espectáculos públicos.

1.4.8.6.6. Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos.

1.4.8.6.7. Accesibilidad para personas con discapacidad transitoria o temporaria en los lugares de espectáculos públicos.

1.4.8.6.8. Reserva de espacio en platea para usuarios de silla de ruedas.

### 1.4.8.7. Escaleras exigidas de salida.

1.4.8.7.1. Medidas de las escaleras exigidas.

1.4.8.7.2. Pasamanos en las escaleras exigidas.

### 1.4.8.8. Escaleras mecánicas y rampas.

1.4.8.8.1. Escaleras mecánicas.

1.4.8.8.2. Rampas como medio de salida.

### 1.4.8.9. Puertas giratorias.

- 1.4.8.9.1. Generalidades.
- 1.4.8.9.2. Uso del molinete existente o a instalar en zonas controladas.
- 1.4.8.10. Salida para vehículos.
  - 1.4.8.10.1. Ancho de salida para vehículos.
  - 1.4.8.10.2. Salida de vehículos en predio de esquina.
  - 1.4.8.10.3. Medidas de seguridad en las salidas de vehículos.
  - 1.4.8.10.4. Medios de egreso en lugares de congresos y convenciones.

#### **1.4.9. Capítulo 9. Del proyecto de las instalaciones complementarias.**

- 1.4.9.1. Coordinación de funciones entre reparticiones públicas del Estado Nacional y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 1.4.9.2. Servicios de salubridad.
  - 1.4.9.2.1. Servicio mínimo de salubridad convencional en todo predio donde se permanezca o trabaje.
  - 1.4.9.2.2. Servicio mínimo de salubridad en viviendas.
  - 1.4.9.2.3. Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.
    - 1.4.9.2.3.1. Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros.
    - 1.4.9.2.3.2. Servicios de salubridad para el público.
    - 1.4.9.2.3.3. Servicios de salubridad en teatros, cine-teatros y cinematógrafos.
    - 1.4.9.2.3.4. Servicios de salubridad en campos de deportes.
    - 1.4.9.2.3.5. Servicios de salubridad en locales de baile.
  - 1.4.9.2.4. Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua corriente y/o cloacas.
  - 1.4.9.2.5. Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje.
- 1.4.9.3. Servicio de sanidad.
  - 1.4.9.3.1. Facultad de la Autoridad de Aplicación relativa al servicio de sanidad.
  - 1.4.9.3.2. Local destinado a servicio de sanidad.
  - 1.4.9.3.3. Servicio de salubridad especial para el local de servicio de sanidad.
- 1.4.9.4. Locales para determinadas instalaciones.
  - 1.4.9.4.1. Locales para cocinar.
  - 1.4.9.4.2. Locales para calderas y otros dispositivos térmicos.
  - 1.4.9.4.3. Locales para secadero.
  - 1.4.9.4.4. Locales para instalaciones y medidores de las empresas de servicios públicos.
- 1.4.9.5. Conductos para aire acondicionado.
- 1.4.9.6. Vivienda del encargado del edificio.
- 1.4.9.7. Normas especiales de accesibilidad.

#### **1.4.10. Capítulo 10. De las obras en material combustible.**

- 1.4.10.1. Dependencias de material combustible.

- 1.4.10.2. Obras provisionales de material combustible.
- 1.4.10.3. Madera estructural en la composición arquitectónica.

**1.4.11. Capítulo 11. De las obras que produzcan molestias.**

- 1.4.11.1. Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio.
- 1.4.11.2. Apertura de vanos en muro divisorio o en muro privativo contiguo a predio lindero.
- 1.4.11.3. Instalaciones que afecten a un muro divisorio, privativo o contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.
  - 1.4.11.3.1. Instalaciones que transmiten calor o frío.
  - 1.4.11.3.2. Instalaciones que producen humedad.
  - 1.4.11.3.3. Instalaciones que producen vibraciones o ruidos.
- 1.4.11.4. Instalaciones que producen molestias.
- 1.4.11.5. Molestias provenientes de una finca vecina.

**1.4.12. Capítulo 12. De la reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de edificios.**

- 1.4.12.1. Reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de edificios - Caso general.
- 1.4.12.2. Reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de obras existentes.
  - 1.4.12.2.1. Necesidad de planos para obras de reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de obras existentes.
  - 1.4.12.2.2. Requisito para obras de reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de obras existentes.
- 1.4.12.3. Reforma. Ampliación y rehabilitación en edificios existentes fuera de la L.O. y de la L.O.E.
- 1.4.12.4. Obras en predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada.
- 1.4.12.5. Subdivisión de locales.

**1.4.13. Capítulo 13. Obras en contravención.**

- 1.4.13.1. Inspección de trabajos en contravención.
- 1.4.13.2. Demolición o regularización de obras en contravención. Trabajos de emergencia.
- 1.4.13.3. Regularización de las Obras.
- 1.4.13.4.. Ajuste de obras de edificación existentes.**

**1.4.14. Capítulo 14. Del estímulo a la edificación y conservación privada.**

- 1.4.14.1. Premios a la Edificación y Menciones Honoríficas.
- 1.4.14.2. Categorías de los edificios a premiar.
- 1.4.14.3. Participación en el certamen de estímulo a la edificación.
- 1.4.14.4. Jurado para el estímulo de la edificación privada.
- 1.4.14.5. Funcionamiento del Jurado.

- 1.4.14.6. Placas artísticas a colocar en las fachadas principales.
- 1.4.14.7. Gastos para estimular la edificación.

## **Título 5 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA OBRA.**

### **1.5.1. Capítulo 1. Trámites y documentos.**

- 1.5.1.1. Expediente Único.
- 1.5.1.2. Seguimiento del expediente por acceso remoto a través de Internet.
- 1.5.1.3. Documentos necesarios para tramitar permisos de edificación y aviso de obra.
- 1.5.1.4. Documentos necesarios para tramitar permiso de modificaciones y ampliaciones en obras en ejecución.
- 1.5.1.5. Documentos necesarios para tramitar permisos de demolición total o parcial de edificios.
- 1.5.1.6. Desistimiento de permisos concedidos.
- 1.5.1.7. Obras paralizadas.
- 1.5.1.8. Reanudación de trámite de un expediente de obra archivada.
  - 1.5.1.8.1. Plazos.
  - 1.5.1.8.2. Condiciones.
- 1.5.1.9. Vencimiento del permiso de obra. Pérdida de los Derechos de Delineación y Construcción, Caducidad y Archivo de Expedientes.
- 1.5.1.10. Registro Único de Obras Paralizadas sin Certificado Final.
- 1.5.1.11. Pago de los derechos de delineación y construcción. Entrega de documentos de permiso y aviso de obra.
- 1.5.1.12. Tramites especiales.
  - 1.5.1.12.1. Trámite de Permiso de obra simplificado.
  - 1.5.1.12.2. Visado Previo.
  - 1.5.1.12.3. Documentos necesarios para tramitar permisos de instalaciones. Aprobación de prototipos de compactadores de residuos. Registro de foguistas y electricistas de espectáculos públicos.
  - 1.5.1.12.4. Documentación relacionada con la realización de obras gubernamentales, de representaciones diplomáticas extranjeras y organismos gubernamentales internacionales.

### **1.5.2. Capítulo 2. Planos.**

- 1.5.2.1. Archivo de Planos.
- 1.5.2.2. Entrega de copia de originales de planos archivados.
- 1.5.2.3. Destino de los planos originales y copias de los planos “Conforme a Obra”.
- 1.5.2.4. Detalles técnicos imprescindibles para planos de edificación e instalaciones.
  - 1.5.2.4.1. Escalas métricas.
  - 1.5.2.4.2. Contenido de la carátula de los planos.
  - 1.5.2.4.3. Coloración y rayados. Identificación de los materiales. Leyendas.



- 1.5.2.4.4. Planos de edificación.
- 1.5.2.5. Tamaño y plegado de los planos.
- 1.5.2.6. Planos conforme a Obra.

### **1.5.3. Capítulo 3. Inicio de la Obra.**

- 1.5.3.1. Permiso de obra.
- 1.5.3.2. Aviso de obra.
- 1.5.3.3. Concesión del permiso y/o aviso. Autorización para comenzar obras y/o trabajos.
- 1.5.3.4. Colocación de chapas de nomenclatura y de señalización en los edificios.

### **1.5.4 Capítulo 4. Ejecución de las Obras.**

#### **1.5.4.1 Sección 1 Horario de las obras. Vallas, letreros y estacionamiento en obra:**

- 1.5.4.1.1. Horario. Vallas provisionarias, letreros y estacionamiento de vehículos frente a las obras.
- 1.5.4.1.2. Obligación de colocar valla provisionaria al frente de las obras.
- 1.5.4.1.3. Construcción de vallas provisionarias al frente de las obras.
- 1.5.4.1.4. Dimensión y ubicación de la valla provisionaria al frente de las obras.
- 1.5.4.1.5. Uso del espacio cercado por la valla provisionaria.
- 1.5.4.1.6. Retiro de la valla provisionaria al frente de las obras.
- 1.5.4.1.7. Fijación de afiches sobre valla provisionaria.
- 1.5.4.1.8. Obligación de colocar letrero al frente de una obra.
- 1.5.4.1.9. Figuración optativa del Propietario, Asesores Técnicos, Contratistas y Subcontratistas en el letrero al frente de una obra.
- 1.5.4.1.10. Letrero al frente de una obra con leyendas que se presten a confusión.
- 1.5.4.1.11. Estacionamiento de vehículos al frente de la obra. Autorización.
- 1.5.4.1.12. Uso del espacio autorizado para estacionamiento.
- 1.5.4.1.13. Ubicación y dimensiones del espacio autorizado para estacionamiento.
- 1.5.4.1.14. Permanencia de los caballetes en los espacios autorizados.
- 1.5.4.1.15. Características constructivas de los caballetes.

#### **1.5.4.2. Sección 2: Medidas de protección y seguridad con relación a terceros.**

- 1.5.4.2.1. Defensas en vacíos y aberturas en obras.
- 1.5.4.2.2. Precauciones para la circulación en obras.
- 1.5.4.2.3. Defensas con relación a instalaciones provisionarias que funcionan en obras.
- 1.5.4.2.4. Precaución por trabajos sobre techos de una obra.
- 1.5.4.2.5. Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra.
- 1.5.4.2.6. Caída de materiales en finca lindera a una obra.
- 1.5.4.2.7. Prohibición de descargar y ocupar la vía pública con materiales y máquinas de una obra. Arrojo de escombros.

1.5.4.2.8. Servicios sanitarios en obras.

1.5.4.2.9. Vestuario en obras.

### **1.5.4.3. Sección 3. Demoliciones.**

1.5.4.3.1. Generalidades.

1.5.4.3.2. Dispositivo de seguridad y desratización.

1.5.4.3.3. Limpieza de la vía pública.

1.5.4.3.4. Peligro para el tránsito.

1.5.4.3.5. Medidas adicionales de seguridad. Columnas de alumbrado público y/o grandes tensores.

1.5.4.3.6. Mamparas protectoras para demoler muros entre predios.

1.5.4.3.7. Obras de defensa.

1.5.4.3.8. Estructuras deficientes.

1.5.4.3.9. Retiro de materiales y limpieza.

1.5.4.3.10. Procedimiento de demolición.

1.5.4.3.10.1. Puntales de seguridad en demoliciones.

1.5.4.3.10.2. Lienzos o cortinas contra el polvo en demoliciones.

1.5.4.3.10.3. Vidrios en demoliciones.

1.5.4.3.10.4. Demolición de paredes, estructuras o chimeneas.

1.5.4.3.10.5. Caída y acumulación de escombros en demoliciones.

1.5.4.3.10.6. Riego obligatorio en demoliciones.

1.5.4.3.10.7. Molienda de ladrillos en demoliciones.

1.5.4.3.10.8. Zanjas y sótanos en demoliciones.

1.5.4.3.10.9. Conservación de muros divisorios en demoliciones.

1.5.4.3.10.10. Continuidad de los trabajos de demolición.

1.5.4.3.10.11. Limpieza del terreno. Cerca y acera, en demoliciones.

1.5.4.3.10.12. Muros divisorios a restaurar.

### **1.5.4.4. Sección 4. Tabiques y revoques.**

1.5.4.4.1. Revoques y revestimientos.

1.5.4.4.1.1. Obligación de revocar.

1.5.4.4.1.2. Revoques exteriores.

1.5.4.4.1.3. Revoques interiores.

1.5.4.4.1.4. Coloración de revoques exteriores. Fachada principal.

1.5.4.4.2. Revestimiento.

1.5.4.4.2.1. Con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, lajas.

1.5.4.4.2.2. Con madera en obras incombustibles.

1.5.4.4.2.3. Impermeables en locales de salubridad.

1.5.4.4.2.4. Señas en la fachada principal.

### **1.5.4.5. Sección 5. Contrapisos y Solados.**

1.5.4.5.1. Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno.

1.5.4.5.2. Limpieza del terreno debajo de los contrapisos.

1.5.4.5.3. Contrapiso sobre el terreno y debajo de solados de madera.

1.5.4.5.4. Contrapiso sobre el terreno debajo de solados especiales.

#### **1.5.4.6. Sección 6. Techos.**

- 1.5.4.6.1. Cercado de techos transitables.
- 1.5.4.6.2. Acceso a techos intransitables.
- 1.5.4.6.3. Desagüe de techos, azoteas y terrazas.
- 1.5.4.6.4. Material de la cubierta de los techos. Características.
- 1.5.4.6.5. Techos vidriados claraboyas y linternas, bóvedas, cúpulas y techos transitables.
- 1.5.4.6.6. Remate de conductos.

#### **1.5.4.7. Sección 7. Chimeneas y conductos**

- 1.5.4.7.1. Aislación de chimeneas, conductos calientes u hogares.
- 1.5.4.7.2. Funcionamiento de una chimenea o conducto para evacuar humos y gases de combustión. Detentores de chispas.
- 1.5.4.7.3. Altura del remate de una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos.
- 1.5.4.7.4. Construcción de chimeneas y conductos para evacuar humos y gases de combustión.

#### **1.5.4.8. Sección 8. Depósito de hidrocarburos combustibles e inflamables.**

- 1.5.4.8.1. Depósito de hidrocarburos.

#### **1.5.5. Capítulo 5. Inspección y Control de las Obras.**

- 1.5.5.1. Objeto de la inspección.
- 1.5.5.2. Acceso de la inspección a los predios.
- 1.5.5.3. Horas hábiles para efectuar inspección en las obras.
- 1.5.5.4. Existencia de documentos en la obra.
- 1.5.5.5. Presencia de profesionales y de la inspección en la obra.
- 1.5.5.6. Domicilio especial para notificaciones de profesionales y propietarios.
- 1.5.5.7. Acto de inspección y notificación.
- 1.5.5.8. Solicitud de señalamiento de L.O. y fijación de Nivel.

#### **1.5.6. Capítulo 6. Conclusión de la Obra.**

- 1.5.6.1. Limpieza de las obras concluídas.
- 1.5.6.2. Constancias visibles a cargo del propietario.
- 1.5.6.3. Constancia en los depósitos en sótanos.

#### **1.5.7. Capítulo 7. Ejecución de Instalaciones complementarias.**

- 1.5.7.2.1. Instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, térmicas e inflamables. Gas, transportes de elevación vertical, soporte de antenas, sistemas inteligentes. Normas para el proyecto, cálculo y ejecución.
- 1.5.7.2. Instalación de ascensores, montacargas, y otras instalaciones fijas y permanentes para el transporte de personas.
- 1.5.7.3. Uso de los medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar.

### **1.5.8. Capítulo 8. De los sistemas y materiales de construcción e instalación.**

- 1.5.8.1. Sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación.
- 1.5.8.2. Calidad de los materiales de construcción e instalación.
- 1.5.8.3. Ensayo de materiales a iniciativa de la Autoridad de Aplicación.
- 1.5.8.4. Aprobación de materiales.
- 1.5.8.5. Uso obligatorio de determinados materiales.
- 1.5.8.6. Identificación de los materiales y productos aprobados.
- 1.5.8.7. Experiencias sobre materiales y sistemas. Normas de experimentación.
- 1.5.8.8. Publicidad de Normas, sistemas, materiales y productos aprobados.
- 1.5.8.9. Obligación de cumplir las Normas sobre materiales o sistemas.
- 1.5.8.10. Fiscalización de materiales y sistemas.
- 1.5.8.11. Retiro de la Aprobación de un material o sistema.
- 1.5.8.12. Sistemas, materiales, y productos de la industria aprobados.

### **1.5.9. Capítulo 9. Finalización de las obras de edificación.**

- 1.5.9.1. Oportunidad para presentar la declaración jurada de finalización de las obras de edificación.
- 1.5.9.2. Plazo para la verificación por la Autoridad de Aplicación de la Declaración Jurada de finalización de las obras de edificación.
- 1.5.9.3. Obra por etapas. Finales parciales.

### **1.5.10. Capítulo 10. Inspecciones de obra y concepto de conforme a inspecciones.**

- 1.5.10.1. Inspecciones especiales en las obras.
- 1.5.10.2. Concepto del conforme de las inspecciones.
- 1.5.10.3. Conformidad de las inspecciones de obra.
- 1.5.10.4. Constancia de la Declaración Jurada de finalización de las obras de edificación.
- 1.5.10.5. Declaración Jurada de obras de edificación no concluídas.

### **1.5.11. Capítulo 11. Preservación y Conservación del Parque Edificio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

- 1.5.11.1. Conservación de Edificios. Autoridad de Aplicación. Ejercicio del Poder de Policía.
- 1.5.11.2. Obligación del propietario a conservar la obra.
- 1.5.11.3. Planos registrados. Modificaciones posteriores.
- 1.5.11.4. Oposición del propietario a conservar una obra.
- 1.5.11.5. Conservación de Fachadas. Definición.
- 1.5.11.6. Conservación de Fachadas Principales.
- 1.5.11.7. Periodicidad de la acreditación.
- 1.5.11.8. Exención de la periodicidad de la Inspección Técnica.
- 1.5.11.9. Identificación de los inmuebles según su antigüedad.
- 1.5.11.10. Informe profesional.
- 1.5.11.11. Acreditación de las inspecciones técnicas.
- 1.5.11.12. Prerrogativas de la Autoridad de Aplicación.

1.5.11.13. Penalidades.

1.5.11.14. Limpieza y pintura de fachadas principales.

### **1.5.12. Capítulo 12. Obras en mal estado o amenazadas por un peligro.**

1.5.12.1. Trabajos por estado de ruina y amenaza de peligro en edificios o estructuras.

1.5.12.2. Edificios o estructuras afectados por otro en ruinas u otros peligros.

1.5.12.3. Duración de apuntalamientos en edificios o estructuras ruinosos.

1.5.12.4. Procedimiento en caso de peligro de derrumbe o de caída de árboles.

1.5.12.5. Trabajos por administración en casos de obra ruinosos u otro peligro.

1.5.12.6. Peligro inminente de derrumbe de edificio o estructura o caída de árboles.

1.5.12.7. Instalaciones en mal estado.

### **1.5.13. Capítulo 13. Normas para Áreas Especiales.**

1.5.13.1. Área comprendida.

1.5.13.2. Edificaciones que sobrepasen la L.O.

1.5.13.3. Obligación de suministrar espacios para instalaciones y medidores de servicios.

1.5.13.4. Puesta a disposición de servicios eléctricos.

## **Título 6 PROFESIONALES Y EMPRESAS.**

### **1.6.1. Capítulo 1. Agentes de la edificación.**

1.6.1.1. Alcance.

1.6.1.2. El Comitente.

1.6.1.3. El Proyectista.

1.6.1.3.1. Proyecto integral o por partes.

1.6.1.3.2. Obligaciones del proyectista.

1.6.1.4. El Director de Obra.

1.6.1.5. El Constructor, Instalador y Conservador.

1.6.1.6. Calculista y el Ejecutor de la estructura.

1.6.1.7. Empresas que necesitan Representante Técnico.

1.6.1.8. Organismos de Control de Calidad de la edificación. Sistema nacional de normas, calidad y certificación.

1.6.1.8.1. Las entidades de Control de Calidad.

1.6.1.8.2. Laboratorios de ensayo de Control de Calidad.

1.6.1.8.3. Obligación de Empresas o Laboratorios.

1.6.1.9. Obligaciones genéricas de los Propietarios.

### **1.6.2. Capítulo 2. Disposiciones para Profesionales y Empresas.**

1.6.2.1. Alcance de la Habilitación Profesional y Técnica.

1.6.2.2. Profesionales que pueden ser Constructores e Instaladores.

- 1.6.2.3. Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Constructor, el Instalador o Empresa.
- 1.6.2.4. Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Instalador o Empresa.
- 1.6.2.5. Facultad de la Autoridad de Aplicación para exigir Director de Obra o Instalaciones, Empresa Constructora o Instaladora o su Representante Técnico de Categoría Superior en obras de gran magnitud.
- 1.6.2.6. Registro de Profesionales Sancionados.
- 1.6.2.7. Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas.
- 1.6.2.8. Cambio y retiro de Profesionales y Empresas.
- 1.6.2.9. Delegación de Funciones de Profesionales y Empresas.

## **Título 7 PRESCRIPCIONES PARA CADA USO.**

### **1.7.1. Capítulo 1. Generalidades.**

- 1.7.1.1. Norma general.
- 1.7.1.2. Principio de Factibilidad como rector del sistema. Establecimientos deportivos.
- 1.7.1.3. Obligación de la Autoridad de Aplicación.
- 1.7.1.4. Rechazo del permiso para un uso no previsto.

### **1.7.2. Capítulo 2. Agrupamientos residenciales .**

#### **1.7.2.1. Sección 1. Hogar infantil.**

- 1.7.2.1.1. Alcance. Prescripciones sobre escaleras y medios de salida.
- 1.7.2.1.2. Condiciones particulares de los locales.
- 1.7.2.1.3. Locales de carácter obligatorio.
- 1.7.2.1.4. Locales de carácter optativo.

#### **1.7.2.2. Sección 2. Residencia de estudiantes.**

- 1.7.2.2.1. Prescripciones. Alcance.

#### **1.7.2.3. Sección 3. Residencia o establecimiento geriátrico.**

- 1.7.2.3.1. Condiciones generales.
- 1.7.2.3.2. Condiciones particulares de los locales.
- 1.7.2.3.3. Locales de carácter obligatorio.
- 1.7.2.3.4. Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad.
- 1.7.2.3.5. Locales de carácter optativo.
- 1.7.2.3.6. Adecuación de Edificios existentes.

#### **1.7.2.4. Sección 4. Establecimientos que prestan servicios de alojamientos turísticos y no turísticos**

- 1.7.2.4.1. Alcance. Clasificación y categorización.

- 1.7.2.4.2 Servicios de alojamiento no turísticos.
  - 1.7.2.4.2.1 Casa de familia.
  - 1.7.2.4.2.2 Casa de pensión y pensión estudiantil.
  - 1.7.2.4.2.3 Albergue transitorio.
- 1.7.2.4.3 Servicios de alojamiento turístico.
  - 1.7.2.4.3.1 Hotel.
  - 1.7.2.4.3.2 Apart-hotel.
  - 1.7.2.4.3.3 Hostal.
  - 1.7.2.4.3.4 Alberque o “Hostel” o posada.
  - 1.7.2.4.3.5 Hospedaje residencial.
- 1.7.2.4.4 Características constructivas genéricas de un establecimiento que presta servicios de alojamiento turístico y no turístico.
  - 1.7.2.4.1.2. Condiciones generales de los locales.
  - 1.7.2.4.1.3. Locales de carácter obligatorio.
  - 1.7.2.4.1.4. Locales de carácter optativo.

**1.7.2.5. Sección 5: Casa de pensión y pensiones estudiantiles.**

- 1.7.2.5.1. Alcance.

**1.7.2.6. Sección 6: Hospedaje.**

- 1.7.2.6.1. Alcance.

**1.7.2.7. Sección 7: Hostal.**

- 1.7.2.7.1. Alcance.

**1.7.2.8. Sección 8: Hotel Residencial.**

- 1.7.2.8.1. Alcance.

**1.7.2.9. Sección 9: Hotel.**

- 1.7.2.9.1. Alcance.

**1.7.2.10. Sección 10: Apart-hotel.**

- 1.7.2.10.1. Alcance.

**1.7.2.11. Sección 11: Cama y Desayuno.**

- 1.7.2.11.1 Alcance

**1.7.3. Capítulo 3. Agrupamiento comercial.**

**1.7.3.1. Sección 1. Generalidades.**

- 1.7.3 1.1. Aspectos Generales.
- 1.7.3.1.2. Alcance.
- 1.7.3.1.3. Comercios no expresamente clasificados.
- 1.7.3.1.4. Comercios con o sin acceso de público y no expresamente clasificados en estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros.

1.7.3.1.5. Actividad complementaria de taller en establecimiento comercial.

**1.7.3.2. Sección 2. Farmacia.**

1.7.3.2.1. Condiciones Generales.

1.7.3.2.2. Distinto tipo de locales.

**1.7.3.3. Sección 3. Herboristería.**

1.7.3.3.1. Alcance.

**1.7.3.4. Sección 4. Productos alimenticios y/o bebidas.**

1.7.3.4.1. Alcance.

1.7.3.4.1.1. Comercialización de productos alimenticios no elaborados.

1.7.3.4.1.2. Comercialización de productos alimenticios.

1.7.3.4.1.3. Comercialización de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas.

1.7.3.4.1.4. Proveeduría. Alcance.

1.7.3.4.1.4.1. Salón de Ventas.

1.7.3.4.1.4.2. Servicio de salubridad para el público.

1.7.3.4.1.4.3. Depósitos.

1.7.3.4.1.4.4. Lugares para lavado y fraccionamiento.

**1.7.3.5. Sección 5. Comercio minorista de golosinas envasadas**

1.7.3.5.1. Alcance.

1.7.3.5.1.1. Modalidad quiosco sin acceso de público.

1.7.3.5.1.2. Modalidad quiosco con acceso de público (maxiquiosco).

**1.7.3.6. Sección 6. Comercio minorista de exposición y venta de automotores, motos y motocicletas.**

1.7.3.6.1. Alcance.

**1.7.3.7. Sección 7. Autoservicios de productos alimenticios.**

1.7.3.7.1. Alcance.

1.7.3.7.2. Locales.

**1.7.3.8. Sección 8. Autoservicio de productos no alimenticios.**

1.7.3.8.1. Alcance.

1.7.3.8.1.1. Locales.

1.7.3.8.1.2. Locales de carácter obligatorio.

1.7.3.8.1.3. Locales de carácter condicional.

**1.7.3.9. Sección 9. Centro de compras.**

1.7.3.9.1. Alcance.

1.7.3.9.2. Locales.

1.7.3.9.3. Locales obligatorios.

1.7.3.9.4. Rubros complementarios.

1.7.3.9.5. Especificaciones para los locales externos.



- 1.7.3.9.6. Locales internos. Especificaciones.
- 1.7.3.9.7. Depósitos anexos.
- 1.7.3.9.8. Locales gastronómicos en paseos de compras.
- 1.7.3.9.9. Ventilación mecánica en conductos de extracción de locales gastronómicos.
- 1.7.3.9.10. Características técnicas de los locales gastronómicos.
- 1.7.3.9.11. Plan de Iluminación de Emergencia.
- 1.7.3.9.12. Plan de Ventilación.
- 1.7.3.9.13. Medios de salida, circulaciones, escaleras mecánicas y rampas
- 1.7.3.9.13.1. Medios de salida.
- 1.7.3.9.13.2. Escaleras, rampas y escaleras mecánicas en Centro de Compras.
- 1.7.3.9.14. Plan Servicios de Salubridad para el público y el personal.
- 1.7.3.9.15. Plan Servicios de Salubridad para el público del Centro de Compras.
- 1.7.3.9.16. Plan Sector destinado a cambiar bebés.
- 1.7.3.9.17. Plan Servicio de salubridad para el personal.
- 1.7.3.9.18. Plan Servicio de sanidad.
- 1.7.3.9.19. Guardarropa.
- 1.7.3.9.20. Instalación de Ascensores, Ascensores Panorámicos, montacargas y escaleras.

#### **1.7.3.10. Sección 10. Galerías Comerciales.**

- 1.7.3.10.1. Alcance.
- 1.7.3.10.2. Características de los locales.
- 1.7.3.10.3. Medios de salida en Galerías Comerciales.
- 1.7.3.10.4. Servicios de salubridad en Galería de Comercios.
- 1.7.3.10.5. Pantallas protectoras para comidas no envasadas.
- 1.7.3.10.6. Mercado de puestos minoristas y feria internada.
- 1.7.3.10.7. Locales.
- 1.7.3.10.8. Puestos Internos.
- 1.7.3.10.9. Puestos Externos.
- 1.7.3.10.10. Características constructivas particulares.
- 1.7.3.10.11. Puestos de Abasto.
- 1.7.3.10.12. Servicios de salubridad para el personal.
- 1.7.3.10.13. Servicios de salubridad para el público.
- 1.7.3.10.14. Instalación para residuos.
- 1.7.3.10.15. Cámara Frigorífica.
- 1.7.3.10.16. Guardarropas.

#### **1.7.3.11. Sección 11. Paseo de Compras.**

- 1.7.3.11.1. Alcance.

#### **1.7.3.12. Sección 12. Grandes Tiendas.**

- 1.7.3.12.1. Alcance.

### **1.7.3.13. Sección 13. Supermercado.**

- 1.7.3.13.1. Alcance.
- 1.7.3.13.2. Cámara frigorífica.

### **1.7.3.14. Sección 14. Supermercado total.**

- 1.7.3.14.1. Alcance.
- 1.7.3.14.2. Cámara frigorífica.

## **1.7.4. Capítulo 4. Servicios terciarios.**

### **1.7.4.1. Sección 1. Agrupamiento gastronómico.**

- 1.7.4.1.1. Comercios donde se sirven o expenden comidas. Alcance.
- 1.7.4.1.2. Exigencia especial. Requerimientos de la mayor exigencia.
- 1.7.4.1.3. Expedición de alimentos en galerías comerciales.
- 1.7.4.1.4. Actividades del agrupamiento gastronomía.
- 1.7.4.1.5. Características generales de las actividades del agrupamiento gastronómico.
- 1.7.4.1.6. Prescripciones en materia de ventilación, extracción, tratamiento y filtrado de aire y lavado de humo. Eliminación de olores y protección contra incendio.
- 1.7.4.1.7. Plan de mantenimiento y limpieza de ductos y filtros en locales gastronómicos.
- 1.7.4.1.8. Disposiciones específicas de las actividades.
  - 1.7.4.1.8.1. Actividad: Restaurante, Cantina.
    - 1.7.4.1.8.1.1. Locales.
    - 1.7.4.1.8.1.2. Locales obligatorios.
    - 1.7.4.1.8.1.3. Locales de carácter condicional.
  - 1.7.4.1.8.2. Actividades: Casa de Lunch, Café, Bar, Confeitería, Comercio Minorista, Bar Lácteo, Despacho de Bebidas, Whisquería, Cervecería.
    - 1.7.4.1.8.2.1. Locales.
    - 1.7.4.1.8.2.2. Locales obligatorios.
  - 1.7.4.1.8.3. Actividad: Casa de comidas. Rotisería.
    - 1.7.4.1.8.3.1. Locales.
    - 1.7.4.1.8.3.2. Locales obligatorios.
    - 1.7.4.1.8.3.3. Locales de carácter condicional.
  - 1.7.4.1.8.4. Actividad: Parrilla.
    - 1.7.4.1.8.4.1. Locales.
    - 1.7.4.1.8.4.2. Características de los locales.
    - 1.7.4.1.8.4.3. Parrillas.

### **1.7.4.2. Sección 2. Garaje.**

- 1.7.4.2.1. Alcance.
- 1.7.4.2.2. Capacidad de un garaje.
- 1.7.4.2.3. Condiciones de iluminación y ventilación.
- 1.7.4.2.4. Características dimensionales: Altura mínima permitida.
- 1.7.4.2.5. Características técnicas de los locales.

- 1.7.4.2.6. Aislación acústica.
- 1.7.4.2.7. Medios de salida.
- 1.7.4.2.8. Disposiciones aplicables a garajes comerciales.
- 1.7.4.2.9. Disposiciones aplicables a otros Garajes no comerciales.
- 1.7.4.2.10. Estacionamiento de guarda mecanizada.
- 1.7.4.2.11. Módulos de estacionamiento especiales.
- 1.7.4.2.12. Módulos para bicicletas y/o ciclomotores y/o motocicletas y/o motonetas.
  - 1.7.4.2.12.1. Locales.
- 1.7.4.2.13. Actividades complementarias anexas a garaje.
- 1.7.4.2.14. Comunicación interna de un estacionamiento con locales o sectores de edificación destinados a otros usos.
- 1.7.4.2.15. Prescripciones sobre instalaciones para la prevención y extinción de incendios.
- 1.7.4.2.16. Obligatoriedad de espacio para estacionamiento de vehículos. Excepciones.

#### **1.7.4.3. Sección 3. Playa de Estacionamiento.**

- 1.7.4.3.1. Alcance.
- 1.7.4.3.2. Parcela apta.
- 1.7.4.3.3. Locales.
- 1.7.4.3.4. Características técnicas de la Playa de Estacionamiento.
- 1.7.4.3.5. Capacidad de una Playa de Estacionamiento.
- 1.7.4.3.6. Módulos de estacionamiento especiales.
- 1.7.4.3.7. Módulos para bicicletas y/o ciclomotores y/o motocicletas y/o motonetas.
- 1.7.4.3.8. Prescripciones sobre instalaciones para la prevención y extinción de incendios.

#### **1.7.4.4. Sección 4. Lavandería Mecánica por sistema de autoservicio.**

- 1.7.4.4.1. Condiciones Generales.
- 1.7.4.4.2. Locales.
- 1.7.4.4.3. Instalaciones.
- 1.7.4.4.4. Ventilación de las secadoras y otros dispositivos.

#### **1.7.4.5. Sección 5. Talleres de reparaciones de chapa y pintura.**

- 1.7.4.5.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.4.5.2. Características constructivas.
- 1.7.4.5.3. Trabajo sobre piezas u objetos de tamaño reducido.

#### **1.7.4.6. Sección 6. Talleres para armado y/o montaje y/o carrozado y/o tapizado y/o reparaciones de vehículos automotores.**

- 1.7.4.6.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.4.6.2. Características constructivas.

**1.7.4.7. Sección 7. Lavadero mecanizado, automático o semiautomático de automotores.**

- 1.7.4.7.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.4.7.2. Características constructivas.
- 1.7.4.7.3. Servicio de salubridad.
- 1.7.4.7.4. Prescripciones complementarias contra incêndio.
- 1.7.4.7.5. Usos compatibles.
- 1.7.4.7.6. Comunicación interna con otros usos.
- 1.7.4.7.7. Instalaciones anexas.

**1.7.4.8. Sección 8. Establecimiento destinado a depósito y/o lavadero y/o clasificación de trapos y/o papeles sucios y/o usados.**

- 1.7.4.8.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.4.8.2. Características constructivas.

**1.7.4.9. Sección 9. Tintorerías. Establecimientos para lavado y/o limpieza en seco y/o planchado de ropa.**

- 1.7.4.9.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.4.9.2. Características constructivas particulares.
- 1.7.4.9.3. Depósito para ropa sucia.

**1.7.4.10. Sección 10. Estación de Servicio.**

- 1.7.4.10.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.4.10.2. Servicio de salubridad en estación de servicio.

**1.7.4.11. Sección 11. Servicios Fúnebres. Velatorios.**

- 1.7.4.11.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.4.11.2. Requisitos constructivos de la cámara velatoria.
- 1.7.4.11.3. Sala para el público.
- 1.7.4.11.4. Servicios de salubridad en velatorios.
- 1.7.4.11.5. Servicio de cafetería.
- 1.7.4.11.6. Circulación entre los locales en velatorios.

**1.7.4.12. Sección 12. Peluquería y/o salones de belleza.**

- 1.7.4.12.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.4.12.2. Características constructivas particulares.
- 1.7.4.12.3. Servicios de salubridad.

**1.7.5. Capítulo 5. Agrupamiento Industrial.**

**1.7.5.1. Sección 1. Aspectos Generales.**

- 1.7.5.1.1. Alcance.
- 1.7.5.1.2. Prescripciones constructivas generales en establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales. Disposiciones Generales para las actividades industriales.
- 1.7.5.1.3. Instalaciones.

- 1.7.5.1.4. Ventilación.
- 1.7.5.1.5. Chimeneas.
- 1.7.5.1.6. Medios de salida.
- 1.7.5.1.7. Impacto Ambiental.
- 1.7.5.1.8. Locales.
  - 1.7.5.1.8.1. Locales de trabajo, venta o depósito.
  - 1.7.5.1.8.2. Servicio de salubridad para el personal.
  - 1.7.5.1.8.3. Vestuarios.
  - 1.7.5.1.8.4. Guardarropa.
  - 1.7.5.1.8.5. Servicio de sanidad.
  - 1.7.5.1.8.6. Depósitos anexos o complementarios de la actividad principal.
  - 1.7.5.1.8.7. Comedor.
  - 1.7.5.1.8.8. Cocina.
- 1.7.5.1.9. Características técnicas generales de un establecimiento industrial.

#### **1.7.5.2. Sección 2. Elaboración de productos alimenticios y bebidas en general.**

- 1.7.5.2.1. Fabricación, elaboración e industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general.
- 1.7.5.2.2. Definiciones.
- 1.7.5.2.3. Características técnicas de los establecimientos. Normas de carácter general.
- 1.7.5.2.4. Locales.
- 1.7.5.2.5. Cuadra de elaboración.
- 1.7.5.2.6. Depósitos complementarios.
- 1.7.5.2.7. Depósito de sal.
- 1.7.5.2.8. Depósito de combustibles.
- 1.7.5.2.9. Cámara de desecación, maduración o estacionamiento.
- 1.7.5.2.10. Sala de máquinas.
- 1.7.5.2.11. Cámara Frigorífica.
- 1.7.5.2.12. Instalación para residuos.
- 1.7.5.2.13. Disposiciones particulares aplicables a Fábricas de conservas de frutas y/o vegetales.
- 1.7.5.2.14. Disposiciones particulares aplicables a Fábricas de chacinados y/o embutidos.
  - 1.7.5.2.14.1. Cuadra de elaboración de chacinados.
  - 1.7.5.2.14.2. Cámara de maduración o estufa.
  - 1.7.5.2.14.3. Sala de ahumado.
  - 1.7.5.2.14.4. Cocción y/o esterilización.
  - 1.7.5.2.14.5. Depósito y salazón.
- 1.7.5.2.15. Instalaciones para el personal.
- 1.7.5.2.16. Despostaderos. Alcances
- 1.7.5.2.17. Características constructivas de los despostaderos.

#### **1.7.5.3. Sección 3. Cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos.**

- 1.7.5.3.1. Alcance.
- 1.7.5.3.2. Características constructivas.
- 1.7.5.3.3. Establecimientos frigoríficos.

#### **1.7.5.4. Sección 4. Fraccionamiento, envasamiento y/o empaquetamiento de productos alimenticios y/o bebidas.**

- 1.7.5.4.1. Características constructivas.

#### **1.7.5.5. Sección 5. Elaboración de productos de panadería.**

- 1.7.5.5.1. Alcance.
- 1.7.5.5.2. Cuadra de elaboración.
- 1.7.5.5.3. Cámaras de fermentación.

#### **1.7.5.6. Sección 6. Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata.**

- 1.7.5.6.1. Alcance.
- 1.7.5.6.2. Características constructivas.
- 1.7.5.6.3. Local de Atención.
- 1.7.5.6.4. Cuadra de elaboración.
- 1.7.5.6.5. Servicio de salubridad para el personal.
- 1.7.5.6.6. Guardarropas.
- 1.7.5.6.7. Servicio de sanidad.
- 1.7.5.6.8. Cámaras Frigoríficas.
- 1.7.5.6.9. Depósitos.
  - 1.7.5.6.9.1. Características de los depósitos.
  - 1.7.5.6.9.2. Depósito de harina.
  - 1.7.5.6.9.3. Depósito de combustible.
- 1.7.5.6.10. Otras Actividades afines. La elaboración de productos de panadería (de hasta 10 operarios), fabricación de masas y demás productos de pastelería, sandwiches, elaboración de churros y facturas fritas.
  - 1.7.5.6.10.1. Cuadra de elaboración.
  - 1.7.5.6.10.2. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada.
  - 1.7.5.6.10.3. Elaboración de pastas alimenticias frescas (con venta directa al público).
  - 1.7.5.6.10.4. Elaboración y venta de pizza, fugazza, fainá, postres, flanes, churros y empanadas.
  - 1.7.5.6.10.5. Elaboración de helados.

#### **1.7.5.7. Sección 7. Laboratorios de productos medicinales y/o veterinarios.**

- 1.7.5.7.1. Alcance.
- 1.7.5.7.2. Características constructivas de los laboratorios para la preparación de productos medicinales.

#### **1.7.6. Capítulo 6. Establecimientos de Sanidad.**

- 1.7.6.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.6.2. Condiciones constructivas.
- 1.7.6.3. Normas comprendidas.
  - 1.7.6.3.1. Legislación Nacional.
  - 1.7.6.3.2. Legislación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 1.7.6.4 Reglamentos.

## **1.7.7. Capítulo 7. Educación**

### **1.7.7.1. Sección 1. Generalidades**

- 1.7.7.1.1. Normas de aplicación.
- 1.7.7.1.2. Reglamentos.
- 1.7.7.1.3. Educación especial.
- 1.7.7.1.4. Condiciones de emplazamiento.

### **1.7.7.2. Sección 2. Educación Inicial.**

- 1.7.7.2.1. Jardines maternos, jardines de infantes o escuelas infantiles.
- 1.7.7.2.2. Locales.
- 1.7.7.2.3. Locales de carácter obligatorio.
- 1.7.7.2.4. Locales de carácter obligatorio condicionado.
- 1.7.7.2.5. Locales de carácter optativo.

### **1.7.7.3. Sección 3. Escuelas: Educación Primaria y Media.**

- 1.7.7.3.1. Acceso a la escuela.
- 1.7.7.3.2. Desniveles.
- 1.7.7.3.3. Circulaciones, puertas y divisiones.
- 1.7.7.3.4. Locales principales en la escuela.
- 1.7.7.3.5. De los Locales.
- 1.7.7.3.6. Locales obligatorios en las escuelas.
- 1.7.7.3.7. Iluminación artificial de escuela.
- 1.7.7.3.8. Servicio de salubridad de escuela.
- 1.7.7.3.9. Servicio mínimo de salubridad para los alumnos.
- 1.7.7.3.10. Servicio de salubridad para el personal.
- 1.7.7.3.11. Servicio mínimo de salubridad especial para alumnos en escuelas sin internado.
- 1.7.7.3.12. Servicio mínimo especial de salubridad para alumnos en escuelas con internado.
- 1.7.7.3.13. Servicio de sanidad de escuela.
- 1.7.7.3.14. Salón de actos.
- 1.7.7.3.15. Patios de la escuela.
- 1.7.7.3.16. Comedor y cocina de escuela.
- 1.7.7.3.17. Gimnasio de escuela.
- 1.7.7.3.18. Dormitorio de escuela con internado.

### **1.7.7.4. Sección 4. Instituto de enseñanza.**

- 1.7.7.4.1. Acceso al Instituto de Enseñanza.

- 1.7.7.4.2. Accesibilidad en el interior del Instituto de Enseñanza.
- 1.7.7.4.3. Desniveles.
- 1.7.7.4.4. Circulaciones, puertas y divisiones.
- 1.7.7.4.5. Locales.
- 1.7.7.4.6. Aulas o salas de estudio.
- 1.7.7.4.7. Servicios de salubridad.
- 1.7.7.4.8. Servicio de sanidad.

## **1.7.8. Capítulo 8. Cultura y entretenimiento.**

### **1.7.8.1. Sección 1. Locales de representación o exhibición, cine, cine-teatro auditorio, teatro, salón de exposiciones. Salón de conferencias audiovisuales.**

- 1.7.8.1.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.8.1.2. Medios de salida. Accesibilidad.
- 1.7.8.1.3. Escenario o tablado.
- 1.7.8.1.4. Factor de ocupación.
- 1.7.8.1.5. Ventilación Mecánica.

### **1.7.8.2. Sección 2. Sala de patinaje.**

- 1.7.8.2.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.8.2.2. Acceso a las instalaciones de la pista de patinaje.
- 1.7.8.2.3. Pista.
- 1.7.8.2.4. Iluminación y Ventilación.
- 1.7.8.2.5. Vestuarios.
- 1.7.8.2.6. Servicios de salubridad "para pista de patinaje".
- 1.7.8.2.7. Guardarropa.
- 1.7.8.2.8. Usos complementarios u otros usos .
- 1.7.8.2.9. Analogía de actividades.

### **1.7.8.3. Sección 3. Salas de recreación. Salas de juego.**

- 1.7.8.3.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.8.3.2. Características constructivas del salón donde se desarrollan los juegos.
- 1.7.8.3.3. Instalaciones complementarias.
- 1.7.8.3.4. Condiciones contra incendio.

### **1.7.8.4. Sección 4. Club deportivo.**

- 1.7.8.4.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.8.4.2. Club con instalaciones al aire libre.
  - 1.7.8.4.2.1. Espacios y locales obligatorios.
  - 1.7.8.4.2.2. Ocupación del suelo.
- 1.7.8.4.3. Club con instalaciones cubiertas.
- 1.7.8.4.4. Generalidades.

### **1.7.8.5. Sección 5. Gimnasios.**



- 1.7.8.5.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.8.5.2. Locales.
- 1.7.8.5.3. Locales obligatorios.
- 1.7.8.5.4. Locales de carácter optativo.
- 1.7.8.5.5. Servicios de salubridad.
- 1.7.8.5.6. Servicio de salubridad especial.
- 1.7.8.5.7. Vestuarios.

#### **1.7.8.6. Sección 6. Natatorios.**

- 1.7.8.6.1. Condiciones de emplazamiento y constructivas.
- 1.7.8.6.2. Locales.
- 1.7.8.6.3. Características del recinto de pileta.
- 1.7.8.6.4. Natatorio o pileta.
- 1.7.8.6.5. Características técnicas de las piscinas.
- 1.7.8.6.6. Servicios de salubridad. Servicios sanitarios.
- 1.7.8.6.7. Duchas.
- 1.7.8.6.8. Servicio de sanidad. Servicio médico.
- 1.7.8.6.9. Vestuarios.
- 1.7.8.6.10. Guardarropa.

#### **1.7.8.7. Sección 7. Polígono de Tiro.**

- 1.7.8.7.1. Condiciones de edificación.
- 1.7.8.7.2. Stand armas neumáticas.
- 1.7.8.7.3. Sala de tiro.
- 1.7.8.7.4. Reglamentación de la pólvora, explosivos y afines.

#### **1.7.8.8. Sección 8. Estadios de Fútbol.**

- 1.7.8.8.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.8.8.2. Estructuras resistentes.
- 1.7.8.8.3. Normas sobre capacidad y accesibilidad.
- 1.7.8.8.4. Capacidad.
- 1.7.8.8.5. Servicio mínimo de salubridad especial.
- 1.7.8.8.6. Servicios sanitarios para equipos, árbitros y jueces.
- 1.7.8.8.7. Servicios sanitarios para el personal de servicio.
- 1.7.8.8.8. Sala de primeros auxilios en estadio.
- 1.7.8.8.9. Accesos y vistas.
- 1.7.8.8.10. Instalaciones térmicas.
- 1.7.8.8.11. Boleterías para expendio de localidades.

#### **1.7.8.9. Sección 9. Locales de Baile.**

- 1.7.8.9.1. Locales de baile Clase A, B y C. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.8.9.2. Coeficiente de ocupación.
- 1.7.8.9.3. Iluminación.
- 1.7.8.9.4. Instalaciones para prevención y extinción de incendio.
- 1.7.8.9.5. Ventilación mecánica.
- 1.7.8.9.6. Locales de Baile Clase C.

- 1.7.8.9.7. Locales para salón de Clase A y C.
- 1.7.8.9.8. Guardarropas.
- 1.7.8.9.9. Pista de baile para salones A y C.
- 1.7.8.9.10. Características constructivas de un local clase C. Insonorización del local.
- 1.7.8.9.11. Características constructivas de un local de baile clase A.
- 1.7.8.9.12. Servicios de salubridad en ambos casos.
- 1.7.8.9.13. Usos compatibles.

### **1.7.9. Capítulo 9. Servicios vinculados al transporte de pasajeros.**

#### **1.7.9.1. Sección 1. Estaciones de vehículos para transporte de pasajeros de larga y media distancia y empresas de aeronavegación.**

- 1.7.9.1.1. Condiciones de emplazamiento.
- 1.7.9.1.2. Características constructivas.
- 1.7.9.1.3. Administración y boletería.
- 1.7.9.1.4. Sala de espera.
- 1.7.9.1.5. Servicios de salubridad.
- 1.7.9.1.6. Playa para maniobras.
- 1.7.9.1.7. Andenes para pasajeros.
- 1.7.9.1.8. Depósitos para equipajes y/o encomiendas.
- 1.7.9.1.9. Usos compatibles.

#### **1.7.9.2. Sección 2. Estación terminal en líneas de transporte público urbano automotor, o multimodal.**

- 1.7.9.2.1. Requisitos.
- 1.7.9.2.2. Estacionamiento.
- 1.7.9.2.3. Local de control.
- 1.7.9.2.4. Sala de estar para conductores.
- 1.7.9.2.5. Locales complementarios.
- 1.7.9.2.6. Refugio.
- 1.7.9.2.7. Letreros.
- 1.7.9.2.8. Estación intermedia en líneas de transporte público urbano automotor. Requerimientos.
- 1.7.9.2.9. Usos compatibles.

## **Título 8 AUTORIDAD DE APLICACIÓN.**

### **1.8. Capítulo Único.**

- 1.8.1. Atribuciones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 1.8.2. Recursos humanos, tecnológicos y presupuestarios.
- 1.8.3. Funciones.
- 1.8.4. Funciones específicas en materia de instalaciones contra incendios, térmicas e inflamables.

**Título 9**  
**RÉGIMEN DE PENALIDADES.**  
**1.9.**

- 1.9.1. Aplicación del Régimen de Faltas.
- 1.9.2. Paralización, suspensión o clausura preventiva de la obra.
- 1.9.3. Carácter preventivo de la medida.
- 1.9.4. Suspensión en el uso de la firma con carácter preventivo.
- 1.9.5. Conversión de las medidas por la autoridad de aplicación.

**PARTE 2**  
**RELACIÓN DEL CÓDIGO CON SUS ANEXOS Y NORMAS FINALES.**

**Título 1**  
**RELACIÓN DEL CÓDIGO CON SUS ANEXOS.**

**2.1.1. Capítulo 1. Generalidades.**

- 2.1.1.1. Relación del Código con sus Anexos.
- 2.1.1.2. Reglamentos Técnicos.
- 2.1.1.3. Legalidad y razonabilidad. Garantía de cumplimiento.
- 2.1.1.4. Pautas de actuación.
- 2.1.1.5. Registro Público de Documentos Complementarios del Código (DCC) y Documentos de Referencia (DR).

**2.1.2. Capítulo 2. Comisión de Actualización Permanente de los Reglamentos, especificaciones, normas de calidad de materiales y sistemas y recomendaciones técnicas.**

- 2.1.2.1. Creación.
- 2.1.2.2. Integrantes.
- 2.1.2.3. Funcionamiento a título “honorario” “ad-hoc”.
- 2.1.2.4. Asesoramiento, Dictámenes y Resoluciones.
- 2.1.2.5. Funciones.

**2.1.3. Capítulo 3. Revisión del Código de la Edificación en el ámbito de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.**

- 2.1.3.1. Obligación de actualización y consolidación permanente por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

**Título 2**  
**NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

### **2.2.1. Capítulo 1. Textos ordenados y difusión del Código.**

2.2.1.1. Texto ordenado.

2.2.1.2. Difusión.

2.2.1.3. Consultas.

2.2.1.4. Publicación de modificaciones.

### **2.2.2. Capítulo 2. Normas Derogatorias interpretativas y finales.**

2.2.2.1. Derogación expresa.

2.2.2.2. Derogación implícita.

2.2.2.3. Interpretación.

2.2.2.4. Reglamentación del Código.

### **2.2.3. Capítulo 3. Normas Modificatorias y Transitorias.**

2.2.3.1. Reformas al Régimen de Faltas.

2.2.3.1.1. Sustitución del Artículo 22 del Régimen de Faltas.

2.2.3.1.2. Sustituciones en Artículos del Régimen de Faltas.

2.2.3.1.3. Incorporación de nuevos Artículos al Régimen de Faltas.

2.2.3.1.4. Norma transitoria sobre instalaciones gastronómicas.

# **CODIGO DE EDIFICACION**

## CODIGO DE LA EDIFICACION

### PARTE 1 EL CÓDIGO

#### Título 1 GENERALIDADES

##### Capítulo Único 1.1.

###### 1.1.1. Código por Objetivos.

El nuevo Código de la Edificación para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires adopta para su forma la tipología definida como “Código por Objetivos”.

###### 1.1.2. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones de este Código rigen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y establecen el marco legal dentro del cual su Gobierno ejerce el poder de policía y los comitentes o propietarios, profesionales y empresas ejercen sus derechos y obligaciones.

El Código de la Edificación se aplica a las edificaciones **públicas y privadas cuyas obras requieran aviso, permiso y control** por la Autoridad de Aplicación y no estén regidas por una ley especial. Son ellas:

**a)** Obras de edificación de nueva construcción, instalaciones complementarias e instalaciones independientes eléctricas, electromecánicas, térmicas, sanitarias, de gas, soporte de antenas, ascensores y sistemas inteligentes incluyendo actividades afines.

Se exceptúan aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sean eventuales o permanentes, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

**b)** Obras de modificación, refacción, ampliación y demolición, que se realicen en edificios existentes, instalaciones complementarias o independientes, cuando las obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. Si media incompatibilidad de aplicación debe justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas técnica y económicamente viables.

**c)** Las construcciones e instalaciones inflamables y las instalaciones para prevención y extinción de incendios.

**d) La conservación, mantenimiento e inspección** de predios, estructuras, edificios, e instalaciones, dando importancia relevante a la preservación del patrimonio edilicio de la Ciudad complementando aspectos del Código de Planeamiento Urbano.

**e) Obras de rehabilitación.** Se realizan también sobre edificios existentes. Se entiende por obras de rehabilitación aquellas que tengan por objeto alguno de los siguientes resultados:

**I.** La **adecuación estructural del edificio**, considerando como tal las obras que le proporcionen mejores condiciones de seguridad constructiva, garantizando su estabilidad y resistencia mecánica;

**II.** La **adecuación funcional**, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones de vida o accesibilidad.

**III.** La **remodelación de un edificio con viviendas** que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas.

**IV.** La **remodelación de un edificio sin viviendas** que tenga por finalidad crearlas.

La rehabilitación es **integral** cuando tenga por objeto actuaciones tendientes a todos los fines descriptos en este inciso.

El proyectista debe indicar en la memoria del proyecto si se trata de una rehabilitación y si ésta incluye actuaciones sobre la estructura preexistente.

La Autoridad de Aplicación decide si es aplicable la normativa de este Código en función de las características de la rehabilitación y su impacto sobre aspectos estructurales del edificio.

**f)** Cambio de uso de edificios existentes, en todos los casos debe comprobarse el cumplimiento de las exigencias del Código, aunque ello no implique necesariamente la realización de obras. En estos casos se debe obtener nueva habilitación conforme a las “Prescripciones de Uso” del Título 7.

**g)** Para determinar las acciones posibles la Autoridad de Aplicación debe tener en cuenta la **zonificación** dispuesta en el Código de Planeamiento Urbano. La clasificación de los edificios y sus dependencias debe hacerse de acuerdo con las características específicas de uso contenidas en el Título 4, “Proyecto de Obra”, y en el Título 7. “Prescripciones de Uso” .

**h)** Cuando la actividad particular de un edificio o alguna de sus

dependencias no se encuentre entre las **clasificaciones previstas**, se usa la analogía con relación a las existentes, mientras tanto se debe realizar un estudio específico del riesgo asociado a esta actividad particular basándose en los factores y criterios de evaluación de riesgo siguientes:

- I. Las actividades conforme al uso previsto que los usuarios realicen.
- II. Las características de los usuarios.
- III. El número de personas que habitualmente ocupan, visitan, usan o trabajan en los edificios o en alguna de sus dependencias.
- IV. La vulnerabilidad o la necesidad de una especial protección por motivos de edad, como niños o ancianos, por discapacidad física, sensorial o psíquica u otra disminución que pueda afectar su capacidad de tomar decisiones, salir del edificio sin ayuda de otros o tolerar situaciones adversas.
- V. La familiaridad con el edificio y sus medios de evacuación.
- VI. El tiempo y período de uso habitual.
- VII. Características de lo almacenado o contenido.
- VIII. El riesgo frente a situaciones extraordinarias.
- IX. El nivel de protección del edificio.

### **1.1.3. Jerarquía constitucional.**

Este Código reconoce la supremacía de la Constitución Nacional, de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Código de Planeamiento Urbano y se construye como derivación de sus normas.

### **1.1.4. Carácter.**

Este Código en sus Parte 1 y Parte 2 es de orden público. Los reglamentos obligatorios que integran el Anexo I, admiten excepciones en técnicas constructivas sólo en casos en que la normativa de aplicación sea de equivalente o mayor exigencia que la presente. Estas excepciones deben estar documentadas y justificadas ante la Autoridad de Aplicación que debe otorgar el permiso. Las recomendaciones son de aplicación opcional o voluntaria.

### **1.1.5. Idioma nacional y sistema métrico decimal.**

El Código de la Edificación, sus normas modificatorias, las complementarias y las reglamentarias deben estar escritas en idioma nacional, salvo que se trate de tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Cuando se integren antecedentes o recomendaciones de carácter obligatorio



se debe hacer la respectiva traducción al idioma nacional.

La obligación de traducir no comprende las publicaciones o reglamentos técnicos incorporados con carácter de reglamento, cuando son de uso universal y/o regional y cuando sólo revisten el carácter de recomendación.

#### **1.1.6. Vigencia.**

El Código entra en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Los Reglamentos Técnicos que forman parte o son remitidos por el Anexo I entran en vigencia a partir de la publicación o en la fecha que en cada caso determinan. Los Reglamentos Técnicos de Referencia, incorporados como recomendaciones, solo tienen ese carácter y se basan en los usos recomendados por organismos nacionales e internacionales de avalada trayectoria y con experiencia probada en la materia. En algunos casos se encuentra prevista una vigencia transitoria.

#### **1.1.7. Normativa técnica especial. Documentos Complementarios del Código. Documentos de Referencia.**

Este Código tiene como elementos complementarios las siguientes normas técnicas cuyo estatus difiere en cuanto a su vigencia y obligatoriedad.

**a)** Los Documentos Complementarios del Código: El Anexo I es complementario y contiene materia reglamentaria de los objetivos contenidos en el Título 2. Está integrado por Reglamentos Técnicos denominados Documentos Complementarios del Código (DCC).

Estos Reglamentos no integran de manera directa el contenido por no ser propio de un Código por objetivos o prestaciones. Ellos constituyen reglamentación de los objetivos cuyo cumplimiento garantiza este Código y son parámetros obligatorios para el ejercicio del poder de policía del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en lo que hace a sus atribuciones reglamentarias.

**b)** Los Documentos de Referencia (D.R.). Constituyen recomendaciones para el mejor cumplimiento de los objetivos.

#### **1.1.8. Definición de términos técnicos.**

Las palabras y expresiones del Código se emplean conforme al uso en el lenguaje común y bajo el uso que se da universal y/o regionalmente a los conceptos. Cuando se emplean términos técnicos se lo hace conforme a las siguientes definiciones que no son taxativas:

## A

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

**Accesibilidad al Medio Físico:** Es aquella que posibilita a las personas, con discapacidad temporal o permanente que desarrollen actividades en edificios y en ámbitos urbanos y utilicen los medios de transporte y/o sistemas de comunicación.

**Acción previsible:** Acción que debe ser tomada en cuenta, conforme a la reglamentación vigente.

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

**Agentes de la edificación:** Todas las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación según se establece en el Título 6.

**Alero:** Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

**Altura de la fachada:** Medida vertical para la fachada principal sobre la L.O. o la de retiro obligatorio.

**Altura del edificio o estructura:** Altura desde la cota de la parcela hasta la cota más alta de la cubierta del último local habitable.

**Ampliar:** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

**Anclaje:** Un elemento, usualmente un herraje metálico, diseñado para resistir esfuerzos de levantamiento o de resbalamiento en paredes de corte.

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

**Antecocina:** Local unido o comunicado directamente con la cocina cuyo uso depende de ésta.

**Área de refugio:** Un área de refugio tiene un uso temporario durante la evacuación. Generalmente sirve como un área de espera que provee una relativa seguridad a sus ocupantes mientras se llevan a cabo las acciones para mitigar la emergencia. Tomar refugio en tal área es, por lo tanto, una etapa en el proceso de evacuación total; una etapa entre salir del área que presenta un peligro inmediato y la salida definitiva a la vía pública.

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

**Ascensor para bomberos:** Ascensor que posee características que permiten que sea utilizado por el departamento de bomberos durante un incendio.

**Avisador manual de incendio:** Dispositivo operado manualmente utilizado para iniciar la condición de alarma de incendio.

## B

**Balcón:** Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.

**Baño o Toilete:** Local de aseo en el que sólo se puede instalar un inodoro, un bidet y un lavabo.

**Barreras Arquitectónicas:** Impedimentos físicos que presenta el entorno construido frente a las personas con discapacidad temporal o permanente.

**Barreras en la Comunicación:** Impedimentos a las formas de emisión, transmisión y recepción de mensajes sean visuales, orales, auditivos, táctiles o gestuales, que presentan los sistemas de comunicación para las personas con discapacidad temporal o permanente.

**Barreras en el Transporte:** Impedimentos que presentan los sistemas de transporte particulares y colectivos (de corta, media y larga distancia), terrestres, marítimos, fluviales o aéreos para las personas con discapacidad temporal o permanente.

**Barreras Físicas:** Expresión que involucra las "barreras arquitectónicas", las "barreras urbanísticas", "las barreras en el transporte" y "las barreras en la comunicación".

**Barreras Urbanísticas:** Impedimentos que presentan la infraestructura, el mobiliario urbano y los espacios públicos (parquizados o no) a las personas

con discapacidad temporal o permanente.

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

**Bloque rigidizador/Codal:** Elementos de refuerzo que se colocan entre correas, cabios, vigas o parantes, perpendicularmente al eje de los mismos y con un alto de sección igual al del elemento que arriostran. Se utilizan para rigidizar o arriostrar una estructura o un bastidor. Se denomina preferentemente codal cuando forma parte de una pared o tabique y bloque rigidizador cuando forma parte de un diafragma horizontal, faldón de techo o entrepiso.

**Boca de extinción de incendio:** Conjunto formado por una llave de incendio, una manga contra incendio, el soporte de ésta, una lanza con boquilla y un gabinete que contiene al conjunto.

**Boca de impulsión:** Extremo de una conexión para bomberos.

## C

**Cabriada:** Cercha, estructura reticulada.

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

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

**Carga de fuego:** La “Carga de Fuego” de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie ( $\text{Kg/m}^2$ ) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o los materiales contenidos en dicho sector de incendio.

El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal/Kg.

**Categorización:** Evaluación cualitativa del riesgo de incendio que posee un edificio, estructura, local o recinto y que es utilizada para el cálculo de los sistemas de rociadores automáticos. Existen las siguientes categorías de riesgo: Leve, Ordinario 1, Ordinario 2, Alto 1 y Alto 2.

La categorización del riesgo para cada uso está contemplada en el Cuadro N° 3: “Cuadro de Categorización de Riesgos” del Apéndice “Gráficos, cuadros y tablas” del DCC N° VI.

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

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

**Certificado (equipo, componente, material o sistema):** Se entiende que un equipo, componente o material está certificado cuando se encuentre incluido en una “lista de productos certificados” publicada por el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI) u otro Organismo de Certificación establecido en el país, todos ellos acreditados ante el Organismo Argentino de Acreditación (OAA) de acuerdo con lo establecido en la IRAM 352:1998 (Guía ISO/IEC 65:1996 ) y reconocidos por la Autoridad de Aplicación. El modelo de certificación adoptado por el Organismo de Certificación debe cumplir con lo establecido en la IRAM 354:2005 “Reglas Generales para un Modelo de Sistema de Certificación por Tercera Parte” (Guía ISO/IEC 28: 2004). La inclusión del equipo, componente o material en una lista de productos certificados implica que el equipo, componente o material, ha sido ensayado y probado y cumple con normas apropiadas y definidas de fabricación.

**Certificado de Inspección Final de las instalaciones contra incendio:** Es el certificado expedido por la Autoridad de Aplicación en materia de instalaciones y sistemas de protección contra incendios con el que se acredita que el **uso** que conforma el edificio, estructura, local o recinto, cumple con lo exigido con el este Reglamento.

**Certificado de Funcionamiento y Operatividad:** Es el certificado expedido por la Superintendencia de Bomberos o el organismo que cumpla sus funciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el que se acredita que se ha efectuado el control del funcionamiento de las instalaciones y sistemas de protección contra incendios sobre la base de los planos aprobados por la Autoridad de Aplicación en materia de edificaciones. Tiene vencimiento anual.

**Certificado de Mantenimiento:** Es el certificado expedido por un profesional matriculado cuyo título posee alcances suficientes en la materia, que acredita la verificación del mantenimiento de las instalaciones y sistemas de protección contra incendios en la forma y en los plazos fijados por la normativa vigente.

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

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

**Cierre antipánico:** Dispositivo que libera el pestillo de una puerta mediante la aplicación de una fuerza en la dirección y sentido de la evacuación.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Código por Objetivos:** Se define como “Código por Objetivos o Prestaciones” al basado en las exigencias que debe cumplir un edificio o instalación o sus partes y las características de sus materiales, productos y sistemas para garantizar habitabilidad, seguridad, funcionalidad y durabilidad estableciendo la armonía entre el derecho humano a una vida digna y la preservación del medio ambiente. El concepto tiene en cuenta que los objetivos o prestaciones son el eje central del Código pero no su único componente ya que este también tiene

contenidos de carácter preceptivo y sancionatorio necesarios para su aplicación.

**Combustibilidad:** Para la clasificación los usos según el riesgo (características de los materiales procesados o almacenados en estos lugares). Existen las siguientes clasificaciones de combustibilidad: (ver “Clasificación de riesgo”) En el Cuadro de Categorización de Riesgos contenido en el DCC N° VI sólo se utilizan las clasificaciones R2 a R6.

**Combustibilidad de los materiales:** Propiedad de los materiales de acuerdo a su comportamiento al fuego, según las condiciones de ensayo establecidas en la norma IRAM 11910-2 y3.

De acuerdo a los resultados de los ensayos se clasifican (norma IRAM 11910-1) en:

**RE1:** Incombustible.

**RE2:** Muy baja propagación de llama.

**RE3:** Baja propagación de llama.

**RE4:** Mediana propagación de llama.

**RE5:** Elevada propagación de llama.

**RE6:** Muy elevada propagación de llama.

**Comportamiento estructural adecuado:** Comportamiento de una estructura y de las distintas partes que la componen, que no supone efectos indebidos.

**Comportamiento dinámico inadmisibles:** Nivel de vibraciones u oscilaciones de una estructura, que no cumple con lo establecido en la reglamentación vigente.

**Conducto:** Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos materiales y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o conectar una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.

**Constructor:** Es el agente que asume contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato siguiendo las instrucciones del director de obra.

**Cota del predio:** Cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Oficial que corresponde al frente del predio.

## CH

**Chimenea:** Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la

combustión.

## D

**Demanda energética:** Es la energía necesaria para mantener en el interior del edificio condiciones de confort definidas en función del uso del edificio. Es la demanda de calefacción y refrigeración, correspondientes a los meses de la temporada de invierno y verano respectivamente.

**Deformación inadmisibles:** Nivel de deformación que supera los límites admisibles establecidos en la reglamentación vigente.

**Degradación inadmisibles:** Nivel de degradación que no cumple con las exigencias establecidas en la reglamentación vigente.

**Dispensa:** Local destinado en la vivienda a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcional al consumo.

**Diafragma reforzado o emblocado:** Es un bastidor que cuenta con soleras o vigas de borde y elementos resistentes en una dirección, paralelos entre si y bloques de cierre arriostrando los mismos y sirviendo de eventuales fijaciones al revestimiento en sus extremos.

**Diafragma sin reforzar:** Bastidor que cuenta con soleras o vigas de borde y elementos resistentes solo en una dirección, paralelos entre si, sin la presencia de codales o bloques rigidizadores.

**Dirección:** Repartición del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que de acuerdo a sus funciones es competente para intervenir en la aplicación de las prescripciones de este Código.

**Director de la ejecución de la obra:** Es el agente designado por el comitente o propietario que asume la construcción en los casos en que existan varios contratistas. Tiene a su cargo la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado. Debe reunir los requisitos para ser contratista.

**Director de obra:** Es el agente que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales de conformidad con el proyecto que la define, la autorización administrativa y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

**Dispositivo iniciador de un sistema de alarma:** Componente de un sistema de alarma de incendio diseñado para detectar la presencia de alguna variable asociada con el incendio y para cambiar su estado poniendo esta detección en



evidencia. A los fines de este Reglamento los dispositivos iniciadores se clasifican en: detectores termovelocimétricos de calor, detectores de humo, detectores de caudal de agua para sistemas de rociadores, avisadores manuales y otros dispositivos iniciadores.

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

**Documentos Complementarios del Código:** Categoría que engloba las reglas técnicas que contienen métodos de verificación o soluciones aceptables reconocidos que permiten presumir la satisfacción de las exigencias de los objetivos en los proyectos y en las obras, dejando abierta la posibilidad de que el Poder Ejecutivo incorpore nuevos medios y actualice los existentes.

**Documentos de Referencia:** Son aquellos documentos técnicos, externos al Código y citados a la manera de reenvío, que se utilizan como recomendación para la mejor aplicación del Código y para fomentar la mayor calidad de las obras, su conservación y mantenimiento.

## E

**Edificio:** Construcción fija hecha con materiales resistentes para habitación humana o para albergar otros usos.

**Edificio Seguro:** Se entiende que un edificio nuevo es “seguro” y/o un edificio existente obtiene el estatus de edificio “seguro” cuando su infraestructura edilicia alcanza todos los estándares de seguridad que el Código y las reglamentaciones establecen.

**Elementos estructurales:** Parte de una estructura distinguible físicamente. por ejemplo pilar, viga, losa, zapata, etc.

**Ente acreditado:** Un organismo reconocido por el presente Código con personal y equipamiento adecuado para verificar la calidad de los materiales o realizar inspecciones. Dichos organismos son el RITIM, IRAM, ASORA e INTI MADERAS; la presente lista no es excluyente, pudiéndose agregar nuevos organismos al listado en futuras actualizaciones.

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

**Entresuelo:** Piso con solado a distinto nivel que ocupa parte de un local y depende de éste.

**Escaleras exteriores:** Escalera ejecutada en material incombustible. La escalera puede ser de tipo secundario.

**Espacio para cocinar:** Aquel que sin ser específicamente un local de cocina puede desempeñar funciones de tal y está unido directamente con otro local que recibe luz y ventilación naturales de - por lo menos- un patio de primera categoría.

**Espacios comunes:** Espacios que no pertenecen particularmente a un locatario tales como corredores, pasillos y vestíbulos. Se incluyen en esta definición los sectores riesgosos.

**Estación de servicio:** Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a la limpieza, engrase y reparaciones ligeras de vehículos automotores y donde se expendan combustible, lubricante y accesorios para los mismos.

**Estructura:** Armazón, esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

**Exigencias básicas de calidad de los edificios:** Características genéricas, funcionales y técnicas de los edificios que permitan satisfacer los requisitos básicos de la edificación.

## F

**Fachada principal:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.O.

**Factor de resistencia ajustado:** Lo que resulta de aplicar a un valor de resistencia básico dado los coeficientes de corrección que el presente código o la normativa en que se basa prevé, para adaptar dicho valor a una situación particular. El valor de resistencia básico es el que figura en tablas medido para una cierta serie de condiciones de borde predeterminadas que puede o no coincidir con aquellas en que la pieza se encontrará durante su vida útil.

**Frente:** Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita un predio con la vía o lugar público.

## G

**Galería:** Corredor cubierto que puede estar cerrado con vidriera.

**Garaje:** Predio, edificio, estructura o una de sus partes, donde se guardan vehículos automotores y/o acoplados destinados al transporte de personas y/o carga.

**Grado de aprovechamiento:** Relación entre los volúmenes edificado y edificable es decir:

$$\text{Grado de Aprovechamiento} = \frac{\text{Volumen edificado}}{\text{Volumen edificable}}$$

## H

**Hall:** Ver, Vestíbulo.

**Herrajes Suplementarios:** Barras o elementos tubulares de sección circular que se colocan en las hojas o en el marco de las puertas para facilitar su accionamiento, especialmente para personas en sillas de ruedas.

**Huelgo:** Espacio vacío que queda entre dos piezas o elementos materiales.

## I

**Influencia:**

a) Influencia química, física o biológica que incide en una estructura, en las partes que la componen o en los elementos resistentes no estructurales y que puede afectar de manera desfavorable su comportamiento en servicio y su resistencia y estabilidad.

b) Causa de efecto desfavorable en el comportamiento en servicio o en la resistencia y estabilidad de una estructura, de las partes que la componen o de los elementos resistentes no estructurales que no se incluyan en el inciso a), por ejemplo: imperfecciones geométricas, defectos inducidos por los procesos de fabricación o montaje, errores humanos, etc.

**Influencia previsible:** Influencia que debe ser tomada en cuenta conforme a la reglamentación vigente.

**Inmueble eficiente:** Se entiende que un inmueble es eficiente cuando su infraestructura, sistemas eléctricos y sanitarios instalados alcanzan todos los estándares de ahorro energético y sanitarios que el Código y las

reglamentaciones establecen.

## L

**Línea de paredes arriostradas:** Una serie de paredes de corte en un mismo nivel o piso que cumple los requerimientos de la Sección xx08.3.

**Línea Oficial:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para las futuras vías públicas.

**Línea Oficial de Esquina:** Línea determinada por este Código para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Oficiales.

**Living-room:** Ver Sala común.

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

**Local de Descanso:** Local ubicado en edificios de uso determinado, vinculado a un servicio de salubridad, destinado al reposo, retiro o colocación de prótesis y ortesis y al cambio de apósitos para personas con discapacidad temporal o permanente.

**Local de uso general o público:** Ver, Vestíbulo general o público.

**Local habitable:** El destinado a propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

**Lugar de Descanso:** Zonas reservadas en áreas parqueadas o reservas naturales, circulaciones y halls de edificios públicos y privados que prestan servicios públicos, estaciones terminales e intermedias de los medios de transporte, etc., al margen de las circulaciones peatonales o vehiculares pero vinculada con ellas, donde se ubica el mobiliario urbano adecuado para el reposo de las personas con discapacidad temporal o permanente y se reservan espacios para ubicar sillas de ruedas.

**Lugar de diversión:** Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla.

**Lugar de espectáculo:** Aquel donde la concurrencia actúa como espectadora, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla.

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

**Lugar para carga y descarga:** Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela.

**Luz del día:** Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se mencione especialmente "iluminación artificial".

**Luz útil de Paso:** Ancho libre de paso efectivo uniforme en toda la altura exigida del cerramiento, que ofrece la apertura de la o las hojas de un cerramiento, definida por la distancia entre la hoja de una puerta abierta y la jamba opuesta del mismo marco o la distancia entre hojas abiertas.

## M

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

**Mantenimiento previsto:** Mantenimiento que, para cada edificio, consiste en el cumplimiento de las Instrucciones de uso y mantenimiento contenidas en el Libro o Manual de Uso del Edificio.

**Marquesina:** Alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocios.

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

**Materias explosivas, inflamables, combustibles y refractarias:** A los efectos de la acción del fuego, las materias son:

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

**b) Inflamables:** aquellas capaces de emitir vapores que se encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de:

Primera categoría, hasta 40° C (alcohol, éter, nafta, benzol,

acetona).

Segunda categoría, más de 40° C hasta 120° C (kerosén, aguarrás, ácido acético).

Cuando la temperatura de inflamación excede los 120° C se debe considerar como muy combustibles.

**c) Muy combustibles:** Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón);

**d) Poco combustibles:** Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las somete a alta temperatura pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignifugados);

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

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

**Medios Alternativos de Elevación:** Dispositivos especiales mecánicos ó electromecánicos destinados a salvar desniveles.

**Módulo de Estacionamiento para Personas con Discapacidad Motora:** Superficie de estacionamiento de dimensiones particulares para el estacionamiento de vehículos de personas con discapacidad motora.

**Montante:** Un elemento vertical que soporta cargas de compresión o flexo-compresión.

**Muro exterior:** Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.

**Muro interior:** Muro que no sea exterior.

## N

**Nivel del cordón:** Cota fijada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente de parcela y referida al Plano de Comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

**Nivel designado de salida:** Nivel definido al que son dirigidos los ascensores en caso de incendio o emergencia en el edificio o estructura y desde el cual se alcanza la vía pública.

El nivel designado de salida coincide, generalmente, con la planta baja del edificio.

## O

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

**Ochava:** Ver, Línea Oficial de Esquina.

**Office:** Ante comedor.

**Organismo de Acreditación:** Entidad creada en el marco del Sistema Nacional de Normas, Calidad y Certificación, responsable de la acreditación de los organismos de certificación de los sistemas de calidad, productos, servicios y procesos, de la acreditación de los laboratorios de ensayo y de los laboratorios de calibración y de organismos de certificación de auditores de calidad.

**Organismo de Certificación.** Entidad creada en el marco del Sistema Nacional de Normas, Calidad y Certificación debidamente acreditada por el OAA para certificar sistemas de calidad, productos, servicios y procesos y los laboratorios que actúan en el campo de ensayo y la calibración.

**Organismo de Normalización:** Entidad creada en el marco del Sistema Nacional de Normas, Calidad y Certificación, responsable de la emisión y actualización de las normas sobre sistemas de calidad, productos, servicios y procesos y en su caso de la certificación de auditores de calidad.

## P

**Palier:** Descanso o rellano.

**Panel de corte:** Una pared, tabique o diafragma tanto vertical como horizontal capaz de transmitir esfuerzos de corte debido a esfuerzos horizontales, transfiriendo los mismos a otra estructura resistente o a las fundaciones.

**Parante:** Elemento vertical lineal resistente de un bastidor.

**Pared corta:** Una pared de poca altura que se extiende desde la parte superior de la fundación hasta la parte inferior del primer nivel de uso.

**Pared de corte:** Una pared diseñada para resistir esfuerzos de corte debido a fuerzas horizontales cualquiera que sea su origen. Una pared de corte puede estar formada por uno o más paneles de corte.

**Pared de corte perforada:** Una pared diseñada para resistir esfuerzos de corte debido a fuerzas horizontales cualquiera que sea su origen y que presenta aberturas tales como ventanas o puertas dentro de sus límites.

**Particiones interiores:** Elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales (suelos y techos).

**Patio apendicular del espacio urbano:** Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

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

**Persona con Discapacidad Temporal o Permanente:** Persona con capacidad diferente a la del modelo humano antropométrico, mental y funcionalmente perfecto que es tomado como módulo en el diseño del entorno. Comprende a las personas con deficiencias permanentes o transitorias, mentales, físicas (sensoriales, motoras, viscerales o patológicas) y casos asociados, juntamente con las personas con discapacidad temporal o permanente como los factores cronológicos (los ancianos y los niños menores de nueve años), antropométricos (la obesidad, el enanismo, el gigantismo) y situaciones transitorias (embarazo, llevar bultos pesados o niños pequeños en los brazos o cochecito).

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

**Placa de roca de yeso:** Elemento plano a base de yeso prensado. Puede ser Normal, de grado de resistencia mecánica superior, resistente a la humedad y al fuego.

**Playa de estacionamiento:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse ya sea pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito y/o como servicio complementario de otro uso.



**Pleno de servicios:** Conducto vertical que comunica dos o más niveles del edificio o estructura y que contiene cañerías de fluidos, conductos de aire o conductores eléctricos.

Según sus dimensiones, el pleno de servicios puede permitir el acceso de personas a su interior a través de una puerta o bien sólo permitir el acceso a los servicios a través de una tapa.

**Practicabilidad:** Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo parcialmente accesible. La practicabilidad brinda un grado restringido de adaptabilidad.

**Predio de esquina:** El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

**Predio intermedio:** Aquel que no es “Predio de esquina”.

**Producto de construcción:** Aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

**Profesional habilitado:** Profesional o técnico habilitado por autoridad competente.

**Proyectista:** Es el agente que confecciona el proyecto por encargo del comitente y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, cumpliendo los objetivos de este Código.

**Proyecto:** Es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras y en el que se justifican técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

**Proyectos parciales:** Los que desarrollan o completan el proyecto en aspectos concretos referentes a tecnologías específicas o instalaciones del edificio, definiendo con suficiente detalle para su ejecución sus características constructivas.

**Puentes térmicos:** Parte de la envolvente térmica de un edificio donde la resistencia térmica normalmente uniforme cambia significativamente debido a:

- a) Penetraciones completas o parciales en el cerramiento de un edificio, de materiales con diferente conductividad térmica.
- b) Un cambio en el espesor de fábrica.
- c) Una diferencia entre las áreas internas o externas, tales como juntas

entre paredes, suelos, o techos.

## R

**Reacción al fuego:** Comportamiento de los materiales al ser expuestos al fuego.

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

**Recinto habitable:** Recinto interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas. Se consideran recintos habitables con distintas prescripciones de uso los siguientes:

- a) Habitaciones (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.) en edificios residenciales.
- b) Aulas, bibliotecas, despachos, en edificios de uso docente.
- c) Quirófanos, habitaciones, salas de espera, en edificios de uso sanitario.
- d) Oficinas, despachos y salas de reunión en edificios de uso administrativo.
- e) Cocinas, baños, aseos, pasillos y distribuidores en edificios de cualquier uso.
- f) Zonas comunes de circulación en el interior de los edificios.
- g) Cualquier otro con un uso asimilable a los anteriores.

Se consideran recintos no habitables aquellos no destinados al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo justifica condiciones de salubridad adecuadas. En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, bauleras, las cámaras técnicas y desvanes no acondicionados y sus zonas comunes.

**Recinto protegido:** Recinto incluido en la categoría de recinto habitable que cuenta con características acústicas más restrictivas que prevalecen sobre las exigencias de los recintos habitables convencionales. Se consideran en todo caso recintos protegidos los recintos habitables mencionados en los párrafos a), b), c) y d).

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

**Refaccionar:** Ejecutar obras de conservación o reparación.

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

**Residuos ordinarios:** Parte de los residuos urbanos generada en los edificios, con excepción de:

- a) Animales domésticos muertos, muebles y enseres;
- b) Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

**Resistencia al fuego:** Capacidad de un elemento de construcción para mantener durante un período de tiempo determinado la función portante que le sea exigible, así como la integridad y el aislamiento térmico en los términos especificados en el ensayo normalizado correspondiente.

**Retrete:** Recinto con inodoro. En algunos casos se usa como sinónimo de inodoro

**Resistencia al fuego de un elemento estructural:** La resistencia al fuego de un elemento estructural, consiste en la resistencia al fuego propia y de los elementos o sistemas constructivos que lo protegen.

**Revestimiento estructural de piso o techo:** Una capa o base de material estructural debajo de la terminación (pisos) o en el medio (techo) que soporta los materiales de cerramiento, cumpliendo las funciones de una losa.

**Riesgo:** Medida del peligro que representa un hecho no deseado para las personas. Un riesgo se expresa en términos de la probabilidad vinculada a consecuencias que el hecho deseado puede producir.

## S

**Sala común:** Local habitable de una vivienda destinado a la reunión habitual de sus ocupantes.

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

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

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

**Servicio de Salubridad Convencional:** El o los locales destinados a servicios sanitarios que no permiten el acceso y uso de gran parte de personas con discapacidad temporal o permanente.

**Servicio de Salubridad Especial:** El o los locales destinados a servicios sanitarios que permiten la accesibilidad y uso de las personas con discapacidad temporal o permanente.

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

- a) Sistema de detección y alarma de incendios.
- b) Sistema de comunicaciones de emergencia.
- c) Sistema de iluminación de los medios de salida protegidos.
- d) Iluminación de la señalización de los medios de salida protegidos.

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

- a) Ascensores para bomberos.
- b) Sistema de bombas de agua para servicio de incendio.

Usos específicos del edificio pueden requerir mantener el suministro de energía eléctrica a otros servicios especiales.

**Sistema de notificación mediante mensajes hablados o viva voz:** Sistema para generar y distribuir instrucciones verbales así como señales relacionadas con una emergencia de incendio a los ocupantes de un edificio. Se lo considera incluido dentro del término general de sistema de señales audibles.

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

**Sobre suelo:** Espacio vacío, generalmente cerrado, debajo del piso al nivel del terreno, con rejillas de ventilación, usualmente tiene altura suficiente para permitir el ingreso de una persona a rastras a los efectos de inspeccionar la sanidad de la estructura. Se utiliza para separar la estructura de madera del contrapiso de limpieza sobre el suelo natural.

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

**Solución alternativa:** Cualquier solución que difiera total o parcialmente de las establecidas en los DCC que garantice el cumplimiento de los objetivos del Código de manera equivalente o superior.

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

**Subpiso.** La superficie resistente estructural debajo del solado de terminación que cumple la función de una losa.

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

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

**Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección

horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**Superficie de aproximación:** Área libre de obstáculos y a un mismo nivel, que necesita una persona con discapacidad temporal o permanente para usar o aproximarse a un elemento o disposición constructiva. (Por ejemplo.: abrir una puerta, aproximarse a un inodoro).

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

**Superficie de maniobra:** Área libre de obstáculos y a un mismo nivel, necesaria para la movilización y giro de las personas que se desplazan en silla de ruedas, o con ayudas técnicas para la marcha.

**Superficie semicubierta:** Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno faltan una o varias paredes, o si las tiene, ellas no producen un cierre total.

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

## T

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

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

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

**Tocador:** Local auxiliar de aseo en el que sólo se debe admitir el lavabo como instalación de salubridad.

**Toilet:** Retrete.

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

## U

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

**Uso:** El uso de un inmueble es la función o destino para la cuál el terreno, el edificio o estructura asentado en él ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

**Uso complementario:** El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Uso condicionado:** El que está sujeto a requisitos de ubicación, tamaño, potencia instalada, etc. según cada distrito.

**Uso del edificio:** Actividades que se realizan en un edificio o determinadas zonas de un edificio después de su habilitación.

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

**Uso. Tipos de uso:** Ver Código de Planeamiento Urbano.

**Uso no conforme:** Cualquier actividad que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el distrito en el que está ubicado.

**Uso no permitido:** El que por sus características no es compatible con el carácter del distrito.

**Uso permitido:** El que puede implantarse en un distrito según las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.

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

## V

**Vestíbulo:** Local de paso y conexión de otros de destino definido.

**Vestíbulo general o público:** Local de paso para ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entran o salen de él y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran.

**Vestíbulo protegido:** Recinto previo al acceso a una caja de escaleras exigido para mejorar las condiciones de seguridad contra incendio cuando no se exigen otros requisitos.

Un vestíbulo protegido puede estar comunicado con unidades de uso, con cajas de ascensores y con plenos o cajas de servicios.

**Vía Pública:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

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

**Visitabilidad:** Posibilidad de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes temporales o permanentes de franquear la entrada, acceder a algunos locales y usar un servicio de salubridad en un edificio. La visitabilidad es un grado restringido de accesibilidad.

**Vitrina:** Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales no comunicado con locales.

**Volumen edificable:** El máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.

**Volumen edificado:** El total construido en la parcela.

**Volumen no conforme:** El edificado que no se ajuste a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.

**Volumen Libre de Riesgos:** Espacio de circulación cubierto o descubierto apto para las personas con discapacidad temporal o permanente, en el cual los solados no presentan irregularidades ni elementos que lo invadan. Como mínimo el volumen libre de riesgos debe tener una altura uniforme de 2,00 m y un ancho de 0,90 m por el largo del recorrido.

### **1.1.9. Abreviaturas y denominaciones abreviadas.**

**A.E.A:** Asociación Electrotécnica Argentina.

**AINSI:** American National Standards Instituts.

**ASHRAE:** American Society of Heating, Refrigerating and Air- Conditioning Engineers, Inc.

**B.O.C.B.A.:** Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



**CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES:** Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**C. CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES:** Constitución Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**CIRSOC:** Centro de Investigación de Reglamentos Nacionales de Seguridad para Obras Civiles.

**Ciudad:** Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Comisión de Actualización Permanente de los Reglamentos. Especificaciones, normas de calidad y sistemas y recomendaciones técnicas:** Comisión de Actualización Permanente.

**C.P.U.:** Código de Planeamiento Urbano.

**Decr.:** Decreto.

**D.G.F.O.C.:** Dirección General de Fiscalizaciones de Obras y Catastro.

**F.O.S.:** Factor de Ocupación del Suelo.

**F.O.T.:** Factor de Ocupación Total.

**G. CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES:** Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**INPRES:** Instituto Nacional de Previsión Sísmica.

**IEC:** Internacional Electrotechnical Commisión.

**IRAM:** Instituto Argentino de Normalización y Certificación.

**J.G.C.A.B.A:** Jefe de Gobierno Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**ISO:** Internacional Organization for Standarization.

**L.O.:** Línea Oficial.

**L.O.E:** Línea Oficial de Esquina.

**L.F.I.:** Línea de Frente Interno.

**L.I.B.:** Línea de Basamento.

**Lu.:** Luz útil de paso.

**O.A.A.** Organismo Argentino de Acreditación. (Entidad privada sin fines de lucro creada en el marco del Sistema Nacional de Normas, Calidad y Certificación para desarrollar las funciones establecidas en el Decreto P.E.N. 1474/1994.

**P.E.:** Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**P.L.:** Poder Legislativo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**P.E.N.:** Poder Ejecutivo Nacional.

**Sa :** Superficie de aproximación .

**Sm:** Superficie de maniobra.

**VLR:** Volumen libre de riesgos.

## **Título 2 OBJETIVOS**

### **Capítulo 1 Requisitos básicos de la Edificación. 1.2.1.**

#### **1.2.1.1. Edificación en sus aspectos técnicos y administrativos.**

El Código de la Edificación es el marco normativo que dispone las exigencias básicas de calidad de estructuras, edificios, instalaciones y materiales y sistemas constructivos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Este Código regula los aspectos técnico-constructivos y técnico-administrativos del proceso de la edificación y actividades conexas.

#### **1.2.1.2. Prestaciones u objetivos.**

Con el fin de proteger la seguridad de las personas, el bienestar social, el patrimonio edilicio, el medio ambiente y la vivienda digna, los edificios e instalaciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deben proyectarse,

construirse, mantenerse y conservarse cumpliendo con los requisitos básicos siguientes persiguiendo el objetivo que en cada caso se especifica:

**a) Relativos a la habitabilidad:**

Realización de las actividades previstas para las personas conforme el uso permitido.

**I.** Higiene, salud y protección del habitante de tal manera que se cumplan condiciones aceptables de salubridad y estanciedad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

**II.** Adecuada gestión de los residuos.

**III.** Protección contra el ruido. El ruido percibido no debe poner en peligro la salud de las personas.

**IV.** Ahorro de energía y aislamiento térmico. Educar para un uso racional de la energía limitándolo al mínimo consumo necesario para la adecuada utilización del edificio.

**V.** Consideración de nuevos aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

**b) Relativos a la seguridad:**

**I. Seguridad estructural**, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y/o que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

**II. Seguridad en caso de incendio**, se debe lograr que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, que se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio evitando que se difunda a los colindantes y que se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

**III. Seguridad de utilización**, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

**c) Relativos a la funcionalidad:**

**I. Utilización**, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

**II. Accesibilidad**, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas, el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en la normativa nacional, éste Código y los Anexos.

**III. Acceso a los servicios** de telecomunicación, audiovisuales y de información, así como a los servicios postales y otros envíos, según lo dispuesto en su normativa específica.

**d) Relativos a la durabilidad:**

Los materiales, productos y sistemas que se incorporan a la obra deben certificar la durabilidad entendida como ciclo de uso, a fin de que pueda ser considerada variable a tener en cuenta en los Manuales de Uso de los edificios y las etapas de renovación programada de los propietarios y consorcios. Ello con el fin de optimizar los costos y el uso así como facilitar la reposición.

Este requisito también tiene aplicación en las obligaciones de mantener y conservar el parque edilicio y en la reglamentación de “Edificio seguro” e “Inmueble eficiente”.

**1.2.1.3. Exigencias referidas a la Habitabilidad.**

El objetivo en materia de habitabilidad es obtener una mejor calidad de vida para los habitantes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estableciéndose los servicios vinculados a los sistemas de higiene y salud en armonía con el medio ambiente.

Como consecuencia de las características de diseño, construcción y mantenimiento de edificios, los usuarios -en condiciones normales de utilización-, no deben padecer molestias o enfermedades, logrando el mayor confort posible.

Asimismo se debe evitar que el edificio se deteriore como consecuencia de su entorno ambiental. Para satisfacer este nivel de prestaciones los edificios se deben construir, mantener y utilizar cumpliendo los siguientes objetivos:

**a) Protección frente a la humedad.** Se debe limitar el riesgo previsible de presencia indebida de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de desagües pluviales, del terreno o de condensaciones, disponiendo medios que impidan su penetración o en su caso permitan su evacuación sin producción de daños.

**b) Protección frente a la producción y necesidad de eliminación de residuos.** Los edificios deben disponer de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recolección, de tal manera que se facilite el cumplimiento de las normas sobre adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

**c) Renovación y pureza del aire interior.** Los edificios deben disponer de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se debe producir con carácter general por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, y de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

**d) Suministro de agua potable para usos variados.** Los edificios deben disponer de medios adecuados para suministrar el equipamiento previsto de agua potable para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización, deben tener como características sistemas tales que eviten el desarrollo de gérmenes patógenos.

**e) Evacuación de aguas residuales.** Los edificios deben disponer de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con los desagües pluviales.

**f) Protección frente al ruido.** Consiste en limitar dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo los edificios se deben proyectar, construir, utilizar y mantener de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

Se debe dar cumplimiento a la legislación sobre “Control de las Condiciones Acústicas” basado en parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

**g) Uso racional de la energía.** Consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria en los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo. Se debe lograr que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características del proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires debe disponer parámetros objetivos, procedimientos y programas para cumplir con el ahorro de energía en consonancia con los planes nacionales de sustentabilidad energética. Integran el cumplimiento de este objetivo los siguientes aspectos:

**I. Limitación de la demanda energética.** Los edificios deben disponer de una envolvente que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno. Asimismo por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar se reduce el riesgo de aparición de humedades de condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar sus características y se tratan adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

**II. Rendimiento de instalaciones térmicas.** Los edificios deben poseer instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos. Su aplicación debe definirse en el proyecto del edificio.

**III. Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.** Los edificios deben tener instalaciones de iluminación adecuada a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaz energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como contar con un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural. Se debe promover el “inmueble eficiente”.

**IV. Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.** En los edificios con provisión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda debe cubrirse mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica deben tener la consideración de mínimos y deben contribuir a la sostenibilidad. Este objetivo requiere la Reglamentación por el P.E. previo dictamen de la “Comisión de Actualización

Permanente de los Reglamentos y especificaciones, normas sobre calidad de los materiales y sistemas y recomendaciones técnicas.”

**V. Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.** El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires debe promover la incorporación de sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia deben tener la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos en el futuro en la medida que contribuyan a la sustentabilidad.

**VI. Uso de sistemas inteligentes.** Se debe promover la instalación de sistemas inteligentes, considerando tal a todo sistema de automatización y control electrónico con el objetivo funcional de lograr encender y apagar de manera centralizada y/o remota, abrir y cerrar y regular mecanismos y aparatos que forman parte o están conectados a la instalación eléctrica del edificio como la iluminación, climatización, persianas, toldos, mobiliario, puertas, ventanas, artículos electrodomésticos, suministro de agua, suministro de gas, suministro de electricidad, tabiques, etc. Estos sistemas contribuyen al ahorro energético.

#### **1.2.1.4. Exigencias referidas al resguardo de la Seguridad Estructural.**

El Objetivo básico “seguridad estructural” consiste en asegurar al edificio un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles, a las que pueda estar sometido durante su construcción y durante el uso previsto.

Para cumplir este objetivo la estructura en su conjunto, las partes que la componen y los elementos resistentes no estructurales se deben proyectar, fabricar, construir y mantener de forma que con una fiabilidad adecuada, se cumplan las siguientes exigencias:

##### **a) Resistencia y estabilidad.**

La resistencia y la estabilidad deben ser suficientes para que no se generen riesgos indebidos, de forma que se mantenga la resistencia y la estabilidad frente a las acciones e influencias previsibles durante las fases de construcción y usos previstos de los edificios y que un evento extraordinario no produzca consecuencias desproporcionadas respecto a la causa originaria.

Debe facilitar el mantenimiento previsto.

En los reglamentos sobre estructuras del Anexo I, I(a), I(b), I(c) y I(d) se incorporan parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito de seguridad estructural.

**b) Aptitud del servicio.**

La aptitud del servicio debe ser conforme con el uso previsto del edificio, de forma que no se produzcan deformaciones inadmisibles, se limite a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico inadmisibles y no se produzcan degradaciones o anomalías.

**1.2.1.5. Exigencias referidas a la Seguridad en Caso de Incendio.**

Son exigencias básicas de seguridad en caso de incendio:

**a) Reducción de límites de riesgo:**

El objetivo del requisito básico "Seguridad en caso de incendio" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

La protección contra incendio comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se deben cumplir en edificios, estructuras, locales o recintos para evitar la gestación de incendios.

Se agrega al Anexo I el DCC N° VI "Reglamento sobre Instalaciones para la prevención y extinción de Incendios" que especifica parámetros objetivos y procedimientos cuya aplicación implica el cumplimiento de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio. En el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial se aplica el reglamento específico.

**b) Resistencia al fuego de la estructura.**

La estructura portante debe mantener su resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las exigencias de seguridad, la limitación del riesgo interior y exterior, la utilización de medios y programas para la evacuación y facilitar la intervención de bomberos.

**c) Limitación de riesgo de propagación interior.**

Se debe limitar el riesgo de propagación del incendio y del humo por el interior del edificio y a otros edificios colindantes.

**d) Limitación del riesgo de propagación exterior.**

Se debe limitar el riesgo de propagación del incendio y del humo hacia el exterior del edificio, como a otros edificios o sectores.

**e) Medios y programas de evacuación.**



El edificio debe disponer de medios de evacuación adecuados para facilitar a los ocupantes el abandono del edificio o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

**f) Instalaciones de protección contra incendios.**

El edificio debe disponer equipos e instalaciones que permitan detectar, controlar y extinguir el incendio, así como para transmitir la alarma a los ocupantes.

**g) Intervención de bomberos.**

Se debe facilitar la intervención de los bomberos, equipos de rescate y la aplicación de programas y servicios de extinción de incendios.

**h) Certificación de los equipos, componentes y materiales.**

Los equipos componentes y materiales esenciales para la operación segura y exitosa de los sistemas e instalaciones exigidos por el Reglamento y las Certificación de los equipos, componentes y materiales esenciales disposiciones emitidas por la Autoridad de Aplicación, como los materiales cuyas características de propagación de fuego o generación de humo pudieren agravar las condiciones del incendio, deben contar con la certificación de calidad conforme normas emitidas por un Organismo Normalizador, reconocido por el Organismo Argentino de Acreditación en el marco del Sistema Nacional de Normas de Calidad y Certificación.

Cuando sean de origen extranjero y tengan certificado de calidad y seguridad otorgado por algún instituto del exterior de Normalización y Certificación, el IRAM o cualquier otro Ente de Certificación acreditado por el Organismo Argentino de Acreditación, verificará que reúnan las condiciones técnicas mínimas para el cumplimiento de los requisitos básicos.

**i) Condiciones según los usos.**

Cuando un edificio, estructura, local o recinto sea utilizado para usos diversos, se debe aplicar a cada uso las condiciones establecidas. En caso que esta aplicación no sea posible se debe considerar a todo el edificio, estructura, local o recinto categorizado según el más grave de los riesgos existentes.

**j) Obligación de mantener las condiciones de protección original.**

Cuando en un edificio, estructura, local o recinto se ejecuten modificaciones, -aún cuando éstas no impliquen cambio de uso o categorización del riesgo-, las instalaciones de extinción y de alarma y detección existentes en el edificio, deben adaptarse a las modificaciones ejecutadas con el fin de mantener las condiciones de protección originales.

#### **1.2.1.6. Exigencias referidas a la Seguridad de Utilización.**

El objetivo del requisito básico "Seguridad de Utilización" consiste en reducir al mínimo el riesgo de sufrir daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. Incluye los siguientes aspectos:

**a) Seguridad frente al riesgo de caídas.** Se debe limitar el riesgo de que los usuarios sufran caídas. Los suelos deben ser antideslizantes para evitar accidentes. Se debe limitar el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y concordantes, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

**b) Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.** Se debe limitar el riesgo de impacto o atrapamiento con elementos fijos o móviles del edificio.

**c) Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento.** Se debe limitar el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.

**d) Seguridad frente al riesgo derivado de problemas de iluminación.** Se debe limitar el riesgo de daños a las personas por iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o corte del alumbrado por alguna eventualidad.

**e) Seguridad frente al riesgo de aplastamiento por altas ocupaciones.** Se debe limitar el riesgo causado por situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento.

**f) Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.** Se debe limitar el riesgo de caídas involuntarias o de menores en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.

**g) Seguridad frente al riesgo de vehículos en movimiento.** Se debe limitar el riesgo causado por vehículos en movimiento en sectores del edificio atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación de los rodados y personas.

**h) Seguridad frente al riesgo de caída de un rayo.** Se debe limitar el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección.

**i) Seguridad frente al uso de instalaciones de gas.** En materia de seguridad frente al riesgo derivado de deficiencias en las instalaciones de gas, se debe garantizar la funcionalidad para el uso previsto lo que requiere:

- I. Seguridad individual a los usuarios y colectiva a sus vecinos.
- II. Confiabilidad de funcionamiento de los artefactos utilizados mediante aseguramiento de las ventilaciones y el buen funcionamiento de los elementos de seguridad por falta de llama, dispositivo sensor de temperatura de los productos de la combustión y/o piloto sensor de ambiente según corresponda (Resolución 1188/99 y 2375/2001 y Resolución reglamentaria N° 2705/2002 – ENARGAS):
- III. Uso eficiente del gas. La instalación debe realizarse de tal manera que permita el mayor aprovechamiento del recurso mediante el uso eficiente ahorrando fluido y minimizando el riesgo por fugas.
- IV. El Gobierno de la Ciudad debe implementar un sistema de control del mantenimiento para instalaciones domiciliarias, industriales y de Gas Natural Comprimido basado en el cumplimiento de responsabilidades por parte de los propietarios a acreditarse mediante Declaraciones Juradas. La reglamentación debe fijar los plazos de las presentaciones y las condiciones de el cumplimiento y conservación de los requisitos básicos exigidos por este Código. Se debe garantizar el uso de componentes aprobados por un organismo de certificación y el adecuado montaje por profesional habilitado y matriculado y conforme proyecto elaborado mediante el DCC N° V, Apéndice Final.

#### **1.2.1.7. Exigencias referidas a la Funcionalidad.**

Estas exigencias tienen que ver con la vivienda digna, las relaciones con la comunidad y las mayores posibilidades de confort, estableciendo condiciones mínimas relativas a:

- a) La **disposición y dimensiones** de los espacios e instalaciones. Estos aspectos se regulan en el Título 4, Proyecto de Obra.
- b) La **Accesibilidad**. Estos aspectos recogen fielmente los preceptos incorporados por la legislación nacional, y se han trasladado a este Código y a sus Reglamentos directamente de su antecedente la ley 962.
- c) El **acceso a los servicios** de telecomunicación, audiovisuales y de información y relativas al acceso de servicios postales y otros envíos. Se rigen por las leyes nacionales sobre la materia.
- d) La **instalación de Sistemas Inteligentes**. Sobre este punto el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires debe elaborar un

Reglamento con intervención de la Comisión de Actualización Permanente creada en la Parte 2, Título 1, Capítulo 2 del presente Código.

#### **1.2.1.8. Exigencias referidas a la durabilidad.**

La durabilidad contempla el ciclo de vida útil y habla de planificación y comportamiento social, hábitos de conducta y cambios en la forma de uso de los edificios con el objeto de incrementar su vida útil. Es necesario considerar todo el ciclo de vida de un edificio: desde el diseño arquitectónico del edificio y la obtención de las materias primas, hasta que éstas regresan al medio en forma de residuos.

## **Capítulo 2 Cumplimiento de los Objetivos del Código. 1.2.2.**

### **12.2.1. Cumplimiento de los objetivos.**

Para acreditar ante la Autoridad de Aplicación que un edificio cumple con las prestaciones u objetivos establecidos por este Código, el proyecto de obra debe contener:

- a) Soluciones técnicas previstas** basadas en el Código, en los DCC y DR (En los D.R. cuando no haya un DCC de aplicación obligatoria que regule la actividad).
- b) Soluciones alternativas.** Son soluciones alternativas aquellas que se aparten total o parcialmente de los DCC o DR pero permitan el cumplimiento de los requisitos básicos u objetivos. El Proyectista o el Director de Obra puede -previa conformidad del comitente-, solicitar permiso a la Autoridad de Aplicación para adoptar soluciones alternativas avaladas en otras jurisdicciones nacionales o internacionales, de mayor exigencia normativa que la prevista en esta ley o equivalente, siempre que demuestren documentalmente y justifiquen con experiencias, que el edificio proyectado satisface los objetivos de este Código autorizados por la Autoridad de Aplicación.

#### **1.2.2.2. Procedimiento en caso de rechazo de soluciones alternativas.**

En caso de que la Autoridad de Aplicación rechace un permiso de obra solicitado en base a una solución alternativa, es de aplicación el procedimiento establecido en 1.7.1.4. "Rechazo del permiso para un uso no previsto".

### **Título 3 HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO**

#### **Capítulo Único. 1.3.**

##### **1.3.1. Condiciones de Higiene y Seguridad.**

Las condiciones de higiene y seguridad que regulan las actividades laborales desarrolladas en las obras e instalaciones desde el proyecto hasta su recepción o abandono definitivo, se rigen por la normativa general de alcance federal y las normas de implementación local.

Son de aplicación la Ley 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, su decreto reglamentario 351/79, el Decreto Nacional 911/96, las resoluciones SRT 231/96, 51/97, 35/98, 319/99 y la Ley 24.557 sobre Riesgos del Trabajo y en ambos casos sus normas modificatorias, complementarias, reglamentarias y las que las sustituyan en el futuro.

##### **1.3.2. Alcance en materia de Higiene y Seguridad.**

La higiene y seguridad del trabajo en la obra comprende las normas técnicas y medidas sanitarias, medidas precautorias, de tutela y/o de cualquier otra índole que tengan por objeto:

- a)** Proteger la vida, preservar y mantener la salud psicofísica de los trabajadores desde el inicio de la relación laboral.
- b)** Prevenir, reducir, eliminar o aislar los riesgos de los distintos puestos de trabajo.
- c)** Estimular y desarrollar una actitud positiva respecto de la prevención de los accidentes o enfermedades que puedan derivarse de la actividad laboral.

##### **1.3.3. Prevenciones en las obras.**

Las obras deben proyectarse y construirse de forma que no supongan una amenaza para la salud de trabajadores, ocupantes y vecinos en particular como consecuencia de:

- a) Fugas de gases tóxicos.
- b) Presencia de partículas o gases peligrosos en el aire.
- c) Emisión de radiaciones peligrosas.
- d) Contaminación del agua o del suelo.
- e) Descarga de efluentes líquidos, gaseosos y residuos sólidos.

#### **1.3.4. Protección al trabajador.**

En el ejercicio del poder de policía en materia laboral, delegado por el orden federal, es obligación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires proteger al trabajador de la construcción en el marco de su competencia.

Para cumplir este objetivo se debe:

- a) Garantizar la actuación de los servicios de higiene y seguridad en el trabajo y de medicina del trabajo con carácter preventivo y asistencial teniendo en cuenta las características de la actividad.
- b) Proceder a la difusión y publicidad de las recomendaciones y técnicas de prevención que resulten adecuadas a las actividades vinculadas a las obras.
- c) Emitir manuales y reglamentos particulares atendiendo a las condiciones de trabajo, a las condiciones ambientales, a los factores ecológicos y a los factores de riesgo.
- d) Realizar estadísticas normalizadas sobre accidentes y enfermedades observadas en el rubro como antecedentes para el estudio de las causas determinantes y los modos de prevención.
- e) Considerar especialmente las tareas riesgosas de la actividad aplicándose técnicas de prevención y corrección en los casos en que los niveles de los elementos agresores, nocivos para la salud, puedan afectar la vida del trabajador durante la jornada de labor.

- f) Evaluar e incorporar reglamentos, especificaciones técnicas, recomendaciones, y normas sobre la calidad de los materiales e instalaciones en defensa de la seguridad y la salud del trabajador.

### **1.3.5. Responsabilidad laboral de los Propietarios, Directores de Obra, Profesionales y Empresas y demás agentes de la edificación.**

Los Propietarios, Directores de Obra, Profesionales, Empresas y demás agentes que intervengan en el proceso de la edificación son responsables del cumplimiento de la normativa laboral y sobre seguridad social. Deben cumplir la normativa nacional y local vigente sobre la Higiene y Seguridad en el Trabajo y sobre Riesgos del Trabajo, de acuerdo con las directivas del profesional habilitado en la materia según los alcances del título y matrícula habilitante.

### **1.3.6. Permiso de obra. Inclusión de Texto en Declaración Jurada.**

En la documentación necesaria para tramitar los permisos de obra se debe agregar una "Declaración Jurada" en la que debe incorporarse el siguiente texto: ***"que el proyecto, la documentación y la ejecución de la obra, se ajustan a las reglamentaciones vigentes en materia de seguridad e higiene en el trabajo y que los profesionales intervinientes son responsables de adoptar las medidas necesarias para proteger la seguridad de los trabajadores y terceros"***.

### **1.3.7. Obligaciones del empleador.**

El empleador debe adoptar las medidas de higiene y seguridad para proteger la vida y la integridad de los trabajadores. Entre ellas:

- a) La adaptación, la instalación y el equipamiento de edificios y lugares de trabajo en condiciones ambientales y sanitarias adecuadas.
- b) La colocación y mantenimiento de resguardos y protecciones de máquinas, equipos e instalaciones con los dispositivos de higiene y seguridad que la mejor técnica aconseje.
- c) El suministro, control de uso y mantenimiento de los equipos de protección personal.
- d) Procedimientos seguros de trabajo.

- e) La colocación de carteles que indiquen las medidas de higiene y seguridad en el trabajo y adviertan la peligrosidad de maquinarias e instalaciones y/o todo tipo de riesgos especiales.
- f) La instalación de equipos y medios especiales para afrontar riesgos en caso de siniestros y la capacitación para su uso.
- g) La disposición de medios adecuados para la inmediata prestación de primeros auxilios y el acceso al servicio médico necesario.
- h) La capacitación en prevención de riesgos y en la utilización y mantenimiento de los elementos de protección personal.

#### **1.3.8. Programa de seguridad.**

Las precauciones en materia de seguridad e higiene implican la confección de un programa único de seguridad que contenga procedimientos, rutinas, medidas, dispositivos y elementos para proteger a las personas en la obra, obrador y fuera de estos, a predios y edificios linderos y a la vía pública.

#### **1.3.9. Autoridad de Aplicación.**

Es Autoridad de Aplicación el organismo o dependencia especialmente facultada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para cumplir las funciones delegadas por el Gobierno Federal en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Dicho organismo está facultado para imponer las sanciones determinadas en los regímenes especiales sobre la materia, en los casos que así se dispone.

#### **1.3.10. Paralización o suspensión de la obra como medida extrema para evitar el peligro.**

Cuando la Autoridad de Aplicación constate violaciones a la normativa sobre seguridad e higiene y riesgo del trabajo, debe dar aviso a la autoridad competente en la materia para que, según el caso, labre el acta de infracción y adopte las medidas correspondientes, pudiendo llegar a la paralización o suspensión de la obra como medida extrema para evitar el peligro.

Se debe paralizar o suspender en forma total o parcial toda obra que no cumpla con las medidas de seguridad y protección correspondientes, si se detecta que como consecuencia de ello se encuentra en peligro la vida del trabajador y/o de los trabajadores. En ese caso, debe apercibirse al



responsable para que en forma inmediata tome las medidas que eviten el peligro.

#### **1.3.11. Responsabilidad de la autoridad de aplicación del Código.**

La Higiene y Seguridad en el Trabajo es responsabilidad del Gobierno de la Ciudad mediante su autoridad de aplicación con competencia en la materia.

La autoridad de aplicación del Código cuando detecte violaciones a las normas de Higiene y Seguridad en el Trabajo y sea necesario y urgente tomar medidas, debe ordenar la paralización, suspensión o clausura de las obras, con carácter preventivo remitiendo automáticamente las actuaciones a la autoridad de aplicación del régimen de Higiene y Seguridad en el Trabajo. Si no es urgente puede remitir las actuaciones para que sea este organismo tome las medidas pertinentes.

La autoridad de aplicación en Higiene y Seguridad en el Trabajo debe expedirse sobre la pertinencia de la medida en el plazo de 48 horas convirtiendo la medida preventiva en sanción y cuantificándola. También puede levantarla si lo estima pertinente.

Se aclara que automáticamente significa en el día.

## **Título 4 PROYECTO DE OBRA**

### **Capítulo 1 Línea y nivel 1.4.1.**

#### **1.4.1.1. Plano de Comparación de los niveles.**

Los niveles deben ser referidos al “cero” adoptado por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se considera “cero” al plano de comparación situado a 30,479 m por debajo de la estrella central del peristilo de la Catedral.

#### **1.4.1.2. Marcas de nivelación.**

No pueden ser removidas ni alteradas sin previo aviso dado con anticipación de 15 días a Catastro. Desaparecida la causa que motivara la remoción de la marca, ésta debe ser recolocada en su antiguo emplazamiento o bien en un sitio próximo a éste con la conformidad de la Autoridad de Aplicación.

En caso de falta de reposición de una marca o de dificultosa ubicación, los trabajos por administración, se efectúan a costa del infractor.

#### **1.4.1.3. Certificación de nivel.**

A pedido del interesado, la Autoridad de Aplicación extiende por duplicado una “certificación” donde conste la cota de nivel que le corresponde al predio. La certificación mencionada tiene una validez de seis (6) meses a partir de la fecha de su otorgamiento.

En casos justificados, a pedido del interesado, se puede autorizar una nueva cota de nivel de arranque.

#### **1.4.1.4. Nivel del terreno y de patios en piso bajo.**

El nivel del terreno de un predio y del solado de patios en piso bajo, no debe ser inferior al indicado en la Certificación de Nivel, más el suplemento que resulta por la construcción de la acera (cota del predio). La nivelación en el predio se realiza de modo que asegure su desagüe a la vía pública.

#### **1.4.1.5. Cota de nivel mínimo.**

El nivel del terreno de cada predio terraplenado, rellenado o edificado nunca debe ser inferior a la “cota del predio” determinada en base a los mínimos niveles establecidos en el siguiente cuadro, según el radio de ubicación del predio:

- (1)** Austria, Av. Del Libertador, Ortiz de Ocampo, Cerviño, Av. Cerviño, deslinde con el FCGSM., Av. Santa Fe, Av. Luís María Campos, La Pampa, deslinde con el FCGBM, prolongación virtual Austria.....15,00 m
- (2)** Dársena Sur, Riachuelo, deslinde con el FCGR., Ituzaingó, Bolívar, Uspallata, Av. Martín García, Av. Paseo Colón, Brasil, Dársena Sur...15,45 m
- (3)** Riachuelo, Av. Sáenz, Del Tigre, José C. Paz, Zabaleta, Av. Amancio Alcorta, Av. Vélez Sarsfield, deslinde con el FCGR., Riachuelo.....15,65 m
- (4)** Fuera de los radios (1), (2) y (3).....15,80 m

Las rejillas de piso de locales sanitarios y todo artefacto conectado a la red de obras sanitarias externas debe tener la abertura que va al desagüe de red cloacal a una cota no inferior a 15,80 m.

#### **1.4.1.6. Nivel del terreno, de patios y de locales inferior al oficial.**

En predios situados dentro de los radios servidos por los sistemas públicos de desagües pluviales y líquidos cloacales, el nivel del terreno y de patios y de locales con instalación de salubridad, puede ser inferior al oficial, siempre que así lo autorice la reglamentación correspondiente.

En predios situados fuera de esos radios, el nivel del terreno y de patios y de locales con instalación de salubridad, puede ser inferior al oficial, mientras se asegure la evacuación de aguas pluviales y/o líquidos cloacales mediante canalizaciones realizadas de acuerdo a la reglamentación correspondiente.

## **Capítulo 2**

### **Cercas y aceras**

#### **1.4.2.**

#### **1.4.2.1. Obligación de construir y conservar cercas y aceras.**

El propietario de un predio baldío o edificado, con frente a vía pública en el cual el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede dar línea y nivel definitivos o provisorios, está obligado a construir y conservar la cerca en su frente si no hubiera fachada sobre la L.O. y la acera, de acuerdo con este Código y la Legislación especial sobre "Construcción y reparación de cercas y aceras.

La cerca sirve para separar la propiedad privada de la vía pública, no obstante el dueño del predio edificado queda eximido de construirla a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales aprobados por la Autoridad de Aplicación.

Estos signos materiales cuando el solado de la acera y el del predio queden al mismo nivel, se realiza con una banda de  $0,50\text{ m} \pm 0,20\text{ m}$  de ancho a lo largo de la L.O., de textura en forma de botones en relieve de  $0,005\text{ m} \pm 0,001\text{ m}$  de altura, con diámetro de base de  $0,025\text{ m} \pm 0,005\text{ m}$ , colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de  $0,06 \pm 0,005\text{ m}$  y color contrastante con respecto al de los solados contiguos, para prevención de ciegos y disminuidos visuales.

En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético la Autoridad de Aplicación puede ordenar la

ejecución de una cerca de albañilería u hormigón, a fin de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m sobre el cordón de la acera opuesta.

#### **1.4.2.2. Ejecución de cercas y aceras.**

La construcción, reconstrucción o reparación de cercas y aceras debe iniciarse dentro de los 10 días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo y el plazo de su terminación no puede exceder de 30 días hábiles.

No obstante y sin intimación previa, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede ejecutar o reparar, en arterias de intenso tránsito o por razones de seguridad pública, cercas y aceras a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades vigentes y disponer las clausuras que pudieran corresponder.

#### **1.4.2.3. Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción. Depósito de garantía**

Con relación a las cercas y aceras en los casos de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción se deben cumplir las siguientes reglas:

**a)** Dentro de los diez (10) días hábiles de concluidas las obras de demolición en un predio y de no comenzarse en ese lapso la ejecución de obras de construcción, debe iniciarse la ejecución de la cerca y la acera reglamentarias y su plazo de terminación no debe exceder de treinta (30) días hábiles.

Durante la ejecución de trabajos de demolición o de obras de construcción, el solado de la acera debe ser tratado de la siguiente forma:

**I.** Cuando se ocupe la vía pública con la valla provisoria reglamentaria, abonando el arancel establecido, la parte de la acera ubicada por fuera de la valla debe poseer un solado transitable.

**II.** De no ocuparse la vía pública con la valla provisoria, el solado de acera debe poseer un solado transitable.

**b)** Cuando la demolición afecte la L.O. y no exista pedido simultáneo de edificación de esa parte a demoler, el Propietario del predio debe depositar, antes de gestionar el permiso, en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y a la orden del Jefe de Gobierno de la Ciudad, en concepto de garantía que responda por la ejecución de la cerca y la acera definitiva, una suma que se determina sobre la base de los valores unitarios que fije el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**c)** En caso de incumplimiento de lo establecido en el inciso a) se aplica al profesional las penalidades correspondientes y una multa al Propietario. Dicha multa debe ser el equivalente al valor de la cerca y de la acera, mencionados en el inciso a). Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, la Autoridad de Aplicación puede llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del Propietario o disponer la clausura o la paralización de la obra, hasta tanto los mismos sean realizados.

### **Capítulo 3** **Cercas al frente.** **1.4.3.**

#### **1.4.3.1. Características generales de las cercas al frente.**

Se deben cumplir las siguientes características generales para la construcción de las cercas al frente:

**a) Materiales:**

Las cercas al frente pueden ser de:

- I. Albañilería.
- II. Hormigón simple o armado.
- III. Verja de caño, hierro trabajado o madera dura.
- IV. Marcos de alambre tejido artístico.
- V. Alambre tejido.
- VI. La combinación de los tipos precedentes.

La cerca puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Autoridad de Aplicación.

Si la cerca se construye exclusivamente de albañilería con espesor inferior a 0,30 m, debe haber una distancia no mayor de 3,00 m entre pilares o pilastras que con la pared formen secciones de 0,30 m x 0,30 m o bien debe poseer estructura de resistencia equivalente.

Si la cerca es de albañilería u hormigón, en la parte visible desde la vía pública, es obligatorio el revoque, revestido, toma de juntas, martelinado u otro tratamiento arquitectónico.

**b) Altura mínima:**

- I. En predio edificado con área jardinizada o parquizada, 0,40 m.

II. En predio baldío: 2.00 m. La cerca debe ser de albañilería u hormigón y debe contener un vano cerrado con marco y puerta de herrería.

#### **1.4.3.2. Cercas existentes sin terminar.**

Cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en predios con cercas sin terminar, la concesión de ese permiso implica la obligación expresa de ejecutar los trabajos que corresponden para colocar la cerca en condiciones reglamentarias.

#### **1.4.3.3. Cercas al frente en determinados distritos.**

Las cercas al frente en los predios comprendidos en los distritos que se mencionan a continuación están sujetas a aprobación especial de la Autoridad de Aplicación.

##### **a) Distrito R1a y R1b.**

De materializarse la separación del retiro de frente con la vía pública, la cerca debe tener una altura máxima de 1,10 m. De llevar murete, éste no debe exceder los 0,40 m medidos desde el nivel de la acera.

Puede ser ejecutada en la forma establecida en el inciso a) del Artículo 1.4.3.1. Se exceptúa del Distrito R1b el Barrio Cornelio Saavedra, que no debe llevar cerca sobre la L.O.

##### **b) Distrito AE5.**

La cerca debe estar compuesta por murete y verja artística de hierro;

##### **c) Distrito U4 y U5**

La cerca debe estar compuesta por un murete de 0,40 m de alto respecto del solado de la acera, respaldado por un seto vivo.

## **Capítulo 4**

### **Aceras.**

#### **1.4.4.**

##### **1.4.4.1. Pendiente de las aceras.**

La pendiente longitudinal de la acera en su conjunto, debe acompañar la pendiente del cordón del pavimento de la calzada en forma continua cuando dicha pendiente no exceda el 4 % ó 1/25. En los casos de aceras con mucha

pendiente longitudinal, los empalmes necesarios, desde la acera al interior de los edificios, deben ser realizados dentro de los predios privados.

La pendiente transversal es para:

- a) Aceras de baldosas, losetas u hormigón en sentido transversal 1,00 % a 3,00 %.
- b) Entradas de vehículos en dirección del movimiento hasta 8,33 % ó 1/12.
- c) Planos de transición o enlace hasta 8,33 % ó 1/12.

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

Si la pendiente de la acera excede el 4% ó 1/25 se deben intercalar escalones de altura mínima igual que 0,10 m y máxima igual que 0,150 m y una pedada horizontal plana de 1,20 m como mínimo, que deben ser señalizados sólo cuando la Autoridad de Aplicación lo juzgue imprescindible, mediante zonas de prevención de textura en forma de botones en relieve de 0,005 m  $\pm$  0,001 m de altura, con diámetro de base de 0,025 m  $\pm$  0,005 m, colocados en tresbolillo con una distancia al centro de los relieves de 0,06  $\pm$  0,005 m y color diferente al de la acera, en todo su ancho y con una profundidad de 0,60 m colocadas 0,30 m antes y después del escalón o los escalones para prevención de ciegos y disminuidos visuales.

#### **1.4.4.2. Material de las aceras.**

El solado de las aceras en cuanto a la calidad de materiales y forma de ejecución deben reunir las condiciones establecidas respecto de la calidad de los materiales para solados y aceras y formas de ejecución.

##### **a) En calles pavimentadas:**

El solado de las aceras puede ejecutarse a opción del propietario frentista, con baldosas calcáreas ó graníticas, losetas de hormigón o con concreto de cemento.

En plazas y en forma provisoria en terrenos baldíos y en inmuebles sin uso, casas abandonadas se puede ejecutar la acera con mezclas asfálticas.

Dichos solados deben reunir las condiciones establecidas respecto de la calidad de los materiales para solados de aceras y forma de ejecución.

##### **I. Aceras de baldosas o losetas.**

Las aceras pueden ser ejecutadas en baldosas o losetas. Las baldosas son acanaladas, calcáreas o graníticas de 0,20 m x 0,20 m x 0,02 m ó 0,40 m x 0,40 m x 0,04 m de espesor, con una terminación superficial en vainillas o panes. Los colores pueden ser amarillo, blanco, azul, rojo, gris y negro. Las losetas pueden tener las siguientes dimensiones: 0,40 m x 0,60 m x 0,04 m. Deben ser de textura lisa no deslizante, del mismo color y material que el permitido para las baldosas.

Cada pieza debe tener los bordes biselados de 0,01 m a 0,015 m. La textura del plano superior debe reunir condiciones antideslizantes; se colocan a junta recta, el largo de la loseta se coloca paralelo a la L.O. y/o L.O.E. La acera puede tener guardas o dibujos. Cada 20,00 m de longitud o menos la acera tiene una junta de dilatación sellada con mastic asfáltico, junta premoldeada de caucho sintético o cualquier otro material elastomérico adecuado. Esta junta existe indefectiblemente entre dos aceras contiguas de predios linderos, en coincidencia con el eje divisorio y en la prolongación de las bisectrices de los ángulos que forma la L.O.E. y cada una de las L.O. Las juntas entre las baldosas o losetas se toman con mezcla de cal y arena. Todas las piezas se colocan sin resaltos y con juntas cerradas.

## **II. Aceras de hormigón.**

El solado de hormigón debe tener 0,04 m de espesor y construirse en paños determinados por las juntas de trabajo. Estos paños deben tener un largo entre 2,00 m y 3,00 m, y un ancho no mayor a 1,00 metro.

Frente a cada predio, los paños deben ser iguales en largo y en ancho. Las dimensiones que se adopten, deben aproximarse a las máximas aconsejadas. Las juntas de dilatación deben ser con los materiales y en los lugares indicados para el solado de losetas. Las juntas de trabajo deben ser de 0,015 m de espesor y 0,04 m de profundidad, debiendo sellarse en forma similar que las de dilatación; las juntas de trabajo longitudinales son paralelas a la L.O. y a la L.O.E. El hormigón que constituya este tipo de solado, se ajusta a lo establecido respecto de la b y formas de ejecución.

## **III. Aceras con material asfáltico.**

En las aceras nuevas el solado asfáltico se ejecuta mediante la colocación de concreto asfáltico fino de un espesor promedio de 8 cm. mínimo.

En las aceras existentes, para la reparación del contrapiso existente se utiliza concreto asfáltico fino con un espesor mínimo de 5 cm. Sobre el contrapiso se aplica una capa bituminosa de "sheet asfáltico" con un espesor mínimo de 3 cm.

### **b) En calles no pavimentadas.**

El solado de las aceras con nivel definitivo o provisorio debe ser de hormigón o concreto de cemento o asfálticas en los casos previstos en el inciso a), pero con ancho que se fija en el presente capítulo "Ancho de las aceras".



Respecto de las aceras en plazas y paseos públicos se admite como solado la utilización de otros materiales siempre que sean autorizados por la Autoridad de Aplicación.

Se prohíbe la colocación de maceteros de mampostería o de cualquier otro material, que estén conformados como un elemento fijo a la superficie de la acera, como así también defensas en accesos vehiculares colocados en el cordón de la vereda, bancos fijos y publicidad de cualquier tipo sujeta, adherida o incorporada a la superficie del solado.

#### **1.4.4.4. Aceras arboladas.**

En correspondencia con la línea del arbolado deben ejecutarse planteras destinadas a la colocación de la especie arbórea correspondiente, a razón de una por frente de lote de hasta 8,66 m de ancho. Estos cuadros son de 0,80 m x 0,80 m y sus bordes están protegidos con un cordón de 0,07 m de espesor de ladrillos comunes, colocados de punta o revocados con mezcla del color de la acera, que no rebase el nivel del solado.

#### **1.4.4.4. Acera frente a entrada de vehículos.**

El solado que sirve de entrada de vehículos debe cubrir totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada. Ese solado se debe ejecutar con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga, se debe hacer con granitullo, hormigón o bien materiales asfálticos; en el primer caso las juntas se toman con asfalto. Queda prohibida la utilización de mezclas de cemento como solado.

El solado para vehículos de carga se debe asentar sobre una base de hormigón de 0,16 m de espesor mínimo y resistencia H17.

El cordón del pavimento de la calzada debe tener en el ancho requerido, un rebaje de hasta 0,05m sobre el pavimento de la calle. La rampa de acceso es convexa, no debe tener más desarrollo que 1,60 m hacia el interior del cordón y se debe identificar con el resto de la acera mediante rampas laterales.

Cuando por obra nueva definitiva no se requiera una entrada existente para vehículos, el Propietario debe reconstruir el solado.

**Véase Figura 1 en Apéndice.**

#### **1.4.4.5. Celeridad en ejecución de aceras.**

La construcción o reparación de las aceras debe efectuarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito de los peatones, más de lo indispensable. En aceras de ancho igual o mayor que 2,00 m la ejecución del solado debe hacerse por mitades, en dos etapas, para facilitar el tránsito de los peatones.

Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las aceras deben quitarse en el día, dejando la calzada limpia, permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle en sitios inmediatos al cordón cuando razones de tránsito no lo impidan.

La protección provisional de la acera en construcción no se puede realizar con alambres tendidos. Se puede hacer una protección con cintas de material plástico en colores contrastantes tendidas horizontalmente, convenientemente separadas, a partir de 0,10 m del nivel del solado y hasta una altura mínima de 0,90 m.

#### **1.4.4.6. Ancho de la acera.**

##### **a) En calles pavimentadas.**

El ancho de la acera es el comprendido entre la L.O. o eventualmente la línea de edificación y la calzada, incluyendo en esta medida el cordón del pavimento de la calle. El ancho del solado no incluye el del cordón de la calzada. El ancho mínimo de la acera es de 1,60 m cuando se tracen calles en nuevas urbanizaciones.

##### **b) En calles no pavimentadas.**

El ancho del solado no debe ser menor que 1,60 m contra la L.O. o eventualmente la línea de edificación.

#### **1.4.4.7. Aceras deterioradas.**

Para la reparación de las aceras deterioradas se aplican las siguientes pautas:

##### **a) Causas del deterioro y plazos de reparación:**

I. En una acera destruida parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, empresas de servicios públicos o autorizados debe ser efectuado el cierre provisorio inmediatamente de concretados los trabajos que provocaron su apertura y completado el solado definitivo, en un plazo no mayor de siete (7) días corridos de realizado dicho cierre provisorio.

**II.** Si la acera es destruida por raíces de árboles, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires debe efectuar la reparación del solado afectado. El propietario del predio frentista puede comunicar la destrucción de ese solado.

**III.** Una acera deteriorada por causas no comprendidas en el ítem I o II debe ser reparada por el propietario frentista, en un lapso no mayor de treinta (30) días corridos, a partir de la fecha de intimación.

**b) Material a utilizar para reparar el deterioro:**

**I.** Cuando el solado de la acera se encuentre deteriorado en una superficie mayor que el 50 % de la correspondiente a un predio, debe ser reconstruido íntegramente con cualquiera de los materiales establecidos en “Material de las aceras”.

**II.** Cuando el solado de la acera se encuentre deteriorado en una superficie menor que el 50 % del total correspondiente a un predio puede repararse con materiales del mismo tipo de los que lo componen, o con solado de concreto de cemento con las características establecidas en el Artículo 1.4.4.2, “Material de las aceras”, pero en el caso de no lograrse un solado uniforme, debe ser reconstruido íntegramente con materiales reglamentarios.

**1.4.4.10. Aceras en el caso de repavimentación de la calzada.**

En toda renovación del pavimento de la calzada es obligatorio y a cargo del Propietario frentista, la reparación de la acera o la reconstrucción cuando esta última sea necesaria a juicio de la Autoridad de Aplicación.

Cuando corresponda el Propietario frentista debe cumplir con el Art. 1.4.4.9. para la ejecución de vados o rampas y rebajes de cordón, frente a las líneas de cruce peatonal.

**1.4.4.11. Obligación de construir vados o rampas de aceras.**

Se establece con carácter obligatorio la construcción de vados o rampas en las aceras, destinadas a facilitar la transitabilidad de personas con distinto grado de discapacidad, en todo el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**a) Ubicación de vados o rampas.**

**I. En coincidencia con el sendero de cruce peatonal.**

El ancho del vado debe coincidir con el ancho de la senda del cruce peatonal.

Entre la zona central del vado y la LO, transversalmente a la senda peatonal y con extremo en la LO, debe materializarse una banda de textura en forma de botones en relieve colocados en tresbolillo, de ancho mínimo de 0,80 m de baldosas de color y textura contrastante que adviertan a personas con discapacidad visual de la proximidad del cruce peatonal. La misma banda de textura y color debe acompañar el perímetro del vado sobre la acera. A lo ancho de la rampa, en su 1/3 distal, debe materializarse la textura de "espina de pez" para advertir la cercanía de la calzada.

**Véase Figura 2 en Apéndice.**

## **II. Rampas en Esquina.**

Se permite la ubicación de rampas en esquina en aquellos casos en que exista imposibilidad de materializar la rampa en coincidencia con el eje de la senda peatonal, cuando el ancho de la vereda sea insuficiente para el desarrollo longitudinal del vado y/o para alturas de cordón mayor a 0,18 m. En todos los casos, el punto medio del área central del vado está ubicado en la prolongación de la bisectriz del ángulo formado por las LO.

En los laterales del vado y hasta la LOE, debe materializarse una banda de textura en forma de botones en relieve colocados en tresbolillo, de ancho mínimo de 0,80 m de baldosas de color y textura contrastante que adviertan a personas con discapacidad visual de la presencia del vado. A lo ancho de la rampa, en su 1/3 distal, debe materializarse la textura de "espina de pez" para advertir la cercanía de la calzada.

**Véase Figura 3 en Apéndice.**

### **b) Características constructivas de los vados o rampas.**

Los vados o rampas se deben ajustar a las siguientes características constructivas:

**I.** La rampa, área central de tránsito del vado, tiene un ancho mínimo de 1,50 m y su longitud depende de la altura del cordón y la pendiente transversal de la acera, siendo su pendiente máxima del 8,33 % (1:12). Entre los planos de las superficies laterales del vado y el plano de la rampa se conforma una superficie cóncava continua.

**II.** Se debe conformar una superficie cóncava continua entre el pavimento y la rampa.

**III.** No existen desniveles entre el piso terminado de calzada y el piso terminado de cordón.

**IV.** Los vados y las rampas deben construirse en H° A° colado in situ (dosificación 1:3:3) con malla de acero de Ø del 4,2 mm cada 0,15 m o con la utilización de elementos de hormigón premoldeado.

- V. Juntas de dilatación: se extiende entre el pavimento del vado y entre el vado y los elementos materiales de la acera. El material de relleno es de alta plasticidad y adhesividad.
- VI. El desnivel máximo admisible entre el piso terminado de calzada y el piso terminado de cordón, es de 0,01 m.
- VII. La superficie de terminación es antideslizante y resistente al tránsito intenso.

## **Capítulo 5**

### **Aceras con solado de ancho reducido.**

#### **1.4.5.**

##### **1.4.5.1. Características de las aceras con solado de ancho reducido.**

En los límites establecidos en el Artículo 1.4.5.2. "Radios y calles con aceras de solado de ancho reducido", las aceras que tienen un ancho mayor de 3,40 m deben ejecutarse con las siguientes características:

- a) El solado se ejecuta con cualquiera de los materiales establecidos en 1.4.4.2., "Materiales de las aceras".
- b) La parte de la acera no pavimentada y al mismo nivel debe ser cubierta de césped o decoraciones florales.
- c) Coincidentemente con las entradas, el solado debe alcanzar el cordón de la calzada en un ancho no menor de 1,50 m .Cuando la entrada es para vehículos, el ancho del solado es por lo menos equivalente al ancho de la entrada.
- d) En las esquinas, el solado debe cubrir la superficie indicada en la figura 4 del Apéndice.

**Véase Figura 4 en Apéndice.**

- e) Los bordes de este tipo de acera deben poseer un cordón de 0,07 m de espesor, de ladrillos de máquina rojo, con punta roma ubicada hacia el exterior del cantero, colocados en disposición sardinel vertical en el suelo, sin revocar y con junta rebajada tomada en concreto.
- f) La conservación en buen estado y la higiene de la parte de la acera no pavimentada corresponde al propietario frentista.

#### **1.4.5.2. Radios y calles con aceras de solado de ancho reducido.**

a) El solado debe ocupar toda la longitud del frente del predio en un ancho equivalente a la tercera parte y con un mínimo de 1,60 m contra la L.O. y 0,40 m contra el cordón del pavimento de la calzada.

##### **I. Radios:**

- Acera oeste de Tagle, Avenida Del Libertador, acera este de Cavia, norte de Castex, deslinde con el Parque 3 de Febrero, deslinde con el Ferrocarril, Tagle.
- Acera sur de Av. Luís María Campos; dos aceras: de Maure, de 11 de Septiembre, de Teodoro García, de 3 de Febrero, de Aguilar, de Arcos, de José Hernández, Vuelta de Obligado, de Mendoza, deslinde con el F. C. G. B. M., Av. Luís María Campos.
- Las aceras: de Virrey Arredondo, de Vidal, de Virrey Avilés, de Cramer, de Virrey del Pino, de Av. Elcano, de Av. de los Incas, de Estomba, de Juramento, de Gral. Enrique Martínez, de Mendoza, de Ciudad de La Paz, de Virrey Arredondo.
- Acera norte de Av. Del Libertador; dos aceras de Av. Guillermo Udaondo; aceras: sur de Av. Pte. Figueroa Alcorta, sur de Ramsay, este de Juramento, sur de Av. Pte. Figueroa Alcorta, norte de La Pampa; dos aceras: de Miñones, de Monroe, de Av. Del Libertador.
- Dos aceras: de Av. Combatientes de Malvinas, de Juramento, de Burela, de Congreso, de Av. Alvarez Thomas, de Av. Combatientes de Malvinas.
- Dos aceras: de Navarro, de Av. Segurola, de José Cubas, deslinde con el F.C.G.U.; dos aceras de Emilio Lamarca; de Navarro.
- Aceras: oeste de Av. José María Moreno, norte de Av. Asamblea; dos aceras: de Riglos, de Estrada, de Av. José María Moreno.

##### **II. Calles:**

- Lisandro de la Torre, de Av. Rivadavia a Av. Juan Bautista Alberdi.
- Av. Combatientes de Malvinas, de Av. Warnes a vías del F. C. G. U.
- Av. Punta Arenas, de Av. Warnes a vías del F. C. G. U.
- Av. Chorroarín, de Av. de los Constituyentes a Av. Combatientes

de Malvinas.

- Av. Melián, de Mendoza a Av. Olazábal.
- Av. Dr. Ricardo Balbín, de Av. Olazábal a Av. Gral. Paz.
- Av. Congreso, de Av. Dr. Ricardo Balbín a Plaza.
- Av. San Isidro, de Paroissien a Av. Gral. Paz.
- Av. Gral. Paz, del Río de la Plata al Riachuelo.
- Av. Intendente Francisco Rabanal y su continuación Av. Cnel. Roca, de Av. Centenera a Av. Gral. Paz.
- Av. de los Corrales, de Timoteo Gordillo a Av. Gral. Paz.

Quedan exceptuadas de cumplir con el ancho reducido las aceras de las calles:

- Juramento, de vías del F. C. G. B. M. (Belgrano C) a Cráter.
- Av. Triunvirato, de Juramento a Dr. Pedro I. Rivera.
- Monroe, de Av. Combatientes de Malvinas a Burela.
- Carlos Pellegrini, de Avenida del Libertador a Rivadavia.
- Cerrito, de Avenida del Libertador a Rivadavia.
- Bernardo de Irigoyen, de Rivadavia a Avenida Brasil.
- Lima, de Rivadavia a Avenida San Juan.

**b)** El solado de ancho reducido de las aceras de la Av. del Libertador, desde Austria a Virrey del Pino, ocupa toda la longitud del frente del predio, sea contra la L.O. como contra el cordón del pavimento de la calzada, en las medidas que se consignan en las figuras correspondientes a esta avenida.

**c)** En el distrito AE1 la acera frente a la calle Gelly y Obes es con solado uniforme de ancho reducido, con una franja de césped cuya extensión se indica en el dibujo correspondiente a dicho distrito del Código de Planeamiento Urbano.

**Capítulo 6**  
**Fachadas.**  
**1.4.6.**

**1.4.6.1. Principios sobre Arquitectura y estética urbana.**

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Ningún edificio o parte de él, con frente a vía pública puede contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.

Los principios urbanísticos prevalecen sobre las conveniencias particulares y ninguna razón puede oponerse a ellos.

Las partes exteriores de los edificios corresponden en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

**1.4.6.2. Arquitectura de las fachadas.**

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles desde ellos, están sujetas a aprobación especial de la Autoridad de Aplicación.

**1.4.6.3. Aprobación de fachadas.**

Es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se deja constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte. La Autoridad de Aplicación puede 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, es indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios en el color o material de alguna parte, en cuyo caso basta la constancia respectiva en el expediente de permiso. Cuando se trate de instalar acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes debe tenerse en cuenta lo establecido en el Artículo 1.4.6.16., “Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública”.



#### **1.4.6.4. Tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares.**

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, que estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico. Si son visibles desde la vía pública se tratan en armonía con la fachada principal. El proyecto de estas obras debe estar contenido en el plano que se menciona en el Artículo 1.4.6.3., “Aprobación de fachadas”. Los materiales son concordantes con los de la fachada, vale decir, que si esta es por ejemplo de piedra natural o reconstituida, las obras mencionadas no pueden ser terminadas a simple revoque o blanqueo.

#### **1.4.6.5. Tratamiento de muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos.**

En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos del edificio que queden visibles desde la vía pública, deben ser tratados arquitectónicamente siguiendo similar tratamiento al de la fachada principal, en una faja limitada por una vertical distante como mínimo la mitad del ancho de la avenida frentista o hasta la arista vertical del primer patio.

Excepcionalmente, en toda el área delimitada por las calles José Cubas, Segurola, Navarro, Joaquín V. González, Nueva York, Llavallol, en sus predios frentistas a ambas aceras y en la calle Gutenberg en los predios frentistas a la acera Sur, los muros medianeros o privativos contiguos a eje divisorio que se vean desde la vía pública, deben tener tratamiento arquitectónico cuyo diseño, tratamiento y empleo de materiales se rige dentro de lineamientos que conformen una arquitectura acorde con la zona, a juicio de la Autoridad de Aplicación.

#### **1.4.6.6. Conductos visibles desde la vía pública.**

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no deben colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y tampoco deben ser visibles sus terminaciones desde la vía pública. En caso de requerirse la sobreelevación de conductos existentes en el frente de un predio, por edificación a mayor altura en el lindero, la tubería vertical puede adosarse al muro divisorio o al privativo contiguo a predio lindero, siempre que esté situado a más de 3,00 m del plano de la fachada. Los conductos de desagües pluviales pueden ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma. Estos conductos siempre deben tratarse arquitectónicamente y figurar en los planos.

#### **1.4.6.7. Ventilaciones de estufas a tiro balanceado.**

Las estufas con ventilación a tiro balanceado no pueden ventilar a una altura menor de 2,30 metros por sobre el nivel de la acera cuando el plano de la fachada coincida con la Línea Oficial.

#### **1.4.6.8. Salientes en general.**

Entre las normas que rigen las salientes en general se encuentran: las salientes de fachadas en fachada principal y agregados a fachadas y muros visibles sobre la vía pública.

#### **1.4.6.9. Salientes de las fachadas.**

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la L.O.

**a)** En los primeros 3,00 m de altura en piso bajo:

**I.** Umbrales y antepechos en no más que 0,02 m.

**II.** Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30 m y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura de 3,00 m. Estas salientes no se autorizan en aceras aporcadas.

No pueden sobresalir de la L.O. hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, barandas o rejas.

**III.** Los toldos fijos o rebatibles deben cumplir con lo prescripto en el Artículo 1.4.6.17., "Toldos en la fachada principal".

**b)** Arriba de los 3,00 m de altura:

Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de 0,30 m y disten por lo menos 0,60 m de las divisorias del predio.

#### **1.4.6.10. Salientes de balcones.**

En los pisos altos los balcones de la fachada principal pueden sobresalir de la Línea Oficial hasta 1,50 m pudiendo llegar a 2,00 m en los edificios frentistas a avenidas de ancho mayor de 30 m, no debiendo en ningún caso rebasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle.

Los balcones que se encuentren por debajo de los 4 m de altura del nivel de acera deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,50 m de la vertical del filo del cordón.

En la Línea Oficial de esquina los balcones no pueden rebasar las salientes máximas establecidas para los cuerpos cerrados permitidos en esquina. La baranda o antepecho debe tener una altura no menor que 0,90 m ni mayor que 1,20 m medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos que resguarden de todo peligro no deben separarse más de 0,12 m.

#### **1.4.6.11. Salientes del cornisamiento.**

El cornisamiento de un edificio puede sobresalir del plano autorizado para la fachada principal hasta 1,50 m, sin rebasar la duodécima parte del ancho de la calle y puede dar vuelta sobre el predio lindero hasta una profundidad no mayor que su saliente, siempre que exista una distancia mínima de 2 m entre su parte más baja y cualquier elemento de la construcción lindera. Lo precedente no rige para los lugares con regulaciones especiales expresamente determinadas en el Código de Planeamiento Urbano.

#### **1.4.6.12. Saliente de aleros y marquesinas.**

**a)** Un alero o una marquesina se debe mantener por encima de los 3 m. medidos sobre la acera en la L.O.

Cuando el alero o la marquesina tenga vidrios, éstos se deben incorporar a la estructura, o deben ser soportados de modo que queden resguardados de posibles caídas o roturas. El espesor del vidrio, que debe ser laminado, no debe ser inferior a 5 mm y sus paños no exceden de 0,60 m de lado.

El salidizo máximo de un alero es igual al autorizado para los balcones.

**b)** El salidizo máximo para una marquesina se determina del siguiente modo:

**I.** Cuando la cuadra no tenga árboles y el borde inferior del salidizo diste no menos que 4 m del nivel del cordón, la marquesina puede avanzar hasta la vertical del filo del cordón de la calzada.

Para una altura menor el borde se aparta 0,50 m de ese filo. Si frente al predio hay instalaciones para el servicio público, la marquesina se mantiene alejada 1 m.

**II.** Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del salidizo de la marquesina se debe mantener alejado 1 m de la alineación de los troncos.

La marquesina no debe cubrir los accesos y entradas a subterráneos públicos en forma parcial, sí en su totalidad. El propietario se debe comprometer en el expediente de permiso de obra a reformar la marquesina a su costa y sin derecho a reclamo alguno, en el caso que se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público.

#### **1.4.6.13. Salientes de la línea de retiro obligatorio y de la línea de frente interno.**

Para las salientes de la línea de retiro obligatorio y de la línea de frente interno se deben cumplir las siguientes reglas:

##### **a) Salientes de la línea de retiro obligatorio:**

Sobre la línea de retiro obligatorio de la fachada principal pueden ejecutarse las mismas salientes y en las mismas condiciones que las autorizadas en el Artículo 1.4.6.9., “Salientes de las fachadas”, salvo los cuerpos salientes cerrados en esquina.

##### **b) Salientes de la línea de frente interno:**

En piso bajo, de la línea de frente interno, se permite sobresalir:

- I) Umbrales y antepechos, en no más de 0,02 m.
- II) Ménsulas de balcones o de voladizos, listeles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30 m sobre el nivel del suelo o solado.

En piso alto, de la línea de frente interno, se permite sobresalir:

- I) Molduras y detalles arquitectónicos con 0,30 m de saliente máximo.
- II) Balcones hasta 1,50 m de vuelo. Cualquiera de sus partes debe distar no menos que 0,30 m del eje divisorio entre predios.

La baranda o antepecho debe tener una altura no menor de 0,90 m ni mayor que 1,20 m medidos desde el solado del balcón y sus caladuras, los espacios entre hierros, balaustres u otros elementos constructivos deben cumplir con las reglas del oficio. En los balcones, por encima del antepecho, no pueden ejecutarse muros laterales o pantallas salvo lo previsto en el inc. b) del Artículo 1.4.11.1., “Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio”.

#### **1.4.6.14. Fachadas en caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas, paseos públicos y zonas de vías férreas.**

Para las fachadas en caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas, paseos públicos y zonas de vías férreas se deben cumplir las siguientes reglas:

**a)** Caso de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos:

Los edificios de predios que lindan directamente con parques, plazas, plazoletas o paseos públicos deben poseer fachada hacia los mismos, la que aún en el caso de emplazarse sobre el eje separativo respectivo debe ser apta, a través de sus vanos, para proporcionar iluminación y ventilación reglamentaria a los locales del edificio desde el espacio urbano conformado por dichos lugares públicos.

Las fachadas o los cercos que deslindan la propiedad privada de los jardines públicos, quedan subordinados a lo establecido en “Aprobación de fachadas”.

Los predios no pueden tener acceso desde los jardines públicos.

**b)** Caso de predios que lindan directamente con zonas de vías ferroviarias.

Los edificios de predios que lindan con zonas de vías ferroviarias deben tener fachada posterior, la cual queda subordinada a lo establecido en el Artículo 1.4.6.3., “Aprobación de fachadas”.

**c)** Los edificios existentes que se encuentren en los casos previstos en los incisos a) y b) de este Artículo, pueden ser reformados o transformados en las mismas condiciones que en aquellos se indican.

#### **1.4.6.15. Medidores en cercas y muros de fachadas.**

Sobre la fachada principal, las cercas y los muros de los pasajes de acceso común, pueden colocarse cajas de conexiones y de medidores de las empresas de servicios públicos.

#### **1.4.6.16. Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública.**

La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código, sólo se permiten cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

En ningún caso se puede sobresalir de los perfiles autorizados por este Código.

En los pilares de las aceras cubiertas con pórticos no debe aplicarse agregado alguno, como vitrinas, toldos, anuncios o similares.

La Autoridad de Aplicación puede exigir en los edificios que forman esquina, la reserva de un espacio en el muro de fachada, para la colocación de las chapas de nomenclatura.

Los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no malogre la composición arquitectónica de la misma, no sobresalga más que 0,70 m del plomo del paramento y se garantice la correcta evacuación del agua de la condensación canalizándola a la red pluvial existente o pileta de patio abierta. En el caso de los edificios existentes se debe adosar una canalización rígida que recoja los desagües y los lleve a la red pluvial existente o pileta de patio abierta o a cordón cuneta bajo el nivel de la vereda. Cuando en la fachada se prevea un lugar para el emplazamiento de los aparatos, éstos no se pueden ubicar en otra parte.

Se debe tener en cuenta, además, lo establecido en el Artículo 1.4.6.3., “Aprobación de fachada” y las disposiciones respecto de los desagües.

Si se trata de edificios ubicados en distritos con normativa especial, la instalación de los artefactos está sujeta a permiso y aprobación especial de la Autoridad de Aplicación.

#### **1.4.6.17. Toldos en la fachada principal.**

##### **1.4.6.17.1. Perfil de los toldos en la fachada principal.**

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos fijos o rebatibles hacia la L. O. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos que 2,20 m del solado de la acera. El saliente desde la L. O. puede alcanzar hasta 0,50 m de la arista del cordón del pavimento de la calzada, salvo en calles arboladas. El toldo puede tener faldones cuyo borde inferior no esté más bajo que 2,20 m medidos desde la acera.

##### **1.4.6.17.2. Toldos en calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas.**

En calles arboladas o con sostenes de instalaciones públicas un toldo puede alcanzar el alineamiento interior de los troncos o de los sostenes sin tocarlos.

#### **1.4.6.17.3. Soportes verticales de toldos aplicados en la fachada principal.**

Los soportes de toldos aplicados en la fachada principal, deben ser circulares de no más de 0,10 m de diámetro colocados equidistantes entre sí y a 0,50 m del filo del cordón del pavimento y eventualmente en la línea de las instalaciones de servicio público.

Los soportes verticales no deben colocarse en las esquinas en el espacio comprendido entre las perpendiculares a las L. O. en el encuentro de éstas con la Línea Oficial de Esquina (L.O.E.).

#### **1.4.6.17.4. Toldos fijos aplicados en la fachada principal.**

Un toldo fijo o no rebatible hacia la fachada principal del edificio, en cada caso particular debe ser aprobado por la Autoridad de Aplicación. En ningún caso las ménsulas o soportes de sostén deben sobresalir de la L.O. a una altura inferior a 2,30 m.

#### **1.4.6.17.5. Cubierta de toldos en la fachada principal.**

La cubierta de un toldo aplicado a la fachada principal de un edificio, puede ser de tela, metal o de plástico. La tela debe ser tratada con ignífugo en su cara superior y no presentar una superficie reflejante.

#### **1.4.6.17.6. Toldos en la fachada principal y las señalizaciones oficiales.**

En cualquier posición, un toldo aplicado en la fachada principal, no debe impedir la visión de chapas de nomenclatura ni la señalización oficial de las calles.

#### **1.4.6.17.7. Toldos en la fachada principal y las entradas de subterráneos.**

Ningún toldo aplicado a la fachada principal en correspondencia con una entrada de subterráneo, debe verter agua de lluvia en ésta.

#### **1.4.6.17.8. Retiro de toldos de la fachada principal y de sus soportes.**

La Autoridad de Aplicación puede exigir, dentro de un plazo de 10 días, el retiro de un toldo y sus soportes aplicados en la fachada principal y de los plantados en la acera cuando se descuide el buen estado de conservación o cuando lo considere necesario mediante resolución fundada.

## **Capítulo 7**

### **Locales.**

#### **1.4.7.**

##### **1.4.7.1. Clasificación de los locales. Criterio.**

A los efectos de este Código, los locales se clasifican de la siguiente manera:

**a) Locales de primera clase:**

Dormitorio, comedor, sala, sala común (living room), biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

**b) Locales de segunda clase:**

Cocina, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura, cuarto de planchar, local de descanso para personas con discapacidad permanente o transitoria, como complemento de servicio de salubridad público de uso determinado.

**c) Locales de tercera clase:**

Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasios y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares.

**d) Locales de cuarta clase:**

Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, antecomedor, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m<sup>2</sup> de área anexo o dependiente de local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; pequeño comercio sin acceso de público a su interior; sala de cirugía, sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos.

**e) Locales de quinta clase:**



Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales deben tener medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

#### **1.4.7.2. Atribución de la Autoridad de Aplicación para clasificar locales.**

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Autoridad de Aplicación puede presumir el destino de los locales de acuerdo a un criterio razonable.

La Autoridad de Aplicación puede clasificar por analogía con alguna de las condiciones establecidas en el Artículo 1.4.7.1., "Clasificación de los locales. Criterio", cualquier local no incluido en dicho artículo.

La Autoridad de Aplicación, puede rechazar proyectos de plantas cuyos locales permitan presumir la intención de una división futura.

#### **1.4.7.3. Altura mínima de locales y distancia mínima entre solados.**

##### **1.4.7.3.1. Generalidades.**

La altura libre mínima de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso debe ocupar una superficie no menor que los 2/3 del área del local y las vigas deben dejar una altura libre no menor que 2,30 m.

La distancia mínima entre solados comprende la altura libre de un local más el espesor del entrepiso superior.

Ningún local o uso permitido en subsuelos puede superar la cota -10.00 m. en lotes de ancho menor de 10 m y la cota -20 m en lotes de ancho mayor a 10 m.

##### **1.4.7.3.2. 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 solados, mínimas, son las siguientes:

**Tabla: Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados**

Clase del local	Altura mínima local: h	Altura mínima entre solados: d	Exigibles en locales
Primera y segunda	2,60 m	2,80 m	Todos
	2,40 m	2,60 m	Cocina, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura o de planchar, local de descanso para personas con discapacidad permanente o transitoria.
	2,10 m	2,30 m	Cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero.
Tercera	3,00 m	3,20 m	Todos
Cuarta y quinta	2,10 m	2,30 m	Hasta 16,00 m <sup>2</sup>
	2,40 m	2,60 m	Más de 16,00 m <sup>2</sup>
			hasta 30,00 m <sup>2</sup>
	2,60 m	2,80 m	Más de 30,00 m <sup>2</sup>
			hasta 50,00 m <sup>2</sup>
3,00 m	3,20 m	Más de 50,00 m <sup>2</sup>	

En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios), las salas de internación deben tener una altura libre no inferior a 3,00 m en piso bajo y 2,60 m en pisos altos. Se admite una tolerancia no mayor al 5%.

#### **1.4.7.3.3. Altura de semisótano equiparado a piso bajo.**

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

#### **1.4.7.3.4. Altura de locales con entresuelo o piso intermedio.**

Todo local puede tener entresuelos o pisos intermedios de altura menor que la establecida en el Artículo 1.4.7.3.2., "Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados", siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

**a)** En locales de 3º categoría el entresuelo puede tener una altura mínima de 2,10 m medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. La altura de la parte situada debajo del entresuelo debe ser de altura no menor a 2,10 m.

La planta del entresuelo no debe exceder el 33% del área del local principal.

**b)** En locales de 1º Categoría el entresuelo puede tener una altura mínima de 2,10m medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielo raso. Además, la altura de la parte situada debajo del entresuelo debe ser de altura no menor a 2,40m. En vivienda permanente, el o los locales que se ubiquen en el entresuelo o el local principal deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.1., “Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase”.

La planta del entresuelo: no debe exceder el 40% del total de la superficie propia.

#### 1.4.7.4. Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones.

##### 1.4.7.4.1. Áreas y lados mínimos de los locales de primera y tercera clase.

Las áreas y lados mínimos de los locales de primera y tercera clase se miden de la siguiente manera:

**a)** El área y el lado mínimo de los locales de primera y tercera clase se miden con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Los valores mínimos son los siguientes:

LOCAL DE:	Lado mínimo m	Área mínima m <sup>2</sup>
<b>Primera clase:</b> En vivienda colectiva del tipo transitorio (Hotel en cualquiera de sus denominaciones, casa de pensión) las habitaciones individuales tienen	2,50	9,00
En casa de escritorios u oficinas: Locales individuales deben tener	3,00	12,00
Unidades de uso de dos o más locales, cada uno debe tener	2,50	9,00
En edificios de sanidad (Hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio) las salas individuales de internación deben tener	2,50	7,50
<b>Tercera clase:</b>	3,00	16,00

**b)** El lado mínimo de los locales de primera clase en vivienda permanente se mide con exclusión de los armarios o roperos empotrados. La superficie mínima incluye armarios o roperos empotrados.

Locales de primera clase de vivienda permanente						
Locales	Lado mínimo		Superficie en m <sup>2</sup> según N° de dormitorios			
			1	2	3	4
Estar	3.00		-----	11	14	16
Estar-comedor	3.00		16	16	20	20
Estar-comedor -dormitorio	3.00	20	-----	-----	-----	-----
Comedor	2.80		-----	11	12	13
Dormitorio 1 <sup>o</sup>	2.80		10	10	10	9
Dormitorio 2 <sup>o</sup>	2.30/2.50		-----	8.60/9	9	9
Dormitorio 3 <sup>o</sup>	2.30		-----	-----	7.6	8.6
Dormitorio 4 <sup>o</sup>	2.00		-----	-----	-----	7.0
Expansión terraza	1.00	1.20	1.80	2.70	3.60	4.40

En caso de tratarse del segundo dormitorio en una vivienda con dos dormitorios la dimensión del lado mínimo debe ser 2,30 m y su superficie 8,60 m<sup>2</sup>. Mientras que si se trata de una vivienda con tres o cuatro dormitorios, el segundo debe cumplir con lado mínimo de 2,50 m, superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Los locales mencionados deben contar con la expansión (terraza balcón) que cumplimente las condiciones señaladas en el cuadro. Es admisible cumplimentar lo expresado en el cuadro incorporando el área de expansión requerida a la del estar o estar-comedor.

No se admiten dormitorios en viviendas permanentes cuyas dimensiones resulten menores a las mínimas establecidas para el cuarto dormitorio.

Cuando se proyecte dormitorio de servicio, este debe tener como lado mínimo dos metros y su superficie mínima debe ser de 7,00 m<sup>2</sup>, debiendo contar con un baño de servicio contiguo.

Se admite una tolerancia no mayor al 5%.

#### **1.4.7.4.2. Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos.**

Las áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos deben tener las siguientes dimensiones:

**a) Cocinas:**

Una cocina debe tener un área mínima de 3,00 m<sup>2</sup> y un lado no inferior a 1,50 m.

La luz de paso de la circulación interna no puede ser inferior a 0.80 m.

**b) Espacios para cocinar:**

Un espacio para cocinar no debe tener un área inferior a 3,00 m<sup>2</sup>.

Sus lados responden a la relación:

$b \geq 2 a$ .

Siendo a = profundidad que no rebasa de 1,25 m.

**c) Baños y retretes:**

Los baños y los retretes tienen área y lados mínimos, de acuerdo con los artefactos que contienen, como sigue:

Local	Ducha		Inodoro	Lavabo	Bidé	Área m <sup>2</sup>	Lado m
	Con bañadera	Sin bañadera					
Baño	+		+	+	+	3,20 m	0,90 m
		+	+	+	+	1,80 m	0,90 m
	+		+	+		2,80 m	0,90 m
		+	+	+		1,40 m	0,90 m
		+	+			0,81 m	0,75 m
		+				0,81 m	0,75m
Retrete			+	+	+	1,40 m	0,90 m
			+	+		1,00 m	0,90 m
			+			0,81 m	0,75m

La ducha se debe instalar de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25 m de la vertical del centro de la flor.

**d) Disposiciones especiales en vivienda permanente:**

Superficie en m <sup>2</sup> según N° de dormitorios (Mínimas útiles)						
Locales	Lado Mín.	Estar Comedor Dormitorio	1	2	3	4
Cocina	1,50	4,00	4,00	4,00	6,00 m	6,00 m
Cocina-Antecomedor	2,00	4,00	4,00	9,00	10,00	10,00
Baño I°	1,20	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30
Lavabo + Inodoro	0,80					1,10
Lavadero Secadero	1,20	2,00	2,00	3,00	3,00	3,00

Cocina y lavadero - secadero pueden configurar un solo local. Para ello el lado mínimo debe ser de 1,50 m y la superficie mínima de la suma de ambos de acuerdo al cuadro.

Cuando se proyecta baño de servicio, se estipula como lado mínimo 0,90 m y como superficie mínima 1,40 m, y debe tener ducha, inodoro y lavabo.

#### **1.4.7.4.3. Ancho de entradas y pasajes generales o públicos.**

La entrada o un pasaje general o público deben tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,50 m, cuando en este Código no se fije una medida especial.

#### **1.4.7.4.4. Escaleras principales.**

Las escaleras principales de un edificio deben estar provistas de pasamanos a ambos lados, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos.

El acceso de una escalera principal debe ser fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según se establece en el capítulo 8 de éste Título, "Medios de salida".

En cada piso la escalera debe ser perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

La escalera principal debe tener las siguientes características:

##### **a) Tramos.**

Los tramos de la escalera no deben tener más de 12 alzadas corridas entre descansos o rellanos, a excepción de edificio residencial de planta baja y hasta 3 pisos altos, en que se admiten tramos de hasta 21 alzadas corridas, entre descansos y rellanos.

No se admiten escaleras principales con compensación de escalones, ni que éstos presenten pedadas de anchos variables y alzadas de distintas alturas.

##### **b) Perfil de los escalones.**

Las dimensiones de los escalones con o sin interposición de descansos, deben ser iguales entre sí y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$2a + p = 0,60$  a  $0,63$  donde:

$a$  (alzada) no es menor que  $0,15$  m ni mayor que  $0,18$  m.

Cuando se proyecten escaleras accesibles desde vestíbulo general o público, en edificios con afluencia masiva de personas, la alza no debe ser mayor que  $0,16$  m. y la  $p$  (pedada) no debe ser menor que  $0,26$  m ni mayor que  $0,30$  m medidos desde la proyección de la nariz del escalón inmediato superior, hasta el borde del escalón. **(Fig. 5 A, B y C en Apéndice).**

La nariz de los escalones no puede sobresalir más de  $0,035$  m sobre el ancho de la pedada. **(Fig. 5 A, B y C en Apéndice).**

En el caso de narices salientes, la parte inferior se identifica con la alza con un ángulo no menor de  $60^\circ$  con respecto a la horizontal. **(Fig. 5 A, B y C en Apéndice).**

#### **c) Descansos.**

Las escaleras principales permitidas, deben llevar descansos de una profundidad mínima igual al ancho de la escalera, cuando se trate de escaleras de tramos rectos con giro entre  $90^\circ$  y  $180^\circ$ . En casos de tramos rectos sin giro, la profundidad puede reducirse a un mínimo de  $0,95$  m.

#### **d) Ancho libre.**

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. La proyección de cada pasamano sobre la escalera que no exceda de  $0,08$  m, queda incorporada al ancho libre. Si la saliente del pasamano superara en cada lado  $0,08$  m del plomo del zócalo, a partir de esta proyección se mide el ancho libre, sin perjuicio de cumplir lo prescrito en el Artículo 1.4.8.7., "Escaleras exigidas de salida". Los anchos mínimos son:

##### **I. Caso general:**

$1,20$  m en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen. El caso general no es aplicable a edificaciones a construir sobre lotes de un ancho menor a  $10,00$  m. inclusive, donde el ancho mínimo es de  $1,10$  m.

##### **II. Locales de comercio:**

$0,70$  m cuando la escalera comunique con un local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga superficie mayor que  $50,00$  m<sup>2</sup>, y  $0,90$  m cuando esta superficie no exceda de  $100,00$  m<sup>2</sup>.

##### **III. Viviendas multifamiliares:**

$1,00$  m cuando se trate de cuatro o menos unidades de vivienda en un predio;

$1,00$  m cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y  $0,90$  m cuando esta vivienda sea para el portero o encargado.

0,70 m cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de uso;

**IV. Vivienda unifamiliar:**

1,00 m cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda y

0,70 m cuando comunique pisos de la misma unidad. En los casos indicados en los Apartados II, III y IV el pasamano es obligatorio de un solo lado.

**e) Altura de paso.**

La altura de paso es por lo menos de 2,10 m y se mide desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

**f) Pasamanos.**

La forma de fijación no debe interrumpir la continuidad del deslizamiento de la mano y su anclaje debe ser firme. La sección transversal debe ser anatómica. **(Fig. 9 A y B en Apéndice).**

**I. Altura de colocación.**

Caso A: 0,90 m  $\pm$  0,05 m, medidos desde la nariz del escalón hasta el plano superior del pasamano. **(Fig. 7 A en Apéndice).**

Caso B: 0,98 m  $\pm$  0,05 m, medidos desde el punto medio del escalón hasta el plano superior del pasamano. **(Fig. 7 B en Apéndice).**

**II. Diseño y colocación.**

La sección transversal debe tener un espesor mínimo de 0,04 m. El pasamano está separado de todo obstáculo o filo de paramento a una distancia mínima de 0,04 m y se sujeta por la parte inferior para permitir el deslizamiento continuo de la mano sobre la superficie de apoyo.

**III. Prolongaciones horizontales de los pasamanos.**

Los pasamanos pueden extenderse con prolongaciones horizontales de la misma sección y colocación de modo que no invadan las circulaciones, al comenzar y al finalizar el mismo, con una longitud mínima de 0,15 m.

**IV. Finalización de los tramos horizontales de los pasamanos**  
Al finalizar la escalera y en coincidencia con el medio exigido de salida, los pasamanos, se deben curvar hacia la pared, indicando la salida.

**(Fig. 8 en Apéndice).**

**V. Colocación de pasamanos en escaleras con giro y descansos.**

En los descansos, no se exige que se prolonguen los pasamanos en todo el perímetro del mismo, salvo las prolongaciones de los tramos horizontales prescritos, pero se considera que hacerlo favorece a las personas con problemas en la movilidad y la orientación. **(Fig. 9 en Apéndice).**



**VI.** Los pasamanos además deben cumplir lo establecido respecto de los pasamanos en escaleras exigidas.

#### **1.4.7.4.5. Escaleras secundarias.**

Las escaleras secundarias deben ser practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos.

##### **a) Características.**

###### **I. Tramos y escalones.**

Los tramos deben tener no más que 21 alzadas corridas. La alzada no debe exceder de 0,20 m. La pedada no debe ser menor que 0,23 m sobre la línea de la huella. Los descansos deben tener un desarrollo no menor que el doble de la pedada.

###### **II. Ancho libre.**

El ancho libre no debe ser menor que 0,70m. Puede ser de 0,60 m si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50 m cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor de 100,00 m<sup>2</sup>, a torres, miradores y tanques. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no rigen las limitaciones del ítem (I) y del ítem (IV).

###### **III. Altura de paso.**

La altura de paso debe ser por lo menos de 2,00m medida desde el solado del rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

###### **IV. Compensación de escalones.**

La compensación de escalones tiene ciertas limitaciones. Las partes de una escalera que no sean rectas, deben tener el radio de la proyección horizontal del limón interior igual o mayor que 0,25 m.

Las pedadas hasta cuatro escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener como mínimo 0,12 m, y las demás deben aumentar en forma progresiva hasta alcanzar la medida normal. La medición se efectúa sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.

##### **b) Casos de aplicación.**

Pueden tener acceso exclusivo por una escalera secundaria los lugares siguientes:

**I.** Un solo local de primera o tercera clase de superficie no mayor que 20,00 m<sup>2</sup>.

**II.** Locales de segunda y cuarta clase.

**III.** Locales de quinta clase.

**IV.** Las azoteas transitables siempre que a la vez no sirvan como vivienda de portero o comercio.

Pueden ser escaleras secundarias las escaleras auxiliares exteriores de un edificio.

#### **1.4.7.4.6. Escaleras verticales o de gato.**

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

- a) Azoteas intransitables.
- b) Techos.
- c) Tanques.

Esta escalera debe distanciarse no menos que 0,15 m. de paramentos, debe ser practicable y ofrecer, suficientes condiciones de seguridad. Debe llevar baranda o pasamanos a ambos lados que supere en 0,90 m el nivel superior y debe llevar guarda-hombre en los casos que sea requerido.

#### **1.5.4.1.16. Escalones en pasajes y puertas.**

Todos los desniveles que se proyecten en la entrada de un edificio o bien en un pasaje o corredor deben ser salvados por escaleras o escalones que cumplen con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.4., “Escaleras principales”, o por rampas fijas que cumplan con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.8., “Rampas”. Los escalones siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios alternativos de elevación, según lo prescrito en el DCC VIII.

No se admite desnivel alguno en el acceso de las unidades funcionales en su relación a circulaciones comunes.

Cuando no sea posible hacer la rampa exigida, la Autoridad de Aplicación, a pedido del profesional, debe permitir el cumplimiento a través de otra alternativa razonable.

Excepcionalmente, quedan exceptuadas de cumplir con lo reglamentado como norma general en materia de accesibilidad:

- a) Las edificaciones de uso residencial colectivo de hasta 800 m<sup>2</sup> de superficie total que no sobrepasen los 13,50 m de altura. Las edificaciones citadas cuando cuenten con 8 unidades o más deben contar con al menos 2 unidades que cumplan con los requisitos de accesibilidad definidos en el DCC N° VIII.

**b)** Las edificaciones residenciales unifamiliares nuevas o modificaciones a viviendas existentes de hasta 200 m<sup>2</sup> y las ampliaciones de las mismas, cuando sumadas a la superficie existente no sobrepasen los 200 m<sup>2</sup>.

**c)** Las edificaciones residenciales a construir, de PB y hasta 3 (tres) niveles superiores, consideradas de interés social, construidas y/o financiadas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o por cualquier otra persona física o jurídica del ámbito público o privado e incluidas en la tabla de Valores de Reposición de Edificios contenidos en la Ley Tarifaria vigente, categorizados con las letras “D” y “E”, asimilables a la categoría 4<sup>a</sup>, consignada en el artículo 15, inciso 1.1 de la misma. Las edificaciones citadas deben garantizar que un 25% de unidades cuenten con un medio alternativo de elevación cuando no se alcance ese porcentual con las unidades localizadas en un nivel que no lo requiera. Los términos del párrafo precedente deben ser de aplicación para cada núcleo circulatorio vertical dentro de un mismo predio.

#### **1.4.7.4.8. Rampas.**

Para comunicar pisos entre sí o para salvar cualquier desnivel se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento de la(s) escalera(s) o escalón(es). El acceso hasta la rampa debe ser fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen cada unidad de uso y cada piso. En cada piso la rampa debe ser accesible desde un vestíbulo general o público. La pendiente máxima debe ser según tabla y su solado debe ser antideslizante. La rampa o el sistema compuesto por rampas y escaleras deben cumplimentar lo indicado respecto de los medios alternativos de elevación. Toda rampa que supere el 1,40 m de altura de nivel de solado, debe complementarse con medios alternativos de elevación.

##### **1.4.7.4.8.1. Rampas que no cuentan con medios alternativos de elevación.**

Estas rampas deben tener las siguientes características:

**a) Superficie de rodamiento:**

La superficie de rodamiento de la rampa debe ser plana, nunca alabeada, no admitiéndose cambios de dirección con pendiente.

**b) Pendientes longitudinales máximas para rampas:**

### I. Rampas interiores.

Las rampas interiores deben tener las pendientes longitudinales máximas indicadas en la Tabla, en función de la altura a salvar. Las pendientes iguales o menores de 1:33 ó 3% no deben recibir el tratamiento de rampas.

**Tabla: Pendientes longitudinales máximas para rampas interiores.**

Relación: h/l	Porcentaje	Altura a salvar: h (cm)			Observaciones
1/5,0	20,00 %	-----	<	7,50	sin descanso
1/8,0	12,50 %	>= 7,50	<	20,00	sin descanso
1/10,0	10,00 %	>= 20,00	<	30,00	sin descanso
1/12,0	8,33 %	>= 30,00	<	50,00	sin descanso
1/12,5	8,00 %	>= 50,00	<	75,00	con descanso
1/16,0	6,25 %	>= 75,00	<	100,00	con descanso
1/16,6	6,00 %	>= 100,00	<	140,00	con descanso (s)
1/20,0	5,00 %	>= 140,00	--	-----	con descanso (s)

### II. Rampas exteriores.

Las rampas exteriores deben tener las pendientes longitudinales máximas indicadas en la Tabla, en función de la altura a salvar.

**Tabla: Pendientes longitudinales máximas para rampas exteriores.**

Relación: h/l	Porcentaje	Altura a salvar: h (cm)			Observaciones
1/8,0	12,50 %	-----	<	7,50	sin descanso
1/10,0	10,00 %	>= 7,50	<	20,00	sin descanso
1/12,0	8,33 %	>= 20,00	<	30,00	sin descanso
1/12,5	8,00 %	>= 30,00	<	50,00	sin descanso
1/16,0	6,25 %	>= 50,00	<	75,00	con descanso
1/16,6	6,00 %	>= 75,00	<	100,00	con descanso
1/20,0	5,00 %	>= 100,00	<	140,00	con descanso (s)
1/25,0	4,00 %	>= 140,00	--	-----	con descanso (s)

### III. Pendiente transversal en las rampas exteriores.

La pendiente transversal en las rampas exteriores, planos inclinados y descansos planos horizontales, debe ser inferior al 2 % con un mínimo del 1 %. En zonas inundables, cuando sea necesario elevar más de 50cm el nivel de la planta baja se puede mantener la pendiente establecida para los primeros 50cm en los tramos siguientes, interponiendo un descanso reglamentario cada 6m de recorrido.

#### c) Descansos en rampas.

I. Descansos intermedios planos horizontales en tramos rectos.  
No se debe admitir tramos de rampa con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6,00 m sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa. **(Fig. 10 en Apéndice).**

II. Descansos cuando la rampa cambia de dirección.

Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, ese cambio de dirección se debe realizar sobre descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas.

Cuando el giro se realiza con un ángulo de 90° o menor, el descanso debe permitir inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro. **(Fig. 11 A en Apéndice).**

Cuando el giro se realiza a 180° el descanso tener un ancho mínimo de 1,50 m por el largo determinado por dos anchos de rampa más la separación entre ambos tramos. **(Figura 11 B en Apéndice).**

#### **d) Pasamanos en rampas.**

Las características de los pasamanos en las rampas son las siguientes:

I. Colocación de pasamanos.

Los pasamanos colocados a ambos lados de la rampa ser dobles y continuos. La forma de fijación no puede interrumpir la continuidad y el deslizamiento de la mano y su anclaje debe ser firme. **(Fig. 12 en Apéndice).**

II. Altura de colocación del pasamano superior.

La altura de colocación del pasamano superior es de 0,90 m  $\pm$  0,05 m medidos a partir del solado de la rampa hasta el plano superior del pasamano superior. **(Fig. 12 en Apéndice).**

III. Altura de colocación del pasamano inferior.

La altura de colocación del pasamano inferior es de 0,75 m  $\pm$  0,05 m medidos a partir del solado de la rampa, hasta el plano superior del pasamano inferior. **(Fig. 12 en Apéndice).**

IV. Distancia entre pasamanos superior e inferior.

La distancia mínima entre ambos pasamanos debe ser de 0,15 m. **(Fig. 12 en Apéndice).**

V. Diseño y forma de colocación.

Ver Artículo 1.4.7.4.4., “Escaleras principales” inciso f), apartado II.

VI. Prolongaciones horizontales.

Los pasamanos se deben extender con prolongaciones horizontales de longitud igual o mayor de 0,30 m, a las mismas

alturas de colocación, indicadas los ítems (2) y (3) de este inciso, al comenzar y finalizar la rampa. **(Fig. 12 en Apéndice).**

**VII. Colocación de pasamanos en rampas con giro y descansos.** No se debe exigir continuar las prolongaciones horizontales de los pasamanos indicadas, en el ojo de la rampa, pero sí en el lado opuesto.

En los descansos, no se debe exigir que se continúen los pasamanos en todo el perímetro del mismo, salvo las prolongaciones de los tramos horizontales prescritos, pero se recomienda hacerlo con el pasamano superior, porque favorece a las personas con problemas en la movilidad y la orientación. **(Fig. 13 en Apéndice).**

**VIII. Finalización de los tramos horizontales de los pasamanos.** En el comienzo y al finalizar los tramos horizontales, los pasamanos se deben curvar sobre la pared, se deben continuar hasta el piso o unir los tramos de pasamano superior con el pasamano inferior. **(Fig. 12 en Apéndice).**

**e) Ancho libre de la rampa.**

El ancho libre de la rampa debe ser de 0,90 m como mínimo y de 1,20 como máximo.

El ancho libre de una rampa se debe medir entre zócalos. Los pasamanos laterales, centrales o intermedios se deben disponer según el inciso d) de este Artículo. La proyección de cada uno sobre la rampa que no exceda de 0,08 m, queda incorporada al ancho libre. Si la saliente del pasamano superara en cada lado 0,08 m del plomo del zócalo, a partir de esta saliente se debe medir el ancho libre, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en "Medios de salida".

Cuando la rampa forme un camino de acceso general de ancho mayor de 2,40 m, se debe colocar un pasamano intermedio, separado a una distancia mínima de 0,90 m de uno de los pasamanos, de acuerdo con lo establecido en el Art. 1.8.8.2., "Rampas como medio de salida". **(Fig. 14 en Apéndice).**

**f) Superficie libre.**

Al comenzar y finalizar una rampa incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, que no debe ser invadida por elementos fijos, móviles o desplazables o por el barrido de puertas. **(Fig. 10 en Apéndice).**

**g) Rampas existentes.**

Las rampas existentes que presenten valores mayores de pendientes longitudinales que los establecidos en el inciso b), apartados I y II de este Artículo, deben indicar con un cartel que se trata de una "rampa asistida".

#### **1.4.7.4.8.2. Rampas que cuentan con medios alternativos de elevación.**

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

El ancho mínimo debe ser asimilable a la escalera principal o secundaria que reemplace, la pendiente máxima debe ser de 12% y su solado debe ser antideslizante.

#### **1.4.7.4.8.3. Cabina de ascensores.**

Las capacidades de carga, superficie y transporte de las cabinas de ascensores, están contempladas en las normas IRAM 3681-1 y en las normas IRAM-MN 267. La cabina tipo 1 es obligatoria y contempla un lado mínimo de 1,10 m y está reglamentada en el DCC N° VIII con remisión a la Norma IRAM 3681-7.

#### **1.4.7.4.8.4. Disposiciones especiales.**

Cuando se proyecten los edificios destinados a vivienda permanente, edificios residenciales y servicio de hotelería, se debe utilizar los datos de la tabla siguiente en función del número de ocupantes por piso funcional y nivel de acceso de la unidad de uso a mayor altura. Se debe proporcionar accesibilidad a todas las unidades funcionales de cada piso alto y cocheras pertenecientes al edificio. A los efectos del cómputo de ocupantes por piso funcional se debe considerar dos personas por dormitorio, cualquiera sea la dimensión de estos, a excepción del dormitorio de servicio donde se computar una sola persona.

Nº DE OCUPANTES POR PISO FUNCIONAL	NIVEL DE ACCESO DE LA UNIDAD DE USO MÁS ELEVADA DESDE PLANTA BAJA	
	< DE 25 METROS	≥ DE 25 METROS
≤12	Cabina tipo 1	Cabina tipo 1
>12	Cabina tipo 1	Cabina tipo 3

#### **1.4.7.4.9. Separación mínima de construcción contigua a eje divisorio entre predios.**

Las áreas y los lados mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos contiguos a un eje divisorio se computan hasta una distancia de 0,15 m de este eje.

El ancho de pasajes y corredores abiertos, contiguos a eje divisorio entre predios se computa sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio.

Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro separativo entre predios debe estar alejada del eje de este muro por lo menos de 1,15 m.

Cuando una construcción que arrima a un eje divisorio entre predios tenga algún paramento que forme con éste un ángulo inferior a 30°, el ángulo agudo debe cubrirse hasta un punto del paramento que diste no menos de 1,15 m de dicho eje. De esos muros pueden sobresalir elementos arquitectónicos como ser: cornisas y ménsulas a una altura superior a 2,00 m y pilastras con una saliente no mayor que 0,15 m. **(Fig. 15 en Apéndice).**

#### **1.4.7.4.10. Puertas.**

Las puertas de acceso principal y secundario de un edificio y de locales en edificios públicos y privados con concurrencia de personas, comercio, industria, educación, sanidad, cuyos destinos específicos que se detallan en este Código, zonas comunes de unidades de vivienda multifamiliares cualquiera sea el número de unidades funcionales, apto profesional, vivienda y apto profesional, y vivienda unifamiliar, deben cumplir las siguientes prescripciones.

##### **a) Luz útil de paso (lu).**

La luz útil de paso mínima (lu) es de 0,80 m medida según la forma de movimiento de la hoja, la misma debe ser de aplicación a las zonas propias de vivienda. Quedan exceptuadas de cumplir esta medida las puertas correspondientes a locales de ancho menor, admitidos en este Código.

En todos los casos cada unidad de vivienda debe contar con un baño con puerta (lu) =0,80 m. **(Fig. 16 en Apéndice).**

##### **b) Umbrales.**

Por razones constructivas se admite su colocación con una altura máxima de 2 cm. en puertas de entrada principal o secundaria.



#### 1.4.7.5. Iluminación y ventilación natural de locales.

**1.4.7.5.1. Generalidades.** Para la iluminación y ventilación natural de locales se deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) El dintel de los vanos para la iluminación y la ventilación se debe colocar a no menos que 2,00 m. del solado del local. El vano puede situarse junto al cielorraso.
- b) Sólo se computa la superficie de ventilación situada en la mitad superior de los vanos, salvo el caso de vanos junto al cielorraso que son los ubicados dentro del tercio superior de la altura del local.
- c) Las salientes que cubran los vanos de iluminación y ventilación tener las limitaciones establecidas en el Artículo 1.4.7.5.7., “Iluminación y ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas”.

#### 1.4.7.5.2. Iluminación y ventilación de los locales de primera clase.

Un local de primera clase debe recibir luz del día y ventilación del Espacio Urbano.

Respecto a los vanos, debe cumplir con las siguientes condiciones:

a) Iluminación.

El área mínima de los vanos de iluminación debe ser:

$$i = A / X$$

Donde:  $i$  = área mínima del total de los vanos de iluminación.

$A$  = área libre de la planta del local.

$x$  = valor dependiente de la ubicación del vano, según el siguiente cuadro:

Ubicación Del vano	Vano que da a Espacio Urbano
Frontal, libre	10
Frontal, bajo parte cubierta	12
Lateral, libre	15

Cuando el largo  $a$  de la planta de un local rectangular sea mayor que 2 veces el ancho  $b$  (ver figura) y además el vano se ubique en el lado

menor, o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplica la fórmula:

$$i = A/x \quad (r - 1) \quad \text{donde } r = a/ b$$

**Véase Figura 17 en Apéndice.**

Cuando la planta del local no sea rectangular se aplica el mismo criterio por analogía.

**b) Ventilación.**

El área mínima  $k$  de los vanos de ventilación debe ser:

$$k = i / 3$$

**c) Vanos junto al cielorraso.**

Cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se debe aumentar el área exigida en el Inciso b) en un 50 % y la abertura del vano debe tener un alto no menor de 0,75 m. Cuando exista techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste debe distar 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 alféizar diste menos que 1,00 m. del nivel de la acera deben tener rejas fijas y sólo sirven para la iluminación; la superficie vidriada no debe ser transparente.

#### **1.4.7.5.3. Iluminación y ventilación de locales de segunda clase.**

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

Respecto de los vanos, su área mínima de iluminación y ventilación debe proyectarse con la misma exigencia que para los de primera clase, con las siguientes limitaciones:

**a) Cocinas y lavaderos:**

- I. Iluminación  $i = 0,50 \text{ m}^2$
- II. Ventilación  $k = i / 2$ .

**b) Baños, retretes y orinales:**

Un baño, retrete u orinal no requiere, en general, recibir luz de día por patio. La ventilación debe ser:

I. Ventilación de baños:  $k = 0,035 \text{ m}^2$

II. Ventilación de retretes y orinales:  $k = 0,025 \text{ m}^2$

Un baño, retrete u orinal ubicado en sótano o semisótano no puede ventilar a la vía pública sino mediante un patio apendicular; los ubicados en piso bajo, en caso de ventilar sobre la vía pública, deben tener el alféizar del vano a no menos que 2,00 m. sobre el nivel de la acera.

Cuando los baños, retretes u orinales se dispongan agrupados en un compartimiento con ventilación única, los baños o los retretes deben estar separados entre sí por divisiones de altura igual a 1,90 m.

La superficie del compartimiento dividido por el número de baños o retretes en él contenidos, debe ser no menor que  $2,00 \text{ m}^2$ . Para los orinales debe preverse una superficie mínima de  $0,87 \text{ m}^2$  por cada artefacto y una separación de 0,60 m. entre ellos.

La ventilación del compartimiento no debe ser inferior a 1/10 de su área total con un mínimo de  $0,50 \text{ m}^2$ . Debe tener además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación, cuya área no debe ser inferior a 1/10 de este vano ni menor que  $0,04 \text{ m}^2$ .

Esta aspiración puede ser mediante vano o conducto; en este último caso debe cumplir con lo dispuesto en el Artículo 1.4.7.6.1., "Ventilación de baños y retretes por conducto" y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección debe ser aumentada en un 50 %. La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se debe requerir aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que dé por lo menos a patio auxiliar y cuando ningún punto del compartimiento diste más que 5,00 m. del vano. Cuando en un compartimiento se agrupen hasta tres (3) orinales su ventilación puede ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.7.6.1., "Ventilación de baños, retretes y orinales, por conducto".

Los vanos de ventilación de baños y retretes, simples o múltiples y los orinales, pueden ubicarse en las condiciones indicadas, siempre que su distancia al muro opuesto sea igual o mayor que la medida vertical entre la parte inferior del vano y el punto más alto del parapeto. En caso de baños o retretes múltiples, el vano común debe tener un aumento de 1/5 de la superficie exigida por cada local complementario; además, contar con una aspiración en zona opuesta con las características establecidas en el Apartado II.

Cuando los baños, retretes y orinales se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta debe tener abertura mínima de  $0,50 \text{ m}^2$  y área de ventilación no menor que  $0,15 \text{ m}^2$  por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales. En caso de agrupar estos

locales en compartimientos, la claraboya común se debe dimensionar con un aumento de 20% por cada local suplementario.

#### **1.4.7.5.4. Iluminación y ventilación de locales de tercera clase.**

Un local de tercera clase debe recibir luz del día y ventilación del espacio urbano.

Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación, laterales o cenitales, deben ser en lo posible uniformemente distribuidas.

La iluminación cenital se permite por claraboya o por vidrios de piso que den al exterior.

Respecto a los vanos se debe cumplir con las siguientes condiciones:

**a) Iluminación.**

El área mínima de los vanos de iluminación debe ser:

$$i = A / 10$$

Donde: i = área mínima del total de los vanos de iluminación.

A = área libre de la planta del local.

**b) Ventilación.**

La ventilación se debe hacer por circulación natural de aire; las aberturas deben ser graduables por mecanismos fácilmente accesibles.

El área mínima de ventilación debe ser:

$$K = I / 3$$

Los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industrial con profundidad mayor que 6,00 m. y hasta 10,00 m., debe complementar la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "Ventilación complementaria por conducto de locales para comercio y trabajo", ubicados en zona opuesta a la ventilación principal.

Los locales con profundidad mayor que 10,00 m. deben tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la principal o ventilación mecánica.

#### **1.4.7.5.5. Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase.**

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

Las condiciones de iluminación y ventilación deben ser las siguientes:

**a) Ventilación de locales.**

La ventilación de locales de cuarta clase que no se mencionan expresamente en este artículo, se debe hacer como se establece en “Ventilación natural por conducto”. Las aberturas de comunicación con el local deben tener mecanismo regulable de fácil acceso.

**b) Iluminación de pasajes y corredores generales o públicos.**

Los pasajes y corredores generales o públicos deben recibir luz de día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no más que 15,00 m.; esta luz del día puede ser indirecta a satisfacción de la Autoridad de Aplicación, teniéndose en cuenta lo dispuesto en el Artículo 1.4.7.5.3., “Iluminación y ventilación de locales de segunda clase”.

**c) Ventilación de espacio para cocinar.**

Un espacio para cocinar, debe satisfacer lo establecido en el Artículo 1.4.7.6.2., “Ventilación del espacio para cocinar por conducto” aunque tenga vano de ventilación al exterior.

La luz y la ventilación del local al cual está unido o comunicado directamente, debe responder a lo prescrito para los locales de primera clase.

**d) Iluminación y ventilación de escaleras secundarias.**

Las escaleras secundarias que conectan más de dos pisos se deben iluminar y ventilar como si fueran escaleras principales. Las que conecten sólo dos pisos debe cumplir la mitad de las exigencias establecidas para las escaleras principales y los vanos laterales pueden recibir luz del día en forma indirecta a satisfacción de la Autoridad de Aplicación.

#### **1.4.7.5.6. Iluminación y ventilación de locales de quinta clase.**

Un local de quinta clase habitable con altura menor que 3,00 m. solo debe recibir luz del día y ventilación del espacio urbano. Para los demás locales de quinta clase se debe aplicar las exigencias de iluminación y ventilación por analogía, según el uso o destino de cada uno.

Respecto a los vanos, cuando un local de quinta clase sea habitable debe tener vanos de iluminación y ventilación como si fuese de primera clase. Los demás locales deben cumplir las exigencias de esta ley por analogía, según el uso o destino de ellos.

#### **1.4.7.5.7. 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: galería, porche, balcón, alero u otro salidizo, siempre que se satisfagan las condiciones enumeradas a continuación:

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

**Vano de local ubicado frente a:**

Clase de local			
	Patio auxiliar	Espacio urbano	Acera cubierta con pórtico
1ª	-----		
2ª	$s < H$		
3ª	-----	$s < H$ (No se puede exceder el límite autorizado en "Limitaciones de las salientes de la "fachada")	s igual a la saliente del pórtico
4ª	$s < H$		
5ª	-----		

Donde:

s = distancia comprendida entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado del salidizo;

H = altura libre del local o parte cubierta.

**Véase Figura 18 en Apéndice.**

b) Cuando la parte cubierta o salidizo tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia comprendida entre ambos deben ser igual o mayor que 1,5 s.

**Véase Figura 19 en Apéndice.**

c) Si frente al local hubiera parapeto, debe quedar libre en toda la extensión *a* de la parte cubierta una abertura de alto *h* no inferior a 1,10 m y de área *i* no menor que la requerida para la iluminación del local:

**Véase Figura 20 en Apéndice.**

I. Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o salidizo ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local, siguiendo el criterio de la figura:

**Véase Figura 21 en Apéndice.**

II. Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o salidizo cerrado mediante vidriera a condición de que la altura (h) de la parte vidriada no sea inferior a 1,30 m. y el área destinada a la ventilación sea por lo menos el doble de la reglamentaria para el local afectado.

**Véase Figura 22 en Apéndice.**

III. Cuando se produzcan vistos, se debe tender en cuenta lo establecido en el Artículo 1.4.11., “De las obras que produzcan molestias”.

#### **1.4.7.5.8. Altura de accionamiento de aberturas para iluminación y ventilación.**

Todo herraje de accionamiento que corresponda a puertas, ventanas o cualquier tipo de aberturas que proporcionen iluminación y ventilación natural a los locales de cualquier clase y destino se deben ubicar en una zona de alcance comprendida entre 0,80 m y 1,30 m respecto del nivel del solado del local.

#### **1.4.7.6. Ventilación natural por conducto.**

##### **1.4.7.6.1. Ventilación de baños, retretes y orinales, por conducto.**

La ventilación de baños, retretes y orinales debe realizarse por sendos conductos que deben cumplir las siguientes características:

a) El conducto debe tener una sección transversal mínima de 0,03 m<sup>2</sup>, uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas. El conducto debe ser vertical o inclinado de no más de 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local;

b) La abertura de comunicación del local con el conducto debe ser regulable y debe tener un área mínima libre no menor que la sección

transversal del conducto y debe ubicarse en el tercio superior de la altura 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 debe rematar a 0,50 m. por lo menos, sobre la azotea o techo y su boca debe permanecer constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

#### **1.4.7.6.2. Ventilación de espacio para cocinar por conducto.**

Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso, sobre el artefacto “cocina” con una campana o pantalla deflectora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores), hacia la entrada de un conducto, que debe servir a un solo local y que debe cumplir una de las siguientes características según el caso:

**a)** Caso de conducto con remate en la azotea o techo:

**I.** El conducto debe tener una sección transversal mínima de  $0,01 \text{ m}^2$ , lado no menor que 0,10 m, uniforme en toda su altura, realizado con tubería prefabricada y de caras internas lisas. El conducto debe ser vertical o inclinado no más que  $45^\circ$  respecto de esta dirección;

**II.** La abertura que ponga en comunicación al local con el conducto debe ser libre, de área no inferior a la del conducto y debe estar ubicada en el tercio superior de la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora;

**III.** El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1,50 m. y de sección igual a la de dicho conducto;

**IV.** El conducto debe rematar a 0,50 m, por lo menos, sobre la azotea o techo. Su boca debe tener la misma sección que la del conducto y debe permanecer constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos, debe hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

**b)** Caso de conducto con remate lateral a espacio urbano:

El conducto puede ser horizontal, en tal caso de longitud no mayor que 1,50 m. La sección transversal, abertura de comunicación, boca de salida y tipo de tubería deben ser iguales a las especificadas en el inciso a), salvo el remate que puede quedar al ras del paramento.



La Autoridad de Aplicación puede aceptar otros dispositivos que reemplacen con igual eficacia lo prescrito en los incisos precedentes.

#### **1.4.7.6.3. Ventilación de sótanos y depósitos, por conducto.**

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deben ventilar permanentemente por dos o más conductos, convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25,00 m<sup>2</sup> de superficie. La sección de cada conducto debe tener un área mínima de 0,0150 m<sup>2</sup> y lado no inferior a 0,10 m. Estos conductos pueden rematar según convenga al proyectista, en un patio auxiliar o bien en la azotea.

El proyecto debe demostrar 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 puede 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 calderas para la calefacción o para agua caliente, cada chimenea puede sustituir a un conducto, debiendo asegurarse la entrada del aire requerido por la combustión.

#### **1.4.7.6.4. Ventilación complementaria de locales para comercio y trabajo, por conducto.**

El conducto de la ventilación complementaria en locales para comercio y trabajo debe tener las siguientes características:

- a)** La sección transversal no debe ser inferior a 0,03 m<sup>2</sup>, uniforme en toda su altura, con caras interiores lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local;
- b)** La apertura del conducto en el local debe ser libre;
- c)** El remate debe permanecer constantemente libre y se debe ubicar a no menos de 0,50 m sobre la azotea o techo;

**d)** La Autoridad de Aplicación puede obligar a la colocación de algún dispositivo estático para aumentar el tiraje de esta ventilación complementaria.

#### **1.4.7.6.5. Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación.**

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación, en los conductos exigidos en el Artículo 1.4.7.6., “Ventilación natural por conducto”.

#### **1.4.7.6.6. Ventilación natural por sistema de “Colector de Ventilación”.**

Los baños, retretes, orinales, espacios para cocinar, guardarropas y locales de 4ª categoría, pueden ser ventilados mediante sistemas de conductos únicos, denominados “Colectores de Ventilación”, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

**a)** Los conductos deben ser verticales o con una inclinación máxima de 15° respecto de esa dirección, uniformes en toda su altura, realizados con tuberías con superficies interiores lisas.

**b)** Si las secciones no son circulares la relación de sus lados debe ser como mínimo 2:3.

**c)** La sección del conducto principal “colector” debe ser de 400 cm<sup>2</sup>. Esta sección es suficiente para ventilar nueve (9) pisos a razón de un local por piso.

Si hubiera dos locales por piso esa sección debe admitir la ventilación hasta cinco (5) plantas.

Los conductos secundarios deben tener una sección de 180 cm<sup>2</sup>.

**d)** Cada local que se ventile, debe contar con un tubo secundario que debe tener una extensión de por lo menos un piso.

El tubo correspondiente al último piso, debe ser llevado hasta la salida, sobre el techo o azotea.

**e)** La comunicación del local al tubo secundario debe hallarse junto al techo, ser directa y por medio de una sección igual a la de dicho tubo, no admitiéndose tramos horizontales o inclinados de más de 0,50 m. La abertura del tubo secundario que lo comunica con el local, debe tener un dispositivo de cierre fácilmente regulable, que debe empero, dejar permanentemente abierta una sección de 25 cm<sup>2</sup>.

**f)** Se debe asegurar la entrada de aire al local a ventilar por medio de una abertura de no menos de 150 cm.<sup>2</sup> ubicada en el tercio inferior de la altura del local. El aire puede tomarse de otro local contiguo, siempre que no sea baño o retrete.

**g)** El conducto principal debe rematar a cuatro vientos, a no menos de 0,50 m. sobre azotea o terraza y a 2,40 m. de todo vano de local habitable.

**h)** En dicho remate debe colocarse un dispositivo aerodinámico.

#### **1.4.7.7. Iluminación y ventilación artificial de locales.**

##### **1.4.7.7.1. Iluminación artificial.**

###### **1.4.7.7.1.1. Iluminación de locales.**

La Autoridad de Aplicación puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones de iluminación natural, siempre que se los provea de iluminación eléctrica con no menos de dos (2) circuitos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz se deben disponer de modo que alternativamente reciban energía de uno u otro circuito en forma tal que la alimentación que cada uno de ellos suministre, provea un nivel de iluminación similar en cualquier punto.

En materia de iluminación se deben cumplir las normas contenidas en la legislación de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

###### **1.4.7.7.1.2. Iluminación de medios de circulación.**

Un medio de circulación general o público debe estar provisto de iluminación eléctrica en las condiciones especificadas en “DCC N° II Reglamento sobre Instalaciones Eléctricas” y “DCC N° VI Instalaciones sobre prevención y extinción de Incendios.

Una escalera principal con iluminación cenital natural, debe tener iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores.

El alumbrado de las escaleras principales y los medios de circulación generales o públicos debe funcionar en uno (1) de sus circuitos con pulsadores automáticos o en su defecto por cualquier medio que permita

asegurar el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito, accionando cualquiera de los interruptores que sirvan al mismo.

#### **1.4.7.7.1.3. Iluminación de edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio).**

Un edificio de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio) debe contar obligadamente con iluminación eléctrica proveniente de dos fuentes distintas con los requisitos establecidos en el DCC N° II “Instalaciones Eléctricas”. Supletoriamente se aplica la legislación de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

#### **1.4.7.7.1.4. Iluminación de emergencia.**

**a)** En los edificios y/o locales que se indican en el ítem (2), deben disponerse en todos los medios de acceso (corredores, escaleras y rampas), circulación y estadía pública, luces de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedaran fuera de servicio, por cualquier causa, las que los alumbren normalmente, debiendo ser alimentadas por una fuente o fuentes independientes de la red de suministro de energía eléctrica, cuya tensión nominal no supere los 48 voltios, asegurando un nivel de iluminación no inferior a 1 lux, medido a nivel de piso. En lugares tales como escaleras, escalones sueltos, accesos de ascensores, cambios bruscos de dirección, codos, puertas, etc., el nivel mínimo de iluminación debe ser de 30 lux medidos a 0,80 m. del solado.

**b)** Deben incluirse luces de emergencia en los lugares que a continuación se detallan, estando facultada la Autoridad de Aplicación para exigirlos en aquellos casos en que se considere necesario por las características especiales que pudieran presentar:

- I. Estaciones de transporte subterráneo.
- II. Edificios administrativos del Estado.
- III. Auditorios.
- IV. Estudios Radiofónicos.
- V. Estudios de Televisión.
- VI. Salas de baile.
- VII. Teatros.
- VIII. Cines-Teatros.
- IX. Cines.
- X. Circos, permanentes.
- XI. Atracciones, permanentes.
- XII. Estadio abierto o cerrado.

**XIII.** Hotel.

**XIV.** Hotel alojamiento.

**XV.** Hotel residencial.

**XVI.** Edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad, preventorio).

**c)** En los edificios de sanidad, cuando cuenten con locales en los que se practique cualquier clase de cirugía, el nivel de iluminación que se indica en el ítem (1) debe elevarse a un mínimo de 300 lux en el lugar específico en que se esté realizando la intervención quirúrgica.

**d)** En todos los casos, la iluminación proporcionada por las luces de emergencia debe prolongarse por un período adecuado para la total evacuación de los lugares en que se hallen instaladas, no pudiendo ser dicho período inferior a 1 1/2 horas, manteniendo durante este tiempo el nivel mínimo de iluminación exigido en los ítems (a) y (b).

**e)** Las fuentes de energía para alimentar la iluminación de emergencia deben estar constituidas por baterías de acumuladores recargables automáticamente con el restablecimiento de la energía eléctrica principal. Estos acumuladores deben ser del tipo exento de mantenimiento, pudiendo también utilizarse baterías de tipo estacionario con electrolito líquido, quedando expresamente prohibido el uso de todo tipo de acumuladores específicamente diseñado y construido para uso en automotores.

**f)** Las luces para iluminación de emergencia pueden ser de tipo fluorescente o incandescente, prohibiéndose el uso de luces puntuales (faros) que produzcan deslumbramientos.

En todos estos casos el estandar mínimo está dado por la legislación de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

#### **1.4.7.7.2. Prescripciones generales sobre ventilación mecánica.**

La ventilación mecánica debe asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale, de acuerdo a las condiciones particulares de cada caso.

Si el sistema que se propone es una novedad técnica, se debe comprobar su eficiencia mediante cálculos justificativos, memoria descriptiva y demás antecedentes útiles que se juzguen necesarios para el estudio.

La ventilación mecánica debe ser complementada con otra natural mediante vanos, claraboyas o conductos que la reemplacen (y que deben quedar en condiciones de usarse) cuando, por causas fortuitas, el mecanismo no funcione normalmente. Esta ventilación natural complementaria no es exigible cuando, a juicio de la Autoridad de Aplicación, se la sustituya por otro sistema satisfactorio.

Si se utiliza vano o claraboya para la ventilación complementaria, la superficie requerida debe ser del 50 % de la que se establece en "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase".

Si se utilizan conductos, deben responder a las condiciones establecidas para ventilación de sótanos y depósitos, por conductos. Las bocas de captación de aire no se pueden colocar cercanas a solados de aceras, de patios ni de terrenos. Se debe establecer la metodología de cálculo por reglamentación. Supletoriamente se aplica la legislación de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

La velocidad mínima del aire debe ser de 0,20 m/seg. pudiendo ser modificada en cada caso conforme a la temperatura del fluido hasta establecer el equilibrio necesario que debe existir entre la velocidad y la temperatura para obtener un ambiente confortable. En los locales de trabajo, la velocidad del aire se debe ajustar a los límites impuestos en la ley de Seguridad e Higiene del Trabajo.

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.

En edificios no residenciales, la Autoridad de Aplicación puede autorizar que ciertos locales no cumplan con las disposiciones sobre ventilación natural, siempre que se respete la legislación sobre Higiene y Seguridad en el trabajo. En tal caso se debe instalar un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación del aire, tal como se establece en el DCC III.

El proyecto debe tener la aprobación de la Autoridad de Aplicación sujeta a parámetros objetivos fijados en la reglamentación. La autorización se debe acordar bajo la responsabilidad del usuario con la condición de cesar toda actividad personal en los locales afectados por mal funcionamiento de la instalación.

#### **1.4.7.7.3. Ventilación mecánica de servicios de salubridad en lugares de espectáculos.**

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos deben tener, además de la natural, ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire con equipos instalados de tal manera que, en caso de fallar alguno de ellos, entre de inmediato a funcionar otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica. Esta instalación es innecesaria cuando los servicios tengan aire acondicionado.

Se remite al Reglamento sobre instalaciones térmicas (DCC N° III).

#### **1.4.7.7.4. Calefacción de locales por aire caliente.**

Cuando en un local usado para vivienda o trabajo se emplee el sistema de calefacción por aire caliente, producido mediante artefactos de combustión, debe asegurarse un microclima templado que en ningún momento pueda ocasionar molestias por cambios de las condiciones ambientales.

## **Capítulo 8**

### **Medios de salida.**

#### **1.4.8.**

#### **1.4.8.1. Generalidades.**

##### **1.4.8.1.1. Trayectoria de los medios de salida.**

Todo edificio o unidad de uso independiente debe tener medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas exteriores e interiores y salidas horizontales que incluyan los pasajes a modo de vestíbulo. Las salidas deben estar alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se deben situar 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 debe estar entorpecida por locales de uso o destino diferenciado. En una unidad de vivienda, los locales que la componen, no se consideran de uso o destino diferenciado.

En los itinerarios en edificios públicos y privados con asistencia masiva de público, edificios con destinos específicos que se indican en cada caso y zonas comunes de viviendas multifamiliares y oficinas, los desniveles deben ser salvados por escaleras o escalones que deben cumplir con lo prescripto en "Escaleras principales -Sus características-" o por rampas fijas que deben

cumplir con lo prescrito en "Rampas". En caso de disponerse escaleras o escalones siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado, por ascensores y/o por medios mecánicos de elevación, según lo prescrito en "Uso de los medios alternativos de elevación" y "DCC N° VIII".

#### **1.4.8.1.2. Salidas exigidas.**

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida, debe ser obstruido o reducido en su ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permitan evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

En caso de superponerse un medio de salida exigida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se deben acumular los anchos exigidos.

En este caso debe haber una vereda de 0,90 m de ancho mínimo, siempre que lateralmente no evacuen otros locales. La vereda debe tener de 0,12 m a 0,15 m de alto y debe quedar salvada con un vado y rebaje de cordón. La vereda puede ser reemplazada por una baranda colocada a una distancia del paramento del medio exigido de salida peatonal de 0,90 m para permitir el paso de una persona en silla de ruedas.

El ancho de circulación peatonal, en caso de lotes de 8,66 m, se debe identificar con pintura de alto contraste en una franja de 0,60 m.

Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigen estos requisitos.

#### **1.4.8.1.3. Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos.**

En un edificio, los corredores y pasajes del mismo que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, pueden tener vidrieras o aberturas a algún comercio, oficina, subterráneo de servicio de pasajeros o uso similar, si se cumple lo siguiente:

- a)** Cuando haya una sola boca de salida, las vidrieras o aberturas no se deben situar más adentro que 2,50 m de la línea de la fachada.
- b)** Cuando haya dos bocas de salida, las vidrieras o aberturas se pueden ubicar más adentro que 2,50 m de la línea de fachada, siempre que el ancho de la salida exigida se aumente en un 50 % por



cada costado que posea esas vidrieras o aberturas.

**c)** En un medio de salida con una o más bocas, pueden instalarse vitrinas, mientras no disminuyan el ancho exigido y estén convenientemente señalizadas para ciegos y disminuidos visuales.

#### **1.4.8.1.4. Señalización de los medios exigidos de salida.**

Se deben cumplir las prescripciones del “DCC N° VI Reglamento sobre Instalaciones para prevención y extinción de incendios”.

#### **1.4.8.1.5. Salidas exigidas en caso de edificio con usos diversos.**

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso debe tener medios independientes de egreso. La Autoridad de Aplicación puede admitir un único egreso cuando a su juicio los usos sean compatibles. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas o escritorios. Siempre se requieren las condiciones que corresponden al riesgo mayor.

#### **1.4.8.1.6. Puertas y/o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidos.**

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en "DCC N° VI Reglamento sobre extinción y prevención de incendios" puede usarse el vidrio como elemento principal tanto en puertas como para paneles pero supeditado a que se utilice vidrio laminado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla con lo siguiente:

##### **a) Puertas:**

Deben estar debidamente identificadas como tales por medio de herrajes.

##### **b) Paneles fijos:**

En correspondencia con los paneles fijos se debe indicar claramente que no se trata de lugares de paso.

#### **1.4.8.1.7. Salidas exigidas en caso de cambios de uso u ocupación.**

Si un edificio o parte de él cambia de uso u ocupación, debe cumplir con los requisitos para medios de egreso exigidos para el nuevo uso, pudiendo aplicarse lo prescripto en el Artículo 1.4.12. sobre “Reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de edificios”.

#### **1.4.8.1.8. Acceso a cocinas, baños y retretes.**

Con relación al acceso a cocinas, baños y retretes se deben cumplir las siguientes reglas:

**a)** El acceso a una cocina, a un baño o a un retrete, desde locales donde se habita o trabaja, debe ser posible a través de otros locales o pasos cubiertos.

En una unidad de vivienda el acceso cubierto a la cocina queda satisfecho si se efectúa respecto de uno solo de los locales de primera clase que la integran. El ancho de paso cubierto no debe ser inferior a 0,90 m.

**b)** En las unidades de viviendas existentes con menos de cuatro locales de primera clase, cuando se proyecta uno nuevo de estos últimos, no se debe exigir lo establecido en el inciso a).

#### **1.4.8.1.9. Ancho mínimo de circulación interna en vivienda permanente.**

El ancho mínimo de los pasillos de circulación interna de la vivienda permanente debe ser de 1,00 m. Las escaleras deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.4., “Escaleras principales” y en el Artículo 1.4.7.4.5., “Escaleras secundarias” de este Código.

Para parcelas menores de 10 m. se debe admitir una tolerancia de hasta un 5%.

#### **1.4.8.2. Número de ocupantes.**

##### **1.4.8.2.1. Coeficiente de ocupación.**

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que puede ser acomodado dentro de la “superficie de piso”, en la proporción de X metro cuadrado por persona. El valor de “X” se establece en el siguiente cuadro:

<b>Uso</b>	<b>x<sub>2</sub> m<sup>2</sup></b>
<b>a)</b> Sitios de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de bailes.	0.5
<b>b)</b> Edificios educacionales. Templos.	1
<b>c)</b> Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes	3
<b>d)</b> Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad	5
<b>e)</b> Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño.	8
<b>f)</b> Viviendas privadas y colectivas	12
<b>g)</b> Edificios industriales, el número de ocupantes debe ser declarado por el Propietario, en su defecto se debe considerar 16.	16

El número de ocupantes en edificios sin un uso definido por el Propietario o con un uso no incluido en el cuadro, debe ser determinado por la Autoridad de Aplicación por analogía.

En toda “Superficie de piso” de más de un piso debajo del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta de aplicar el cuadro.

#### **1.4.8.2.2. Número de ocupantes en caso de edificio con usos diversos.**

En caso de edificio con usos diversos como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salidas generales se debe calcular en forma acumulativa.

En otros tipos de usos diversos se debe aplicar el mismo criterio cuando la Autoridad de Aplicación lo estime conveniente.

#### **1.4.8.3. Situación de los medios exigidos de salida.**

##### **1.4.8.3.1. Ubicación de los medios de salida en piso bajo.**

Para la ubicación de los medios de salida en piso bajo se deben cumplir las siguientes reglas:

**a) Locales frente a la vía pública.**

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en Piso Bajo con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas y donde algún punto del local diste más de 40,00 m de la salida, debe tener por lo menos dos medios de egreso salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el exterior.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. Este segundo medio de egreso debe cumplir lo dispuesto en el Artículo 1.4.8.1.3., "Vidrieras o aberturas en medios de salida exigidos". La puerta debe abrir hacia el interior del local afectado.

**b) Locales interiores.**

Todo local que tenga una ocupación mayor de 200 personas, debe contar por lo menos con dos puertas, lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, a través de la línea natural de libre trayectoria, debe ser de 40,00 m.

Si el itinerario de libre trayectoria presenta desniveles y estos son salvados por escaleras o escalones, deben cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales" o por rampas fijas que deben cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas". En caso de disponerse escalones siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el mencionado artículo o por medios mecánicos de elevación, según lo prescrito respecto del uso de los medios alternativos de elevación y en DCC N° VIII.

**c) Los sectores de incendio.**

Los sectores de incendio cuyas salidas no sean directamente a la vía pública o a patio abierto en comunicación con la vía pública, lo deben hacer a través de pasillos y/o escaleras que deben reunir las características constructivas de resistencia al fuego de acuerdo al riesgo de mayor importancia que en cada plano sirvan o limiten sus accesos internos deben ser cerrados por puertas de doble contacto con cierre automático aprobado, con resistencia al fuego de un rango no inferior al que corresponda (Ver Reglamento sobre prevención y extinción de Incendios DCC N° VI).

Se exceptúan aquellos usos compatibles con galerías de comercio, en el sector correspondiente a galería en planta baja, hasta cuyo nivel se debe cumplir lo antedicho.

Un sector de incendio no puede utilizar como medio de salida, total o parcialmente, parte de otro sector de incendio.

#### **1.4.8.3.2. Ubicación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos.**

En los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos se deben cumplir las siguientes pautas:

##### **a) Número de salidas.**

En todo edificio cuya superficie de piso excede de 600,00 m<sup>2</sup> excluyendo el piso bajo debe tener dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, conformando "Caja de escalera"; puede ser una de ellas "auxiliar exterior" conectada con un medio de salida general o público. En este caso no es necesario conformar caja de escalera.

##### **b) Distancia máxima a una caja de escalera.**

Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, debe distar no más de 30,00 m de la escalera a través de la línea natural de libre trayectoria; esta distancia se debe reducir a la mitad en sótanos.

Si esta línea natural de libre trayectoria debe presentar desniveles salvados por escalones, éstos deben cumplir con lo prescripto en el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales" o por rampas fijas que deben cumplir con lo prescripto en el Artículo 1.4.7.4.8. "Rampas".

En caso de disponerse escalones siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el mencionado artículo o medios mecánicos de elevación, según lo prescripto respecto del uso de los medios alternativos de elevación y en DCC N° VIII.

##### **c) Características de las escaleras.**

La escalera debe conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en piso bajo, a cuyo nivel debe comunicar con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso debe formar caja, salvo el caso de escalera exterior.

Las escaleras exteriores deben acabarse con superficies antideslizantes y deben cumplir con lo prescripto en el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales".

##### **d) Independencia de las salidas.**

Cada unidad de uso debe tener acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

#### **1.4.8.3.3. Ubicación de los medios de salida en los pisos intermedios o entresuelos.**

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300 m<sup>2</sup> debe ser tratado como un piso independiente.

#### **1.4.8.4. Puertas de salida.**

##### **1.4.8.4.1. Ancho de las puertas de salida.**

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público u otro medio de salida exigida o vía pública, debe ser: 0,90 m para las primeras 50 personas y 0,15 m adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas en el Artículo 1.4.8.6., "Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos".

##### **1.4.8.4.2. Características de las puertas de salida.**

Las puertas deben abrir de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

Prohíbese que la puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera. La puerta debe abrir sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura libre mínima de paso es de 2,00 m.

Las puertas de salida deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas".

Se prohíbe el uso de puertas giratorias como puertas de salida.

#### **1.4.8.5. Ancho de pasos, pasajes o corredores de salida.**

#### **1.4.8.5.1. Ancho de corredores de piso.**

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida debe ser de 1,10 m para las primeras 30 personas, 1,20 m para más de 30 personas hasta 50 personas y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

Cuando se trate de edificaciones construidas sobre lotes de ancho inferior a 10,00 m, dicho ancho debe ser de 1,00 m para las primeras 30 personas; 1,10 para más de 30 y hasta 50 personas y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

**Véase Figura 23 en Apéndice.**

#### **1.4.8.5.2. Ancho de pasajes entre escalera y vía pública.**

El ancho mínimo de un pasaje que sirve a una escalera exigida, debe ser igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no debe ser menor que los  $\frac{2}{3}$  de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni del que resulte de aplicar lo establecido en el Artículo 1.4.8.5.1., "Ancho de corredores de piso".

El ancho exigido de estos pasajes se debe mantener sin proyecciones u obstrucciones.

El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso no debe estar más bajo que 1,00 m que el nivel de la acera, en cuyo caso debe cumplir integralmente lo prescrito en el Artículo 1.4.8.1.1., "Trayectoria de los medios de salida".

#### **1.4.8.6. Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos.**

##### **1.4.8.6.1. Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos.**

En un lugar de espectáculo público ninguna salida debe comunicar directamente con una caja de escalera que sea un medio exigido de egreso para un edificio con usos diversos, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleva a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no debe ser inferior a 1,50 m.

El ancho total de puertas de salida exigida no debe ser menor que 0,01 m. por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendido entre 500 y 2.500, el ancho se debe calcular con la siguiente fórmula:

$$x = (5.500 - A / 5.000) \cdot A$$

Donde A = número total de espectadores.

x = medida del ancho de salida exigida, expresado en centímetros.

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

$$x = 0,6 A$$

Siendo A = número total de espectadores.

#### **1.4.8.6.2. Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos.**

Todo corredor o pasillo debe conducir directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria, cumpliendo integralmente el Artículo 1.4.8.1.1., "Trayectoria de los medios de salida" y debe ser ensanchado progresivamente en dirección a esa salida.

Un corredor o pasillo debe tener en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 cm por espectador situado en su zona de servicio; en el caso de haber espectadores de un solo lado, el ancho mínimo debe ser de 1,20 m y en el caso de haber espectadores de los dos lados, el ancho mínimo debe ser de 1,50 m. Cuando los espectadores asistan de pie, a los efectos del cálculo, se debe suponer que cada espectador ocupa un área de 0,25 m<sup>2</sup>.

Un corredor o pasillo que sirve a más de uno de ellos debe tener un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

#### **1.4.8.6.3. Filas de asientos en lugares de espectáculos públicos.**



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

**a) Caso de fila con pasillo lateral.**

El claro libre no puede ser menor que 0,50 m y el número de asientos por fila no debe exceder las 8 butacas.

**b) Caso de fila entre pasillos.**

Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales el número de asientos por fila puede duplicarse, con respecto al indicado en el inciso a), conservando las demás características.

**c) Filas curvas.**

Una fila curva no puede abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor de 30°.

**d) Numeración de filas.**

Cada fila debe ser designada con un número correlativo a partir del N° 1, el que corresponde a la más cercana al proscenio.

En caso de existir asientos llamados de orquesta sus filas deben llevar numeración independiente.

#### **1.4.8.6.4. Asientos.**

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

**a) Asientos fijos:**

Los asientos fijos deben ser construidos con armadura metálica asegurada al solado y deben ser individuales y separados entre sí mediante apoyabrazos. El ancho entre ejes de apoyabrazos no debe ser inferior a 0,55 m; la profundidad mínima utilizable del asiento debe ser de 0,45 m. El asiento debe ser construido de modo que sea imposible rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo debe tener un ancho no inferior al asiento; su altura mínima debe ser de 0,50 m medida desde el borde trasero del asiento. Debe tener una inclinación de por lo menos 1:7 respecto a la vertical y no debe dejar claro libre entre el respaldo y asiento mayor que 1 cm. Cada asiento debe ser designado con un número correlativo por fila, de modo que los impares queden hacia la derecha del espectador y los pares hacia la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría del recinto.

**b) Asientos móviles:**

Cuando los asientos son de tipo móvil se deben asegurar formando cuerpos de cuatro unidades como mínimo conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no deben ser inferiores a las de las sillas corrientes.

**c) Asientos sueltos:**

Cuando los asientos sean del tipo de unidades sueltas, solo se pueden colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no deben ser inferiores a las de las sillas corrientes.

En caso de ser sillones con brazos fijos las dimensiones deben ser las establecidas para los asientos fijos. La cantidad de asientos por palco o balcón no debe rebasar de la proporción de uno por cada 0,50 m<sup>2</sup> de área, con un máximo de diez (10) asientos.

**1.4.8.6.5. Vestíbulos en lugares de espectáculos públicos.**

En un lugar de espectáculos públicos, los vestíbulos deben tener un área mínima (libre de toda ocupación transitoria) que se calcula en función del número de espectadores de cada uno de los sectores que sirvan y a razón de 6 personas por metro cuadrado.

Como vestíbulo de entrada se considera el espacio comprendido entre la L.O. y la fila de puertas separativas con la sala o lugar destinado al espectáculo o diversión. El vestíbulo de entrada no debe presentar desniveles en toda su área y si fueran indispensables por razones constructivas o formales, deben ser salvados por escaleras o escalones que deben cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales" o por rampas fijas que deben cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas". En el caso de disponerse escaleras o escalones siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación según lo prescrito respecto del uso de los medios alternativos de elevación y en DCC N° VIII.

**1.4.8.6.6. Planos de capacidad y distribución en lugares de espectáculos públicos.**

En todos los casos de ejecución, modificación o adaptación de un lugar para espectáculos públicos, es necesaria la presentación de planos donde se consigne la capacidad y la distribución de las localidades.

Se debe indicar además los lugares reservados para personas que utilizan silla de ruedas o con movilidad reducida. Dichos planos deben merecer la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

#### **1.4.8.6.7. Accesibilidad para personas con discapacidad transitoria o temporaria en los lugares de espectáculos públicos.**

Con el fin de permitir la accesibilidad para personas con discapacidad transitoria o temporaria en los lugares de espectáculos públicos deben cumplirse los siguientes requisitos:

**a)** Circulación y accesibilidad de discapacitados motores usuarios de sillas de ruedas.

Cuando la libre circulación y accesibilidad de personas con discapacidad permanente o transitoria, especialmente los que utilizan silla de ruedas, desde la vía pública hasta la sala o salas de espectáculos y/o hacia las zonas de servicios complementarios como p. Ej.: boletería, cafetería, servicios de salubridad especiales, guardarropa, etc., se encuentre impedida o dificultada por desniveles, estos deben ser salvados por escaleras o escalones que deben cumplir con lo prescripto en el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales" o por rampas fijas que deben cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas". En caso de disponerse escaleras o escalones siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación.

**b)** Circulación y accesibilidad de ancianos y personas con marcha claudicante.

Se debe cumplir con lo prescripto en el inciso a) de este artículo.

**c)** Facilidades para personas con hipoacusia. En salas de espectáculo con una capacidad igual o mayor a 500 personas, cuando sea prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros se debe instalar un sistema de sonorización asistida para las personas hipoacúsicas. La instalación de un sistema de sonorización asistida se debe señalar mediante el pictograma aprobado por la Norma IRAM 3723 "Símbolo de Acceso para personas sordas e hipoacúsicas".

**d)** Lugares de espectáculos públicos con desniveles.

Cuando se construyan lugares de espectáculos públicos con desniveles que impidan la libre circulación y/o accesibilidad de personas con distinto grado de restricción para la movilidad, se debe contar con la implementación de rampas, según lo prescripto en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas", y ascensores o medios mecánicos alternativos como plataformas elevadoras que faciliten la llegada de los referidos usuarios a los niveles reservados, según lo prescripto respecto del uso de los medios alternativos de elevación y en "DCC N° VIII.

**e)** En los lugares de espectáculos públicos cuando se han cumplido las previsiones de este Código para evitar y eliminar las Barreras Arquitectónicas para personas con discapacidad motora, se debe señalar en el acceso principal o alternativo y los locales de uso accesibles, con el pictograma aprobado por la Norma IRAM 3722 "Símbolo de Acceso para Personas con Discapacidad Motora".

#### **1.4.8.6.8. Reserva de espacio en platea para usuarios de silla de ruedas.**

Se deben reservar espacios para usuarios con silla de ruedas conforme a los siguientes criterios:

**a)** Cantidad de espacios reservados para usuarios de silla de ruedas: Un dos por ciento (2 %) de la capacidad total de la sala se debe destinar para la ubicación de discapacitados motores, (usuarios de silla de ruedas) en su platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles.

La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se debe redondear por exceso con un mínimo de cuatro (4) espacios.

**b)** Materialización de la reserva:

La materialización de la reserva citada en el inciso a) debe responder a las siguientes prescripciones:

**I.** Espacio para silla de ruedas:

Deben ser retiradas las últimas butacas ubicadas en los extremos de dos filas consecutivas, obteniendo una única plaza libre que ofrezca como mínimo un ancho igual a 0,80 m y un largo igual a 1,25 m.

En la referida plaza se debe ubicar el usuario con su silla de ruedas, conservando los claros libres entre filas de asientos anterior y posterior a la mencionada.

**II.** Reserva de espacios:

La reserva de espacios se debe realizar en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de la salida.

**III.** Reserva en la última fila:

En la última fila puede materializarse la reserva de espacio, en los casos que la sala o platea cuente con pared de fondo, en cuyo caso deben ser retiradas las últimas butacas, ubicando la silla de ruedas contra la pared de fondo, conservando el claro libre entre filas de asientos.

#### **1.4.8.7. Escaleras exigidas de salida.**

#### **1.4.8.7.1. Medidas de las escaleras exigidas.**

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y secundarias en este Código, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso deben permitir acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la escalera, situada al nivel inmediato superior del tramo considerado. El ancho de una escalera no puede ser disminuido en el sentido de la salida.

##### **a) Caso general:**

I. La planta de la escalera se calcula sobre la base de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup> de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos, solo en un ancho igual al de la escalera.

II. Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor de 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se puede acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup>.

III. Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, la escalera debe acomodar por lo menos la mitad y el resto en los rellanos situados al nivel del piso a razón de una persona por cada 0,25 m<sup>2</sup>.

##### **b) Caso de lugares de espectáculos públicos:**

El ancho de las escaleras se debe calcular con el criterio establecido en el Artículo 1.4.8.6.1., "Ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos públicos".

#### **1.4.8.7.2. Pasamanos en las escaleras exigidas.**

Las escaleras exigidas deben tener pasamanos rígidos, bien asegurados a ambos lados de la misma. Cuando se coloque una balaustrada o barandas macizas, la terminación de la misma no se considera pasamano.

##### **a) Pasamanos en balaustradas o barandas macizas.**

Ver lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.4, "Escaleras principales", inciso f) "Pasamanos". (**Fig. 6 A y B en Apéndice**).

##### **b) Pasamanos intermedios.**

Cuando el ancho de la escalera sea igual o mayor que 2,40 m se debe colocar un pasamano intermedio, con una separación mínima de 0,90 m entre este y el pasamano de un lado. Deben ser continuos de nivel a nivel o de rellano a rellano y deben estar sólidamente soportados. (**Fig.**

**24 en Apéndice).**

#### **1.4.8.8. Escaleras mecánicas y rampas.**

##### **1.4.8.8.1. Escaleras mecánicas.**

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar en el ancho total de las escaleras exigidas, siempre que:

- a)** Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- b)** Esté encerrada formando caja de escalera.
- c)** Tenga un ancho no inferior a 1,10 m medido sobre el peldaño. En remodelaciones o refacciones de edificios cuando las construcciones preexistentes no permitan cumplir con el ancho mínimo indicado, la Autoridad de Aplicación puede autorizar hasta un ancho mínimo de 0,50 m.
- d)** Marche en sentido de la salida exigida.
- e)** Los materiales que entren en la construcción deben ser incombustibles, excepto:
  - I.** Las ruedas que pueden ser de material de lenta combustión.
  - II.** Los pasamanos, que pueden ser de material flexible, incluso caucho.
  - III.** El enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3 mm. de espesor adherido directamente a la caja; ésta debe ser incombustible y reforzada con metal u otro material no combustible.
- f)** El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de manera tal que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.
- g)** La escalera mecánica no se considera un elemento de circulación vertical apto para personas con discapacidad transitoria o permanente, por lo que en el edificio o lugar donde se instalen, se debe proporcionar un medio alternativo aceptado de circulación.

##### **1.4.8.8.2. Rampas como medio de salida.**

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho cumpla con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas", además de los requerimientos establecidos para las rampas exigidas.

Cuando el ancho de una rampa sea igual o mayor que 2,40 m se debe colocar un pasamano intermedio, con una separación mínima de 0,90 m entre este y el pasamano de un lado. Los pasamanos deben ser continuos de nivel a nivel o de rellano a rellano y deben estar sólidamente soportados. **(Fig. 14 en Apéndice).**

#### **1.4.8.9. Puertas giratorias.**

##### **1.4.8.9.1. Generalidades.**

Las puertas giratorias no pueden ser consideradas como medios exigidos de salida. Deben ser complementadas con una o más puertas adyacentes de accionamiento manual que cumplan con lo dispuesto en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas" y en el Artículo 1.4.8.4.2., "Características de las puertas de salida".

##### **1.4.8.9.2. Uso del molinete existente o a instalar en zonas controladas.**

Cuando el acceso a una zona controlada se realice por un sistema de molinete(s) o valla(s) convencionales se debe destinar un sector especial adyacente, para el paso y control de personas con restricciones en la ambulación.

#### **1.4.8.10. Salida para vehículos.**

##### **1.4.8.10.1. Ancho de salida para vehículos.**

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es: 3,00 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser: 2,30 m.

En un predio donde se maniobre con vehículos como por ejemplo: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de la salida es de 4,00 m.

#### **1.4.8.10.2. Salida de vehículos en predio de esquina.**

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la Línea Municipal de Esquina y cuando ésta no exista, la salida esta alejada no menos de 3,00 m del encuentro de las L.O. de las calles concurrentes. **(Fig. 25 en Apéndice).**

#### **1.4.8.10.3. Medidas de seguridad en las salidas de vehículos.**

En toda salida de vehículos se debe colocar una alarma sonora direccional y luminosa que se debe accionar automáticamente, para anunciar el paso de los vehículos.

#### **1.4.8.10.4. Medios de egreso en lugares de congresos y convenciones.**

Los lugares de congresos y/o convenciones deben cumplir las disposiciones contenidas en el Artículo 1.4.8.6., "Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos".

### **Capítulo 9**

#### **Del proyecto de las instalaciones complementarias.**

##### **1.4.9.**

#### **1.4.9.1. Coordinación de funciones entre reparticiones públicas del Estado Nacional y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

El Poder Ejecutivo debe convenir con las Reparticiones Públicas del Estado que debido a sus funciones deban intervenir en la fiscalización de instalaciones, lo siguiente:

- a)** La coordinación de los reglamentos a fin de evitar superposición de exigencias, funciones e inspecciones.
- b)** Las respectivas intervenciones, sobre la base de notificaciones recíprocas, cuando se construyen, reparan o alteren edificios parcial o totalmente.

#### **1.4.9.2. Servicios de salubridad.**



#### **1.4.9.2.1. Servicio mínimo de salubridad convencional en todo predio donde se permanezca o trabaje.**

En un predio donde se permanezca o trabaje, edificado o no, deben existir 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 e impermeable, dotado de inodoro.
- b) Un lavabo y una pileta de cocina.
- c) Una ducha y desagüe de piso.
- d) Las demás exigencias establecidas en el DCC N° IV, “Reglamento sobre Instalaciones Sanitarias”.

Asimismo, todo edificio que conste de más de cuatro unidades debe poseer un local de superficie no inferior a seis (6) m<sup>2</sup>, ni mayor de diez (10) m<sup>2</sup> destinado a servicio de portería, con un sanitario anexo, el que debe ser considerado como de 4<sup>ta</sup> clase y debe estar comunicado directamente con un medio exigido de salida.

#### **1.4.9.2.2. Servicio mínimo de salubridad en viviendas.**

En un edificio destinado a vivienda, cada unidad independiente debe tener por cada 4 locales de primera clase o fracción de 4, las comodidades enumeradas en los Incisos a), b), c) y d) del Artículo 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje”.

En cada unidad de uso con más de una ducha, debe haber por lo menos una bañera instalada y si tuviera servicio de agua caliente, todos los baños deben contar con esta última mejora, salvo aquellos que por su uso accidental no lo requieran.

#### **1.4.9.2.3. Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.**

- a) En un edificio público, comercial o industrial o local destinado a estos usos, cada unidad independiente debe tener los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales y en los casos no previstos en otro lugar de este Código, se debe disponer de locales con servicios de salubridad separados para cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común.

**b)** El Propietario puede establecer el número de las personas de cada sexo que trabajen y/o permanezcan en el local o edificio. Si el Propietario no establece el número de personas que trabajan y el de las personas que permanezcan en un local o edificio, este se calcula según lo dispuesto en el Artículo 1.4.8.2.1., "Coeficiente de ocupación".

**c)** La proporción por sexos debe ser determinada por el uso del local o edificio y cuando no exista uso declarado por el Propietario, debe ser de cincuenta por ciento (50 %) de hombres y cincuenta por ciento (50 %) de mujeres.

**d)** Colocar en los baños y retretes de los servicios de salubridad (convencionales y especiales), cerrojos de seguridad sanitarios o cualquier sistema de herrajes que puedan ser abiertos desde el exterior.

**e)** Los locales para servicios de salubridad deben ser independientes de los locales de trabajo o permanencia y se debe comunicar con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas deben impedir la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

#### **1.4.9.2.3.1. Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros.**

**a)** Servicio mínimo de salubridad convencional.

Los edificios y locales comerciales o industriales deben tener para el personal de empleados y obreros los siguientes servicios de salubridad convencionales:

**I.** Cuando el total de personas sea menor que cinco (5), se debe disponer de un retrete y un lavabo. En edificios de ocupación mixta, por contener una vivienda, la Autoridad de Aplicación puede autorizar que los servicios exigidos en este ítem coincidan con los de la vivienda cuando la habilite el usuario del comercio o de la industria.

**II.** Cuando el total de personas varíe:

De: 5 a 9 se debe disponer por sexo: 1 retrete y 1 lavabo,

10 a 20 se debe disponer,

para hombres: 1 retrete, 2 lavabos y 1 orinal.

para mujeres: 1 retrete y 2 lavabos.

Se debe aumentar por cada:

20 personas o fracción de 20: 1 retrete por sexo.

10 personas o fracción de 10: 1 lavabo por sexo.

10 hombres o fracción de 10: 1 orinal.

**III.** Se debe colocar una ducha por sexo por cada 10 personas o fracción de 10, ocupadas en industria insalubre y en la fabricación de alimentos, provistas de agua fría y caliente.

**b) Servicio mínimo de salubridad especial.**

Los servicios de salubridad especiales no deben ser de uso exclusivo de las personas con discapacidad permanente o transitoria.

Todo establecimiento donde se trabaje, que tenga una capacidad igual o mayor que diez (10) puestos de trabajo, a los efectos de proporcionar accesibilidad física en los mismos a personas con discapacidad permanente o transitoria, debe disponer de un servicio mínimo de salubridad especial, según el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", cuyos artefactos están incluidos en las cantidades indicadas en este artículo por el inciso a), dentro de las siguientes opciones y condiciones:

**I. Local independiente.**

Con inodoro y lavabo, según lo prescrito en el Art. 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), apartado II, e inciso b), apartado I.

En un local independiente para ambos sexos, cuando el establecimiento tenga una cantidad de puestos de trabajo igual o mayor que diez (10).

En un local independiente por sexo, cuando la cantidad de puestos de trabajo sea igual o mayor que veinte (20).

**II.** Formando parte de los servicios de salubridad por sexo del edificio indicados en el inciso a) de éste Artículo donde:

Un inodoro se debe ubicar en un retrete que cumpla con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), apartado I.

Un lavabo debe cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso ,b), apartado II.

**III.** En los locales donde se disponga el servicio de salubridad especial se deben cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", excepto el inciso c).

**IV.** Los artefactos que cumplan con el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se

permanezca o trabajo", se deben computar para determinar la cantidad exigida en este artículo.

#### 1.4.9.2.3.2. Servicios de salubridad para el público.

##### a) Servicios de salubridad convencionales para el público.

En los edificios o locales de gobierno, estaciones, exposiciones, grandes tiendas, mercados y otros que la Autoridad de Aplicación debe establecer por analogía, los servicios sanitarios, excluidos el personal de empleados y obreros, se deben determinar considerando el cincuenta por ciento como hombres y el cincuenta por ciento como mujeres de acuerdo con lo siguiente:

<b>Hombres:</b>		
Hasta 125 personas	1 retrete y 1 lavabo	
Desde 126 y por cada 100 de más o fracción	1 retrete; lavabo cada dos retretes; 1 orinal por retrete.	1

<b>Mujeres:</b>		
Hasta 125 personas	1 retrete y 1 lavabo	
Desde 126 y por cada 100 de más o fracción	1 retrete; lavabo cada dos retretes.	1

##### b) Servicio de salubridad especial para el público.

En los edificios mencionados en el inciso a) de este artículo a los efectos de proporcionar accesibilidad física al público con discapacidad permanente o transitoria se debe disponer de un servicio especial de salubridad, según lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabajo", dentro de las siguientes opciones y condiciones:

##### I. Local independiente:

Con inodoro y lavabo, según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabajo":

En un local independiente para ambos sexos cuando el número de personas sea menor que doscientos cincuenta (250).

En un local independiente por sexo a partir de doscientos cincuenta (250) personas.

##### II. Servicios integrados:

Formando parte de los servicios de salubridad por sexo del edificio indicado en el inciso a) de éste artículo donde:

Un (1) inodoro, se debe ubicar en un retrete que deben cumplir con lo prescrito en Artículo 1.4.9.2.3.1., "Servicio mínimo de salubridad especial", inciso b).

Un (1) lavabo, debe cumplir con lo prescrito en el inciso a) de éste Artículo.

III. En los locales donde se disponga de servicio de salubridad especial se debe cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", excepto el inciso c).

IV. Los artefactos se deben computar para determinar la cantidad exigida como total requerido.

### 1.4.9.2.3.3. Servicios de salubridad en teatros, cine-teatros y cinematógrafos.

a) Servicios de salubridad convencionales en teatros, cine-teatros y cinematógrafos.

Para determinar los servicios de salubridad convencionales para el público, se debe considerar integrado por un cincuenta por ciento (50%) de hombres y un cincuenta por ciento (50%) de mujeres.

Las cantidades se determinan por la Tabla:

Grupo	Sexo	Personas/local o artefactos	Retrete	Orinal	Lavabo	Ducha
Público	hombres	por cada 300 ó fracción > 100	-----	-----	1	-----
Público	hombres	por cada 200 ó fracción > 100	1	1	-----	-----
Público	hombres	por cada 100 ó fracción > 50	-----	-----	1	-----
Público	Mujeres	por cada 200 ó fracción > 100	2	-----	1	-----
Empleados	hombres	por cada 30 ó fracción	1	1	1	1
Empleados	Mujeres	por cada 30 ó fracción	1	-----	1	1

Artistas	hombres	por cada 25 ó fracción	1	1	1	2
Artistas	Mujeres	por cada 25 ó fracción	2	-----	1	2

**b) Servicio de salubridad especial en teatros, cine-teatros y cinematógrafos:**

El edificio debe disponer de servicio mínimo de salubridad especial para el público con discapacidad permanente o transitoria, según las siguientes opciones:

**I. Local independiente:**

Con inodoro y lavabo según lo prescripto en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), apartado II, e inciso b), apartado I.

En un local independiente para ambos sexos, cuando el número de espectadores sea menor que doscientos (200).

En un local independiente por sexo a partir de doscientos (200) espectadores.

**II. Servicios integrados**

Formando parte de los servicios de salubridad del edificio indicado en el inciso a) de este artículo, donde:

Un (1) inodoro se debe ubicar en un retrete que cumpla con lo prescripto en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" inciso a), apartado I.

Un (1) lavabo debe cumplir con lo prescripto en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b).

En los locales donde se disponga de servicio mínimo de salubridad especial se debe cumplir con lo prescripto en los restantes incisos del Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", excepto el inciso c).

Los artefactos del servicio de salubridad especial se deben computar para determinar la cantidad exigida como total requerido.

La Autoridad de Aplicación puede exigir una dotación mayor de servicio mínimo especial de salubridad en caso de considerarlo necesario o admitir un solo servicio de salubridad especial para ambos sexos en caso de baja ocupación, según el proyecto presentado, que en caso de servicios para el público se deben distribuir en distintos niveles y ubicaciones equidistantes de las localidades reservadas para personas en sillas de ruedas, marcha

claudicante y ancianos.

#### **1.4.9.2.3.4. Servicios de salubridad en campos de deportes.**

**a)** Servicios de salubridad convencionales en campos de deportes:  
En los campos de deportes cada sector debe tener los siguientes servicios de salubridad convencionales exigidos:

**I. Bebederos con surtidor:**

Cuatro (4) como mínimo y uno (1) por cada mil (1.000) espectadores o fracción a partir de cinco mil (5.000).

**II. Orinales:**

Cuatro (4) por cada mil (1.000) espectadores hasta veinte mil (20.000) espectadores con un mínimo de uno.

Dos (2) por cada mil (1.000) espectadores sobre veinte mil (20.000).

**III. Retretes:**

1/3 del número de orinales de los cuales:

2/3 para hombres con un mínimo de uno.

1/3 para mujeres con un mínimo de uno.

**IV. Lavabos:**

Un (1) lavabo cada dos (2) retretes para hombres, con un mínimo de uno.

Un (1) lavabo cada dos (2) retretes para mujeres, con un mínimo de uno.

**V. Bebederos especiales en campos de deportes.**

De la cantidad de bebederos exigibles por el inciso a), apartado I de este artículo, por lo menos un bebedero, debe tener su pico surtidor a una altura de 0,75 m del nivel del solado alcanzable para los niños, personas de corta estatura y usuarios de sillas de ruedas, que les permite la colocación de las rodillas debajo del mismo desde la sillas de ruedas.

**b)** Servicio de salubridad especial en campo de deportes para el público.

El campo de deportes debe disponer de servicio mínimo de salubridad especial para el público con discapacidad permanente o transitoria, según las siguientes opciones:

**I. Local independiente.**

Con inodoro y lavabo para ambos sexos, según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5, "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), apartado II e inciso b), apartado I.

En un local independiente para ambos sexos cuando la cantidad de espectadores sea menor que quinientos (500) y; en un local independiente por sexo a partir de 500 (quinientos) espectadores.

#### **II. Servicios integrados.**

Formando parte de los servicios de salubridad del campo de deportes indicados en el inciso a) del Artículo 1.4.9.2.5., "Servicios de salubridad convencionales en campos de deportes" de este artículo, donde:

Un (1) inodoro se debe ubicar en un retrete que cumpla con lo prescrito en "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" inciso a), apartado I.

Un (1) lavabo debe cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b).

En los locales donde se disponga servicio mínimo especial de salubridad se debe cumplir con lo prescrito en los restantes incisos del Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" excepto el inciso c).

Los artefactos del servicio de salubridad especial se deben computar para determinar la cantidad exigida como total requerido.

#### **1.4.9.2.3.5. Servicios de salubridad en locales de baile.**

##### **a) Servicio de salubridad convencional para el público.**

Hombres: Un (1) retrete, un (1) orinal y un (1) lavabo por cada cincuenta (50) usuarios o fracción mayor de diez (10).

Mujeres: Un (1) retrete y un lavabo por cada cincuenta (50) usuarios o fracción mayor de diez (10).

Después de los primeros ciento cincuenta (150) usuarios estas cantidades se debe aumentar una vez por cada cien (100) usuarios subsiguientes o fracción mayor de veinte (20).

Para establecer la cantidad de público se debe deducir de la capacidad total que le corresponde al local según su "coeficiente de ocupación", el número de personal afectado al mismo (artistas, músicos, servicios varios) según declaración del recurrente y el saldo resultante se debe considerar:

**I.** El 50 % como hombres y el 50 % como mujeres.

**II.** El 80 % como hombres y el 20 % como mujeres en los locales de entretenimiento masculino que admitan público femenino;

**III.** El 100% como hombres o mujeres en los locales reservados exclusivamente para público masculino o femenino.



**b) Servicios de salubridad especial para el público.**

El local para bailes debe disponer de servicio de salubridad especial para el público con discapacidad permanente o transitoria:

En un local independiente para ambos sexos cuando la concurrencia sea menor que doscientas cincuenta (250) personas.

En un local independiente por sexo cuando la concurrencia sea superior que doscientas cincuenta (250) personas.

**I. Local independiente.**

En un local independiente, con inodoro y lavabo, según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), apartado II e inciso b), apartado I.

**II. Servicios integrados.**

Formando parte de los servicios de salubridad del local de baile, donde:

Un (1) inodoro se debe ubicar en un retrete que cumpla con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" inciso a), Apartado I.

Un (1) lavabo debe cumplir con lo prescrito en el Art. 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b).

**III.** En los locales donde se disponga servicio de salubridad especial se debe cumplir con lo prescrito en los restantes incisos del Art. 1.4.9.2.5. "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" excepto el inciso c).

**IV.** Los artefactos del servicio de salubridad especial se deben computar para determinar la cantidad exigida.

**c) Servicios de salubridad para el personal.**

Hombres: Un (1) retrete, un (1) orinal y un (1) lavabo por cada treinta (30) usuarios.

Mujeres: Un (1) retrete y un lavabo por cada treinta (30) usuarios.

Estas cantidades se deben aumentar una vez por cada treinta (30) usuarios subsiguientes o fracción mayor de cinco (5).

Cuando se realicen variedades con transformación se debe agregar una ducha por cada sexo y por cada cinco (5) usuarios para uso de los artistas de variedades.

Cuando el personal masculino de un local no exceda de diez (10) personas puede hacer uso de los servicios sanitarios destinados al público y en tal caso no se debe practicar la deducción señalada en el inciso a), apartado I.

#### **1.4.9.2.4. Instalaciones de salubridad en radios que carecen de redes de agua corriente y/o cloacas.**

Un predio donde se habite o trabaje ubicado en los radios de la Ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacas debe tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo negro.

Las instalaciones de salubridad se deben ejecutar conforme a las prescripciones de este Código.

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

#### **1.4.9.2.5. Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje.**

En todo predio donde se permanezca o trabaje, deben existir servicios mínimos de salubridad especial en locales construidos con materiales de albañilería, hormigón u otros aprobados por la Autoridad de Aplicación, con solado impermeable y paramentos revestidos con material resistente de superficie lisa e impermeable, dotados de:

##### **a) Inodoro.**

Inodoro de pedestal cuyas dimensiones mínimas de aproximación deben ser de 0,80 m de ancho a un lado del artefacto, de 0,25 m del otro lado del artefacto, ambas de 1,50 m de largo y frente al artefacto el ancho del mismo por 0,90 m de largo; la altura del inodoro debe permitir el cómodo traslado desde una silla de ruedas y se determina colocando un artefacto especial de mayor altura o colocando un artefacto convencional sobre una plataforma que no sobresalga del mismo.

La taza del inodoro con tabla debe quedar entre 0,51m ± 0,01 m del nivel del solado.

El sistema de limpieza de la taza del inodoro debe estar a la altura de alcance de los usuarios de silla de ruedas y debe ser de mochila a gatillo, válvula, cadena o automatizado.

Este artefacto con su superficie de aproximación libre se puede ubicar, según se indica en la Tabla: "Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial":

- I. En un retrete con las dimensiones, características y accesorios de la figura. (Fig. 26 en Apéndice).**
- II. En un retrete con lavabo con las dimensiones, características y accesorios de la figura. (Fig. 27 en Apéndice).**
- III. En un retrete con ducha con las dimensiones, características y accesorios de la figura. (Fig. 28 A y B en Apéndice).**

**IV.** En un baño con lavabo y ducha con las dimensiones, características y accesorios de la figura. **(Fig. 29 en Apéndice).**

**b) Lavabo.**

Un lavabo de colgar (sin pedestal) o una bacha en una mesada colocados a  $0,85\text{ m} \pm 0,05\text{ m}$  del solado, ambos con espejo inclinado a  $10^\circ$  cuyo borde inferior está colocado a  $0,90\text{ m}$  del nivel del solado, cuya superficie de aproximación mínima debe tener una profundidad de  $1,00\text{ m}$  frente al artefacto por un ancho de  $0,40\text{ m}$  a cada lado del eje del artefacto. Esta superficie de aproximación se puede superponer con la superficie de aproximación del inodoro.

Este artefacto debe permitir el acceso por debajo del mismo en el espacio comprendido entre el solado y un plano virtual horizontal a  $0,70\text{ m}$  de altura, con una profundidad de  $0,25\text{ m}$ , por un ancho de  $0,40\text{ m}$  a cada lado del eje del artefacto y claro libre debajo del desagüe, cuyas dimensiones, características y accesorios se indican en el anexo. **(Fig. 30 A y B en Apéndice).**

La grifería utilizada debe ser del tipo cruceta, palanca a presión o sistemas de accionamiento especial por activación con célula fotoeléctrica o similar para facilitar la manipulación de personas con Actividad Manual Reducida.

Este lavabo o mesada con bacha se puede ubicar según se indica en la Tabla: "Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial":

**I.** En un retrete o un baño según lo indicado en el inciso a), apartados II y IV de este Artículo. **(Fig. 27 y Fig. 29 en Apéndice).**

**II.** En una antecámara, que se vincula con el local de salubridad especial, observando las superficies de aproximación.

**c) Ducha y desagüe de piso.**

La ducha y su desagüe de piso deben constar: de una zona de duchado de  $0,90\text{ m} \times 0,90\text{ m}$  con asiento rebatible y una zona seca de  $0,80\text{ m} \times 1,20\text{ m}$ , que deben estar al mismo nivel. La ducha con su desagüe, zona húmeda y zona seca se puede instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescripto en este artículo, pudiéndose en ese caso superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos restantes de la forma indicada en la Tabla: "Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial":

**I.** En un gabinete independiente: con zona de duchado de  $0,90\text{ m} \times 0,90\text{ m}$  y una antecámara de  $1,50\text{ m} \times 1,50\text{ m}$  que incluye la zona seca y el espacio para el giro de una silla de ruedas. **(Fig. 31 en Apéndice).**

- II. En un retrete con un inodoro. **(Fig. 28 A y B en Apéndice).**
- III. En un baño con inodoro y lavabo. **(Fig. 29 en Apéndice).**

**Tabla: Distribución de artefactos en el servicio de salubridad especial.**

Local	Inodoro	Lavabo	Ducha	Observaciones
Retrete	+	-----	-----	inciso a), apartado I
Retrete	+	+	-----	Inciso a), apartado II
Retrete	+	+	-----	inciso b), apartado I
Retrete	+	-----	+	inciso a), apartado III
Retrete	+	-----	+	inciso c), apartado I
Antecámara	-----	+	-----	inciso b), apartado II
Gabinete de ducha zona húmeda	-----	-----	-----	inciso c), apartado I
Gabinete de ducha zona seca	-----	-----	-----	inciso c), apartado III
Baño	+	+	+	inciso a), apartado IV
	+	+	+	inciso b), apartado I
	+	+	+	inciso c), apartado II

Condiciones complementarias del servicio de salubridad especial.

Las figuras son ejemplificadoras, pero en todos los casos se debe observar las superficies para la aproximación y traslado para cada artefacto.

El retrete indicado en el inciso a), apartado I y el gabinete para ducha indicado en el inciso c) de este artículo, deben ser independientes de los locales de trabajo o permanencia y se deben comunicar con ellos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión en el interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

Las antecámaras y muros corta vista deben permitir el acceso a los servicios de salubridad especiales, utilización y aproximación al lavabo o mesada con bacha indicados en el inciso b), apartado II de este artículo y el accionamiento de las puertas que vinculan los locales, observando lo prescrito en el Art. 1.4.7.3.10. "Puertas".

Las antecámaras, recintos sanitarios y gabinetes de ducha en la zona seca, deben permitir el giro de una silla de ruedas en su interior, no obstante

si esto no fuera factible, el mismo poder realizarse fuera del local en la zona libre contigua y al mismo nivel que enfrenta al local de salubridad especial.

Los recorridos para el acceso al servicio mínimo de salubridad especial deben cumplir integralmente lo prescripto en el Artículo 1.4.8.1.1., "Trayectoria de los medios de salida", desde cualquier local hasta el servicio de salubridad especial.

La puerta o puertas de acceso al servicio especial de salubridad o de cualquiera de sus recintos que cumplan con el presente artículo, deben llevar la señalización normalizada establecida por Norma IRAM 3722 " Símbolo Internacional de Acceso para discapacitados motores" sobre la pared de la puerta, del lado del herraje de accionamiento en una zona de 0,30 m de altura a partir de 1,30 m del nivel del solado. Cuando no sea posible la colocación sobre pared de esta señalización, la Autoridad de Aplicación debe admitir el pictograma sobre la hoja de la puerta.

Los accesorios como perchas y toalleros, llaves de luz, grifería de la ducha, etc. se deben ubicar al alcance de las personas en sillas de ruedas en una franja comprendida entre 0,80 m y 1,30 m.

La altura de colocación de las barras de apoyo y transferencia para el inodoro, bidet y asiento para la zona de duchado es de 0,75 m a 0,80 m, medidos desde el nivel del solado hasta el borde superior de la barra. Las barras fijas y móviles deben sobrepasar el borde anterior del inodoro y el bidet entre 0,15 m y 0,20 m.

A ambos lados del lavabo se deben colocar barras fijas de apoyo de sección circular, ubicadas a la altura del artefacto y separadas del mismo 0,05 m.

Se debe instalar en los retretes un timbre de emergencia colocado sobre la pared a una altura comprendida entre 0,45 m  $\pm$  0,05 m del nivel del solado, para ser accionado desde el piso, en caso de accidente, que debe tener una llamada luminosa y sonora en la puerta y en un local remoto si fuera necesario.

Se deben cumplir las demás exigencias impuestas por el Organismo que regule la prestación de servicios de saneamiento en la ciudad.

Cuando sea exigido disponer este "Servicio de salubridad especial", se debe presentar junto con la documentación establecida en el Título 5, de este Código, una planta y cortes del local con los equipamientos proyectados en escala 1:20.

### **1.4.9.3. Servicio de sanidad.**

#### **1.4.9.3.1. Facultad de la Autoridad de Aplicación relativa al servicio de sanidad.**

La Autoridad de Aplicación puede exigir la instalación de un servicio de sanidad para primeros auxilios en edificios o locales que por su carácter así lo requieran.

#### **1.4.9.3.2. Local destinado a servicio de sanidad.**

El local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios debe ser independiente de otros y debe tener fácil acceso desde la entrada al edificio según lo prescrito en "Escalones en pasajes y puertas" y su ubicación debe ser claramente señalizada. La circulación y el acceso desde cualquier lugar del establecimiento hasta la sala de primeros auxilios se debe realizar a través de superficies específicamente delimitadas y señalizadas que permitan la circulación y giro de una camilla.

El área del local destinado a servicio de sanidad para primeros auxilios debe ser igual o mayor a 10,00 m<sup>2</sup> con lado no menor que 3,00 m. La altura mínima debe ser de 2,50 m. Debe tener ventilación a patio o bien por techo, mediante claraboya, no inferior a 0,50 m<sup>2</sup>. Las paredes deben tener revestimiento impermeable hasta 1,80 m medidos sobre el solado; el resto de los paramentos, así como el cielorraso, deben ser terminados al menos con revoque fino. El solado debe ser de mosaico granítico o material similar, con una rejilla de desagüe a la cloaca.

#### **1.4.9.3.3. Servicio de salubridad especial para el local de servicio de sanidad.**

El local destinado al servicio de sanidad debe contar con servicio de salubridad especial dotado con un inodoro y un lavabo que se deben instalar según las siguientes opciones:

**a)** Un (1) inodoro en un retrete que cumpla con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), apartado I.

**b)** Un (1) lavabo en una antecámara o en el local de sanidad que cumpla con lo prescrito en el Art. 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b), apartado I.

**c)** Un (1) inodoro y un (1) lavabo en un retrete que cumpla con lo prescrito en el Art. 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), apartado II e inciso b), apartado I.

**d)** Además debe cumplir con los restantes incisos del Art. 1.4.9.2.5. "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", excepto el inciso c).

#### **1.4.9.4. Locales para determinadas instalaciones.**

##### **1.4.9.4.1. Locales para cocinar.**

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

##### **1.4.9.4.2. Locales para calderas y otros dispositivos térmicos.**

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

**a)** Debe tener una ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m<sup>2</sup>. Se debe asegurar una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de maquinarias para instalaciones de aire acondicionado, la ventilación debe asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen;

**b)** Debe tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 m alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato;

**c)** Debe tener una altura que permita un espacio de 1 m sobre los aparatos en los que sea necesario trabajar o inspeccionar. En cualquier caso la altura mínima debe ser de 2,60 m;

**d)** Debe tener fácil y cómodo acceso;

**e)** No debe tener comunicación con locales para medidores de gas ni contener a éstos.

##### **1.4.9.4.3. Locales para secadero.**

Los locales para secadero cuando sean parte integrante de un edificio, deben ser 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, se la debe proteger con defensas de modo que no ofrezca peligro.

Estos locales deben tener ventilación adecuada a su importancia, aprobada por la Autoridad de Aplicación.

#### **1.4.9.4.4. Locales para instalaciones y medidores de las empresas de servicios públicos.**

Los edificios deben suministrar locales para instalaciones y medidores de las empresas de servicios públicos conforme a las siguientes pautas:

**a)** Todos los edificios nuevos deben suministrar a las empresas de servicios públicos locales, espacios para instalación de gabinetes o armarios, conductos, permisos de paso de instalaciones o similares, requeridos para la prestación de los servicios de energía, salubridad, gas, comunicaciones, señalización luminosa y alumbrado público, de acuerdo con los requerimientos que dichas empresas formulen. Se incluyen en esta obligación las ampliaciones y modificaciones de edificios existentes.

**b)** Los locales para medidores de electricidad no deben comunicarse con otros locales que contengan instalaciones de gas. La ubicación de los medidores y sus gabinetes debe cumplir las disposiciones de la empresa pertinente. Al frente de los medidores debe quedar un espacio no inferior a 1 m de ancho libre para circulación.

**c)** Los locales para medidores de gas no deben comunicarse con otros locales que tengan tableros, medidores de electricidad, calderas, motores, aparatos térmicos y otros dispositivos similares. La ubicación de los medidores y las aberturas de ventilación deben cumplir las disposiciones de la empresa pertinente. Al frente de los medidores queda un espacio no inferior a 1 m de ancho libre para circulación.

**d)** Los locales o espacios requeridos para la prestación de los servicios de energía eléctrica se deben destinar a cámaras, centros de transformación, equipos de maniobra o medición. Deben ser cerrados, con paramentos de mampostería u hormigón y/o malla metálica resistente u otros materiales equivalentes, con puertas de abrir hacia



afuera y cerradura de seguridad, todo ello aprobado por la empresa pertinente.

Dichos locales o espacios deben ser accesibles desde la vía pública.

Para la ubicación y dimensiones del acceso debe tenerse en cuenta la necesidad de la posible descarga de un transformador de hasta 5 TN de peso y debe contarse, al frente, con una altura libre de 4 m para la maniobra de la pluma del camión de transporte. Para accesos no directos de la vía pública debe preverse un pasaje de 1,50 m de ancho, donde pueda desplazarse un carro que transporte 5 TN con cargas repartidas.

Los locales o espacios deben tener una adecuada ventilación al exterior o a otro local, aprobada por la empresa pertinente.

Los locales o espacios requeridos deben tener las dimensiones y superficies mínimas que se indican, de acuerdo con la superficie del edificio o la potencia requerida, según el cuadro que sigue:

#### **Véase Cuadro 1 en Apéndice.**

El propietario puede proponer locales o espacios de dimensiones diferentes a las establecidas, siempre que permitan cumplir con los requerimientos necesarios y sean aprobados por la empresa pertinente.

**e)** Los locales o espacios requeridos para la prestación de los servicios de telecomunicación, se deben destinar para alojar gabinetes y repartidores para cruzadas y equipos asociados. Deben ser cerrados con paramentos de mampostería u hormigón y/o malla metálica resistente u otros materiales equivalentes, todo ello aprobado por la empresa pertinente. Dichos locales o espacios deben ser accesibles desde espacios comunes, no ser inundables y estar alejados de instalaciones que puedan contaminarlos con gases ácidos, que ataquen metales o que produzcan saturaciones de humedad de carácter prolongado superior a la del ambiente exterior.

Deben conformar locales independientes de los otros servicios, debiendo estar distanciados no menos de 1,50 m de instalaciones de energía, como ser tableros, transformadores, etc., salvo que su separación sea total en mampostería u hormigón u otro material aislante a juicio de la empresa pertinente.

El local o espacio debe tener puerta con llave a cargo del encargado del edificio, iluminación adecuada y un tomacorriente para uso del personal de la empresa pertinente.

Los locales o espacios requeridos deben tener las siguientes dimensiones mínimas de acuerdo con la cantidad de bocas o servicios requeridos, según el cuadro que sigue:

### **Véase Cuadro 2 en Apéndice.**

El propietario puede proponer locales o espacios de dimensiones diferentes a las establecidas, siempre que cuenten con la conformidad de la empresa pertinente.

**f)** Cuando el propietario del inmueble decida proceder a la demolición del edificio y no requiera los servicios indicados en el ítem a), la empresa de servicios pertinente, previo aviso fehaciente con noventa (90) días de anticipación debe proceder a retirar sus instalaciones y liberar el local o espacio prestado.

**g)** En los Distritos APH, los edificios con algún nivel de protección no están sujetos a lo prescrito en a), d) y e).

#### **1.4.9.5. Conductos para aire acondicionado.**

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con aire acondicionado debe construirse con material incombustible. El conducto, donde sea necesario, puede forrarse exteriormente con materiales que tengan función de aislantes térmicos. Cuando el conducto así forrado debe instalarse en salas de maquinarias o calderas, se debe cubrir con tejido metálico revocado.

Dentro de cualquier conducto que pertenezca a un sistema de aire acondicionado no debe colocarse otra clase de canalizaciones, como ser cloacas, agua, gas, electricidad, respiraderos.

#### **1.4.9.6. Vivienda del encargado del edificio.**

Todo edificio que conste de más de quince (15) unidades y supere los ochocientos (800) metros y tenga más de cuatro niveles de ingreso debe poseer una vivienda destinada al encargado del edificio con dimensiones de acuerdo con lo prescrito en "Áreas y lados mínimos de locales de vivienda permanente".

La vivienda del portero, debe contar con los mismos servicios que para las restantes unidades sin perjuicio de la obligatoriedad que se establece en "Servicios mínimos de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje".

La vivienda del portero no debe ser de menor tamaño que la unidad funcional mínima ni puede tener más ambientes que la unidad funcional de mayor tamaño siendo el máximo exigible tres (3) ambientes y 60 m<sup>2</sup>.

Quedan exceptuados de cumplir lo prescripto las viviendas de carácter social constituidas o financiadas por medio de programas y operatorias IVC o por cualquier otra persona física o jurídica del ámbito público o privado incluidos en la tabla de reposición de Edificios contenidos en la ley tarifaria vigente y categorizados con las letras “D” y “E”, asimilables a la categoría 4º, consignada en el Artículo 15 inciso 1.1. de dicha ley, cualquiera sea la cantidad de unidades que lo componen. Ello sin perjuicio de la obligatoriedad que se establece en servicios mínimos de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje.

#### **1.4.9.7. Normas especiales de accesibilidad.**

Todo comitente, público o privado puede construir viviendas siguiendo las “Directrices de Accesibilidad para Viviendas de Interés Social” y “Directrices para la Accesibilidad al Medio Urbano” que son obligatorias para construcciones con fondos provenientes de Planes Federales de Vivienda por Disposición N° 34/2003 de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación. Estas directrices cumplen lo establecido en el Decreto Nacional 914/97, ley 22.431 modificada por ley 24.314 y Normas IRAM desarrolladas por el Subcomité “Accesibilidad de las personas al Medio Físico”.

## **Capítulo 10**

### **De las obras en material combustible.**

#### **1.4.10.**

#### **1.4.10.1. Dependencias de material combustible.**

Una dependencia unida a una unidad de vivienda puede ser construida con materiales combustibles siempre que no sea habitable, dentro de las siguientes limitaciones:

- a) La altura máxima de edificación sea de 3,00.
- b) La superficie cubierta máxima sea de 10,00 m<sup>2</sup>.
- c) La distancia mínima a ejes divisorios entre predios linderos sea de 3,00 m, salvo cuando existan muros divisorios cortafuego.
- d) No debe ser visible desde la vía pública.

#### **1.4.10.2. Obras provisionarias de material combustible.**

Para realizar una obra provisionaria con estructura y/o material combustible se requiere tener el permiso correspondiente. La solicitud debe especificar el propósito y el tiempo de utilización.

La Autoridad de Aplicación puede autorizar fijando el plazo máximo de permanencia, obras provisionarias para ser usadas por tiempo limitado empleando material combustible en la ejecución de:

- a)** Plataformas, o tribunas para inspeccionar o examinar, tableros para orquestas, tiendas de campamento de circo, palcos y similares.
- b)** Quioscos y decoraciones, para entretenimiento en ferias y exposiciones, invernaderos y similares.

Se permite el empleo de material combustible en casillas y depósitos de obras con permiso concedido. Estas construcciones deben retirarse antes de la terminación de dichas obras.

#### **1.4.10.3. Madera estructural en la composición arquitectónica.**

La utilización de madera en estructuras permanentes, debe cumplir con lo establecido en los Anexos I: DCC N° VI sobre Prevención y extinción de Incendios” y DCC N° I (d) “Estructuras de Madera”.

### **Capítulo 11 De las obras que produzcan molestias. 1.4.11.**

#### **1.4.11.1. Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio.**

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

**Véase Figura 44 en Apéndice.**

Quedan exceptuados los siguientes casos:

a) Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,60 m medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.

b) Cuando haya un elemento fijo, opaco o translúcido, de altura no inferior a 1,60 m medida desde el solado correspondiente.

c) Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la L.O. o la del retiro obligatorio.

#### **1.4.11.2. Apertura de vanos en muro divisorio o en muro privativo contiguo a predio lindero.**

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la exigida por este Código, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dichos vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar no transparente, de espesor no menor que 5 mm, en paños de 20 cm de lado o bien con bloques de vidrio. El derrame del vano debe restar a no menos que 1,80 m por sobre el solado del local.

#### **1.4.11.3. Instalaciones que afecten a un muro divisorio, privativo o contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.**

##### **1.4.11.3.1. Instalaciones que transmiten calor o frío.**

Un fogón, hogar, horno, fragua, frigorífico u otra instalación que produce calor o frío, se debe distanciar o aislar convenientemente para evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros divisorios, privativos contiguos a predios linderos o separativos entre unidades de uso independiente de un mismo predio.

La Autoridad de Aplicación puede aumentar la distancia prevista en el proyecto u obligar a una mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío.

##### **1.4.11.3.2. Instalaciones que producen humedad.**

A un muro divisorio entre predios o separativo entre unidades de uso independiente de un mismo predio no se puede arrimar un cantero, jardinera o plantación, si no se satisface lo establecido en "Preservación de muros

contra la humedad”, ni puede colocarse un desagüe si no se cumple lo dispuesto en “Desagüe de techos, azoteas y terrazas”.

Debe interponerse un muro o murete debidamente impermeabilizado cuando se trata de arrimar el cantero, jardinera o plantación a un muro privativo contiguo a predio lindero.

#### **1.4.11.3.3. Instalaciones que producen vibraciones o ruidos.**

Las instalaciones que pueden producir vibraciones, ruidos, choques, golpes o daños, como por ejemplo: maquinaria, guía de ascensor o montacarga, tubería que conecte una bomba para fluido, cancha de pelota, bochas o similares, quedan prohibidas aplicarlas a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero o separativo entre unidades de uso independiente.

#### **1.4.11.4. Instalaciones que producen molestias.**

Se deben adoptar las providencias necesarias para que las instalaciones de un predio no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

#### **1.4.11.5. Molestias provenientes de una finca vecina.**

Las molestias que se aleguen como provenientes de una obra vecina sólo deben ser objeto de atención para aplicar el presente Código cuando se requiera restablecer la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética y en los casos que menciona la Ley como de atribución municipal.

## **Capítulo 12**

### **De la reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de edificios.**

#### **1.4.12.**

##### **1.4.12.1. Reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de edificios - Caso general.**

**a)** Edificios de uso conforme al Código de Planeamiento Urbano.

Un edificio existente construido según planos aprobados o registrados, cuyo uso conforma las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano, se puede ampliar, reformar, rehabilitar o transformar, a condición

de que:

**I.** La obra nueva no rebase los planos límite que definen el "volumen edificable", no siendo obstáculo la existencia de "volumen no conforme".

Asimismo, se permiten las obras de reparación que se consideren imprescindibles para conjurar un peligro inminente que comprometa la seguridad del edificio.

**II.** El "grado de aprovechamiento" sea menor que 1 y hasta alcanzar el valor de la unidad.

**III.** Si el "grado de aprovechamiento" es mayor que 1, debe previamente ser reducido mediante obras de demolición por fuera de los planos que limitan el "volumen edificable". En caso contrario sólo puede ser objeto de reparación u obras fundadas en razones imprescindibles de higiene, estética o de carácter social. Cuando en el centro libre de manzana (que debe quedar libre de edificación) existen construcciones, en éstas sólo se pueden efectuar obras de conservación y refacción, siempre que no se modifique la parte estructural y los muros de cerramiento.

**b)** Edificios de uso no conforme al Código de Planeamiento Urbano  
En un edificio existente construido según planos aprobados o registrados, cuyo uso no conforma las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano, sólo pueden realizarse las obras previstas en el caso de "grado de aprovechamiento" mayor que 1 establecidas en el ítem (3), inciso a).

**c)** Edificio con altura menor a las fijas y reguladas por el Código de Planeamiento Urbano.

Cuando el edificio en el momento de su construcción alcanzó una altura inferior a las fijas y reguladas prescritas por el Código de Planeamiento Urbano, se puede realizar en él obras de reforma, refacción, ampliación y transformación.

**d)** En todo edificio público o privado con concurrencia masiva de personas, en los que se realicen obras de reforma, ampliación, rehabilitación y transformación, se deben adecuar los accesos, circulaciones, servicios de salubridad y sanidad y demás disposiciones para la eliminación de barreras físicas existentes, además de cumplir con lo establecido por la Ley N° 24.314 "Accesibilidad de personas con movilidad reducida", su Decreto Reglamentario N° 914/97 y Decreto N° 467/98 (Modificaciones al texto del Art. 22, apartado A1 del Decreto N° 914/97) y los Decretos del Poder Ejecutivo N° 236/94 y N° 1.027/94. Cuando no sea posible el cumplimiento total y estricto de las normas mencionadas en este inciso y las establecidas en este Código, se debe presentar un proyecto alternativo "practicable", para los casos de adaptación de entornos existentes, incluidos en los plazos fijados por la

Reglamentación de la Ley N° 24.314, que queda sujeto para su aprobación a juicio exclusivo de la Autoridad de Aplicación.

Quedan exceptuados del cumplimiento de esta normativa, los edificios incluidos en la Ley N° 12.665 "Creación de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos" o catalogados según la Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano.

La Autoridad de Aplicación determina el grado de intervención de máxima practicabilidad sin afectar el valor patrimonial de los mismos.

#### **1.4.12.2. Reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de obras existentes.**

##### **1.4.12.2.1. Necesidad de planos para obras de reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de obras existentes.**

En un edificio existente, se pueden realizar obras de reforma, ampliación, rehabilitación y transformación siempre que se verifique la existencia fehaciente de planos aprobados o registrados en los Archivos o Registros del Gobierno de la C.A.B.A. La misma solo puede ser suplida con:

- a) El plano de mensura y división en propiedad horizontal aprobado agregado al Reglamento de Copropiedad y Administración.
- b) Los planos obrantes en el Catastro de la prestadora de Servicios Sanitarios sucesora de la ex-Obras Sanitarias de la Nación.
- c) Las constancias que en forma general y pública determine la Autoridad de Aplicación.

##### **1.4.12.2.2. Requisito para obras de reforma, ampliación, rehabilitación y transformación de obras existentes.**

Las obras que se pueden realizar deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Obras de conservación, reforma, rehabilitación, transformación y ampliación de las superficies internas por medio de entresijos, sin aumento de volumen construido.
- b) Cuando se realicen obras de conservación, reforma, rehabilitación y transformación de edificios y, además se ejecuten obras de ampliación que superen el 50% de la superficie existente y queden inscriptas en el volumen edificable establecido en el Código de Planeamiento Urbano, se deben adaptar los medios de salida y salubridad a lo dispuesto por



este Código para la totalidad del edificio. No obstante, deben exceptuarse del cumplimiento de los siguientes artículos cuando no sea viable o practicable la modificación necesaria:

- 1.4.7.4.3. "Ancho de entradas y pasajes generales o públicos",
  - 1.4.7.4.4. "Escaleras principales",
  - 1.4.7.4.5. "Escaleras secundarias",
  - 1.4.7.4.7. "Escalones en pasajes y puertas",
  - 1.4.7.4.8. "Rampas",
  - 1.4.7.4.9. "Separación mínima de construcción contigua a ejes divisorios de predios",
  - 1.4.7.4.10. "Puertas",
  - 1.4.9.2.5. "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" y
  - 1.4.9.3.2. "Local destinado a servicio de sanidad",
- Anexo I. DCC N° VIII sobre Ascensores y medios de elevación vertical.

**c)** En obras de reforma, conservación, rehabilitación y transformación, incluso aquellas con aumento de superficie interior, son válidas las condiciones originales vigentes a la construcción del edificio, tales como:

- I.** Cambiar el destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio.
- II.** Instalar cubiertas transparentes en los patios existentes que mantengan las condiciones originales de iluminación de los locales que den a los mismos. La ventilación puede ser cumplida a través de medios mecánicos sólo para la categoría de locales que así lo admitan.
- III.** Mantener las condiciones de iluminación y ventilación originales.
- IV.** Cuando sea necesario conformar nuevas áreas descubiertas y no fuera posible cumplimentar los requerimientos establecidos en el Capítulo 4.1 del Código de Planeamiento Urbano la Autoridad de Aplicación debe determinar en cada caso el grado de flexibilización de los mismos.

**d)** En obras de conservación, reforma, rehabilitación, transformación y ampliación del volumen, hasta alcanzar el volumen edificable prescripto por el Código de Planeamiento Urbano, cuando la ampliación de superficie adicionada no supera el 50% de la superficie bruta existente, son válidas las normas vigentes al momento de su aprobación, quedando exceptuado del cumplimiento de lo requerido en el Capítulo 5.3.2 del Código de Planeamiento Urbano.

#### **1.4.12.3. Reforma, ampliación y rehabilitación en edificios existentes fuera de la L.O. y de la L.O.E.**

Para la reforma y ampliación de edificios existentes fuera de la L.O y de la L.O.E. se establecen las siguientes normas:

- a) Se prohíbe refaccionar o alterar edificios o cercas que se hallan fuera de la L. O. o de la L. O. de E., salvo en el caso previsto en “Obras en predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por líneas de edificación particularizadas”.
- b) En edificios que sobresalgan no más que 0,30 m de las L.O., o no tengan la Línea Oficial de Esquina reglamentaria, la Autoridad de Aplicación puede autorizar obras de reparación fundadas en razones de estética o de higiene, cuando la calle sea de poco tránsito o con aceras de ancho superior a 1,20 m. y siempre que no se aumente la solidez y duración de lo existente, ni se modifique el uso en forma fundamental.
- c) Un edificio de esquina con más de dos pisos altos, ubicados sobre una calle cuyo ancho sea superior a 25,00 m y con L.O.E. aprobada por reglamento anterior a la Ord. 2.736, puede ser objeto de obras que no impliquen una reconstrucción o transformación, en el caso de que la L.O.E. no se ajuste a las dimensiones establecidas en el Código de Planeamiento Urbano.

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

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

- a) Renuncie al mayor valor originado por dichas obras y al daño que eventualmente pueda causar su supresión.
- b) Se comprometa a ejecutar o completar la fachada cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.
- c) Límite de la edificación a piso bajo.

Las condiciones precedentes se estipulan mediante escritura pública que se debe inscribir en el Registro de Renuncias al mayor valor llevado por la Escribanía General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Cuando la fracción del predio comprendida entre la antigua y la nueva L. O. haya sido adquirida por la Ciudad, ésta puede convenir su arriendo al propietario frentista para edificar según las condiciones previstas en el primer párrafo de este punto;

Si la fracción queda sin edificar, el propietario la debe deslindar con signos materiales aceptados por la Autoridad de Aplicación, para establecer que dicha fracción aún pertenece al predio.

#### **1.4.12.5. Subdivisión de locales.**

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, si:

- a) El medio divisor no rebasa los 2,20 m medidos sobre el solado, a condición de que al local lo ocupe un solo usuario.
- b) El medio divisor toma toda la altura libre del local y cada una de las partes cumple por completo, como si fuera independiente, las prescripciones de este Código.

### **Capítulo 13 Obras en contravención. 1.4.13.**

#### **1.4.13.1. Inspección de trabajos en contravención.**

La Autoridad de Aplicación debe suspender toda obra o parte de ella, que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se ajuste al mismo, o que no cumpla las disposiciones en vigencia. Cuando no se cumpla la orden de suspensión, se debe solicitar la intervención de la fuerza pública por las vías correspondientes.

#### **1.4.13.2. Demolición o regularización de obras en contravención. Trabajos de emergencia.**

La Autoridad de Aplicación debe intimar en forma fehaciente, según el caso, al Profesional, Empresa o al Propietario responsable, para que si corresponde se lleve a cabo la demolición o regularización, de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes. En la intimación mencionada debe otorgar un plazo adecuado a las características de los trabajos a realizar.

De la misma manera, debe ordenar la ejecución de trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios a terceros como consecuencia de los trabajos intimados.

Al vencimiento de los plazos fijados, ante la falta de cumplimiento de la intimación, se debe aplicar multa al Propietario y la sanción que corresponda al Profesional o Empresa intervinientes, si los hubiere, remitiéndose las actuaciones a la pertinente dependencia del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para que lleve a cabo los trabajos intimados, por administración y a costa del Propietario.

Se debe dar prioridad a los casos que revistan carácter de urgente por razones de seguridad, salubridad o estética pública.

#### **1.4.13.3. Regularización de las Obras.**

Para la regularización de obras ejecutadas sin permiso se establecen 4 casos y sus consecuencias:

Caso 1. Vivienda unifamiliar cuando la obra tiene 100 m<sup>2</sup> o más.

Se pueden regularizar sean reglamentarias o no. Si son reglamentarias se debe pagar un recargo del 250%. Si no son reglamentarias el recargo es del 500%. El límite para considerar una obra reglamentaria es el que permita la zonificación del predio.

Caso 2. Vivienda unifamiliar entre 100 y 500 m<sup>2</sup>. Se admite la regularización solo si la obra es reglamentaria y con la prohibición de que se pueda subdividir. En este caso se aplica un recargo del 500% y la prohibición de subdividir debe registrarse en el dominio.

Caso 3. Vivienda Colectiva (obra es posterior a la fecha de publicación del Código).

En el caso de viviendas colectivas la regularización queda prohibida en todos los casos para las obras que se inicien después de publicado el presente Código.

Caso 4. Vivienda Colectiva (obra es anterior a la publicación del Código).

Se puede obtener la regularización conforme las disposiciones que siguen siempre que la misma se requiera dentro de los 5 años de la fecha de publicación del Código.

#### **1.4.13.4. Ajuste de obras de edificación existentes.**

Cuando se gestione el registro de planos en base en las normas referidas a “ajuste de obras de edificación existentes a disposiciones contemporáneas”, por haberse ejecutado obras sin permiso en unidades de inmuebles sujetos a la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, se debe proceder de la siguiente forma:

**a)** Se registran los planos de ajuste con la sola firma del propietario o comitente de la unidad en que se realizaron las mismas, (además de las del constructor, conforme lo establece la norma) cuando las obras se han realizado dentro del perímetro privativo, sin afectar partes comunes, siempre que no impliquen un aumento de superficie o un cambio de destino de la unidad.

**b)** De igual manera se procede cuando las obras consistan en transformar una superficie semicubierta mediante un cerramiento vertical dentro de la unidad que tienda a mejorar condiciones de vida, siempre que no se afecte la iluminación y ventilación de locales, exceptuándose de ello a los balcones, que se rigen por lo que establece el inciso c) del presente.

**c)** Cuando se ocupen áreas comunes del edificio, se debe exigir en todos los casos la acreditación de la autorización de todos los copropietarios del inmueble, conforme lo establece el Artículo 7° de la Ley 13.512. En estos casos es suficiente una certificación expedida por el administrador del consorcio, lo que tiene el alcance de una declaración jurada.

**d)** Igual temperamento al indicado en el inciso anterior, cuando las obras hayan sido realizadas en espacios libres comunes, pero de uso exclusivo de una unidad, por estar dentro del perímetro de las mismas (patio, terrazas).

**e)** Cuando se solicite el registro de planos de ajuste de obra de una unidad de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, el propietario debe efectuar simultáneamente la manifestación de que se compromete a presentar, en un plazo no mayor de treinta (30) días, los correspondientes planos de modificación de la subdivisión en propiedad horizontal.

La Autoridad de Aplicación no puede emitir certificados parcelarios para los trámites relacionados con el inmueble, mientras no se proceda a la presentación de los planos de modificación.

La Autoridad de Aplicación debe arbitrar los medios para que la actualmente denominada Dirección de Catastro o el organismo que corresponda, tome conocimiento dentro de los cinco (5) días de presentados los pedidos de ajuste de obras, de los inmuebles para las cuales se ha iniciado tal gestión.

**Capítulo 14**  
**Del estímulo a la edificación y conservación privada.**  
**1.4.14.**

**1.4.14.1. Premios a la Edificación y Menciones Honoríficas.**

Se otorgan premios a los edificios que se declaren la mejor unidad arquitectónica como solución de un programa desarrollado en conjunto: distribución, ventilación, asoleamiento, orientación, fachada, franqueabilidad y accesibilidad. Estos premios se denominan Ciudad de Buenos Aires y consisten en:

**a) Primer Premio.**

**I. Al Profesional:** Medalla de Oro y Diploma.

**II. Al Propietario:** placa de bronce para colocar en el frente de la obra premiada.

**b) Segundo Premio.**

**I. Al Profesional:** Medalla de Plata y Diploma.

**II. Al Propietario:** placa de bronce para colocar en el frente de la obra premiada.

El jurado puede otorgar además, menciones honoríficas a Profesionales y Propietarios de edificios que acrediten mérito suficiente.

Los premios pueden ser declarados desiertos teniendo en cuenta el mérito arquitectónico alcanzado en el momento en la Ciudad, con el voto de los 2/3 del total del Jurado.

**1.4.14.2. Categorías de los edificios a premiar.**

Se crean las siguientes categorías de edificios a premiar:

**a) Categoría A:** Viviendas unifamiliares con una superficie cubierta máxima de 120 m<sup>2</sup>.

**b) Categoría B:** Viviendas unifamiliares no comprendidas en la Categoría A.

**c) Categoría C:** Viviendas Multifamiliares.

**d) Categoría D:** Edificios para Escuelas, Institutos, Museos, Asilos, Hospitales, Templos.

**e) Categoría E:** Edificios para Espectáculos y Diversiones Públicas, Casinos, Clubes, Estadios.

**f) Categoría F:** Edificios para Bancos, Oficinas, Hoteles, Mercados, Fábricas y todo otro destino no incluido en las anteriores categorías.

**g) Categoría G:** Edificios Privados con cualquier destino intervenidos con acciones de conservación y/o preservación.

Si un edificio pudiera corresponder a más de una categoría, el Jurado debe resolver en definitiva en cuál debe ser incluido.

#### **1.4.14.3. Participación en el certamen de estímulo a la edificación.**

A los efectos del certamen se pueden inscribir los edificios cuyos Certificados de Final de Obra tengan fecha comprendida entre el 1º de enero y el 31 de diciembre del período anual o trienal respectivo. Para formalizar la inscripción debe presentarse la solicitud correspondiente en un formulario aprobado en el cual se debe transcribir todo lo relativo a la obra a presentar. En cada caso la Autoridad de Aplicación debe anunciar las respectivas fechas y categorías a concursar.

Los participantes deben presentar los documentos siguientes que deben ser devueltos a los no premiados una vez terminado el certamen:

**a)** Planos de fachadas, de plantas, cortes a escala 1:100.

**b)** Fotografías del edificio (fachada principal y secundaria) en formato 18 x 24 cm en claroscuro mate.

**c)** Memoria descriptiva y soporte digital de todo el material presentado.

#### **1.4.14.4. Jurado para el estímulo de la edificación privada.**

El premio para estímulo de la edificación privada debe ser otorgado por un jurado.

El Jurado esta formado por:

- a) El Director de la Dirección General de Fiscalización Obras y Catastro.
- b) El Director del Dirección General de Interpretación Urbanística.
- c) Un representante de la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) y del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU).
- d) Un representante del Centro Argentino de Ingenieros (CAI) y del Consejo Profesional de Ingeniería Civil (CPIC).

El cargo de miembro del Jurado es “ad honorem”.

#### **1.4.14.5. Funcionamiento del Jurado.**

Es presidente el representante de la Dirección General de Fiscalización Obras y Catastro. En caso de ausencia debe ser sucedido, por el representante de la Dirección General de Interpretación Urbanística. El Jurado debe ser convocado por el presidente en fecha a determinar y debe sesionar en la sede de la Dirección General de Fiscalización Obras y Catastro.

El quórum para sesionar es de tres miembros y las resoluciones se deben tomar por mayoría. El presidente tiene doble voto en caso de empate.

El Jurado debe llevar constancia de sus actuaciones en un libro de actas. Debe actuar como secretario el funcionario que designe el presidente.

#### **1.4.14.6. Placas artísticas a colocar en las fachadas principales.**

Como testimonio del veredicto del Jurado, el P.E. debe mandar colocar en la fachada principal del edificio que haya merecido el primero o el segundo premio, una placa artística en bronce con la mención del premio otorgado.

#### **1.4.14.7. Gastos para estimular la edificación.**

Los gastos de estímulo a la edificación privada están previstos cada año en una partida especial del Presupuesto del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## **Título 5**



## **GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA OBRA.**

### **Capítulo 1 Trámites y documentos. 1.5.1.**

#### **1.5.1.1. Expediente Único.**

En el proceso de la edificación, todas las partes de un trámite vinculado a un inmueble, desde el proyecto de obra hasta su finalización: actos de modificación en la ejecución, y posteriores, demoliciones, instalaciones (eléctricas, incendio, térmicas, gas, servicios sanitarios, soporte antenas, telefonía, etc.) y todas las obras que operen sobre el mismo, deben registrarse en un “expediente único” bajo el mismo código a efectos de simplificar y agilizar el procedimiento. El expediente debe llevar un código principal y otros accesorios de tipo numérico o alfanumérico que hagan referencia a los trámites de las partes que lo componen.

#### **1.5.1.2. Seguimiento del expediente por acceso remoto a través de Internet.**

La Autoridad de Aplicación debe implementar un sistema informático que permita el registro y el seguimiento del “expediente único” en todas sus partes y etapas. El interesado debe poder efectuar el seguimiento por acceso remoto a través de Internet.

Este sistema informático debe tener una interfase con el SUME a efectos de que queden los registros de los actos y puedan ser visualizados a través de la Red del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y debe ser implementado en el plazo de 180 días de la entrada en vigencia del Código.

#### **1.5.1.3. Documentos necesarios para tramitar permisos de edificación y aviso de obra.**

Es necesario presentar la siguiente documentación según se trate de permiso o aviso de obra. Los requerimientos están hechos sobre soporte papel, pero la Autoridad de Aplicación puede introducir otro tipo de soporte según los avances de los sistemas informáticos y de la tecnología:

**a) Para tramitar permisos de edificación:**

En este caso se deben acompañar los siguientes documentos:

**I.** Como previo, se debe tramitar ante la oficina de catastro la "*Certificación de Nomenclatura Parcelaria*" a los efectos de la toma de conocimiento del estado del dominio del predio y de las particulares restricciones al dominio que lo afectan si es el caso.

**II.** Cuando un proyecto involucre a más de una parcela, previamente a la presentación del permiso de obra, se debe solicitar a la Dirección de Catastro la nomenclatura que en lo sucesivo debe caracterizar a todas las partes del expediente de obra.

El trámite de unificación parcelaria debe completarse al momento de solicitarse la primera verificación obligatoria.

**III.** La solicitud debe contener la manifestación con carácter de declaración Jurada que el proyecto y demás documentación se ajustan a las leyes vigentes y ser firmada por el profesional y el propietario o comitente.

Cuando el permiso se refiera a inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal para acreditar que la misma está autorizada por el Reglamento de Copropiedad y Administración o por el resto de los consorcistas se debe presentar una certificación suscripta por el Administrador del Edificio que también tiene el carácter de Declaración Jurada.

**IV.** La Certificación de Nivel, solamente cuando el predio se encuentre en una zona de la Ciudad que no cuente con nivel definitivo. Para tales efectos la Autoridad de Aplicación, al certificar la nomenclatura parcelaria debe dejar la respectiva constancia mediante la siguiente leyenda: "Debe acompañar Certificación de Nivel", en el "*Certificado de medidas perimetrales y ancho de calles*".

**V.** Certificado de Uso Conforme de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano.

**VI.** Certificado de Encomienda de Tareas Profesionales y Facsímil del "*Letrero Reglamentario de Obra*" visado por el Consejo Profesional respectivo.

**VII.** "*Volante de Ochava*", cuando corresponda, debidamente diligenciado por las Direcciones intervinientes y con acreditación de la titularidad del dominio sobre la ochava. Sólo se debe requerir cuando se trate de un predio de esquina y se realice obra nueva o modificación que altere la ochava existente.

**VIII.** "*Certificado de Línea, Dimensiones de Manzana y Ancho de Calles*".

**IX.** Copias en papel con fondo blanco del Plano de arquitectura y copias que incluyan demarcación de itinerarios de accesibilidad, desde la vía pública y/o estacionamiento vehicular.

**X.** Copias en papel con fondo blanco, de los Planos de estructuras y de las memorias de cálculo sin enmiendas.

**XI.** Cuando corresponda, Plano y Memoria detallando el proceso de excavación y de las submuraciones, con la secuencia de los cortes y apuntalamientos previstos.

**XII.** Cuando corresponda, Plano de la Sala de Máquinas de Ascensores, diligenciado.

**XIII.** Gráfico y cómputo de superficies cubiertas discriminadas por Clases y Categorías de acuerdo al Código Fiscal vigente al momento de la presentación y cálculo de los montos respectivos, los que deben coincidir con el comprobante de pago efectivizado de los "*Derechos de delineación y construcción*" que en formulario según modelo oficial, también deben llenar y acompañar los interesados.

**XIV.** Conformidad prestada por la Comisión Nacional de Museos y Monumentos Históricos, cuando corresponda.

**XV.** Estudio de suelos, cuando corresponda, según lo establecido en "*Exigencias del estudio de suelos*", en original y copias.

**XVI.** En caso de obra nueva que se levante en parcela donde existió una edificación, constancia del número de expediente por el que se solicitó el permiso de demolición.

**XVII.** Certificado de aptitud ambiental, en caso de corresponder.

**b)** Para tramitar aviso de obras son imprescindibles los documentos que se indican a continuación:

**I.** La solicitud debe contener la manifestación con carácter de declaración jurada que el proyecto y demás documentación se ajustan a las leyes y disposiciones vigentes que se declaran conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento el o profesionales intervinientes, sin perjuicio de la suscripción de la solicitud por el o los comitentes o propietarios del inmueble o representantes legales y de la responsabilidad que les corresponde a éstos conforme a las normas vigentes.

La solicitud, por duplicado, con detalle y valor de los trabajos a realizar. La misma debe tener carácter de declaración jurada del propietario o comitente y/o los profesionales intervinientes, de que la documentación se ajusta a las disposiciones vigentes que declaran conocer, haciéndose responsables de su cumplimiento y acatamiento, sin perjuicio de la firma de la solicitud por el o los propietarios del inmueble o sus representantes legales y la responsabilidad que les corresponde a éstos conforme a las normas.

**II.** La Certificación de Nomenclatura Parcelaria.

**III.** El comprobante de pago efectivizado de los respectivos derechos, en formulario oficial, que también deben llenar y presentar los interesados. El pago de los derechos no convalida situaciones irregulares.

**IV.** Certificado de aptitud ambiental, en caso de corresponder.

#### **1.5.1.4. Documentos necesarios para tramitar permiso de modificaciones y ampliaciones en obras en ejecución.**

Cuando en obras en ejecución, se proyecten realizar modificaciones y/o ampliaciones que alteren el proyecto originario, se deben presentar:

- a) Nuevos juegos de planos.
- b) Certificado de Uso Conforme.
- c) Gráfico y cómputo de superficies y comprobante de pago efectivizado de los derechos respectivos, todo ello de conformidad a lo prescrito en el Artículo 1.5.1.3. "Documentos necesarios para tramitar permisos de edificación y aviso de obra", inciso a), apartado XIII.
- d) Certificado de aptitud ambiental, en caso de corresponder.

#### **1.5.1.5. Documentos necesarios para tramitar permisos de demolición total o parcial de edificios.**

Para tramitar permisos de demolición total o parcial de edificios, se debe presentar:

- a) Solicitud, con carácter de declaración jurada, con el reconocimiento de que el proyecto y demás documentación se ajustan a las disposiciones vigentes que se declaran conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento el o los profesionales intervinientes; la solicitud debe llevar la firma de él o los propietarios del inmueble o sus representantes legales, con la responsabilidad subsiguiente que les corresponde a éstos conforme a las normas vigentes.
- b) Certificación de Nomenclatura Parcelaria.
- c) Comprobante bancario del depósito de garantía por la ejecución de la cerca y acera definitivas, cuando así corresponda.
- d) Constancias del requerimiento del corte de suministro de fluidos y del exterminio de roedores.
- e) Plano correspondiente a las obras que se proponen demoler: original transparente dibujado directamente sobre tela o film poliéster, con copias en papel de fondo blanco y un ejemplar en soporte magnético. Una copia deber ser remitida al solicitarse la intervención de la Dirección General

Guardia de Auxilio y Emergencias o el organismo que cumpla esa función en resguardo de la seguridad estructural.

f) Certificado de aptitud ambiental, en caso de corresponder.

#### **1.5.1.6. Desistimiento de permisos concedidos.**

Si el propietario desiste por escrito de llevar a cabo el proyecto para el cual tiene permiso concedido, la Autoridad de Aplicación, luego de comprobar que la obra no se ha iniciado, declara “desistido” el permiso.

Se notifica de ello al Comitente y al Profesional o Empresa interviniente, quienes a partir de la efectiva notificación quedan desligados de la obra.

#### **1.5.1.7. Obras paralizadas.**

Cuando la Autoridad de Aplicación toma conocimiento de que una obra está paralizada por un plazo mayor de 180 días corridos, la debe declarar "Obra Paralizada" después de verificar que lo realizado es conforme las disposiciones vigentes y con intervención de la Dirección Guardia de Auxilio y Emergencias o el organismo que cumpla sus funciones.

Se debe notificar de ello al Profesional y demás agentes intervinientes, los que quedan desligados de la obra siempre que no existan infracciones pendientes imputables a ellos. El propietario está obligado a conformar en la planta baja un recinto completamente cerrado con mampostería en todo su perímetro, hasta el nivel del entrepiso, sin ningún tipo de aberturas correspondientes a puertas, ventanas o troneras.

En caso de incumplimiento de estas prescripciones, se aplica el procedimiento establecido en el Artículo 1.4.13.2., “Demolición o regularización de obras en contravención. Trabajos de emergencia”.

#### **1.5.1.8. Reanudación de trámite de un legajo de obra archivada.**

##### **1.5.1.8.1. Plazos.**

El Comitente de una obra puede solicitar, dentro de los siguientes plazos, la reanudación de un expediente de permiso de obra archivado:

**a)** Caso de una obra declarada paralizada o no concluida: Tres (3) años a contar de la fecha de la disposición declaratoria.

**b)** Caso que requiere el desalojo de la finca: Antes de vencer los diez (10) años de iniciado el expediente de la obra, siempre que el juicio se haya iniciado dentro de los seis (6) meses de acordado el permiso y antes de pasados los noventa (90) días de producido el lanzamiento, debiéndose acompañar testimonio del mismo.

#### **1.5.1.8.2. Condiciones.**

La reactivación del trámite se acuerda si a la fecha de la solicitud:

**a)** No han variado las normas vigentes al momento de la iniciación del expediente o actuación.

**b)** No se ha dispuesto la afectación del predio por apertura, ensanche, rectificación o supresión de vía pública.

**c)** El proyecto se ajusta a las normas vigentes al momento de pedir la reanudación.

#### **1.5.1.9. Vencimiento del permiso de obra. Pérdida de los Derechos de Delineación y Construcción, Caducidad y Archivo de Expedientes.**

Si durante el lapso de tres (3) años contados a partir de la fecha del registro de planos y otorgamiento del respectivo permiso, la obra no tuviera comienzo, vence el permiso con pérdida de los derechos de Delineación y Construcción, caducando el respectivo expediente. Dictada la "Disposición" por la Autoridad de Aplicación, el expediente debe ser remitido al archivo general, con carácter permanente y definitivo.

En caso de que se hayan comenzado trabajos sin haberlos terminado, cuya interrupción puede originar situaciones riesgosas o insalubres, se debe intimar al propietario a la terminación de los mismos en tiempo perentorio y hasta los niveles que fije la Autoridad de Aplicación. En caso de que no lo hiciera, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede realizar los trabajos por administración con cargo al propietario.

#### **1.5.1.10. Registro Único de Obras Paralizadas sin Certificado Final.**

Se deben registrar en el Registro Único de Obras Paralizadas y sin Certificado creado por la ley 739:

- a) Aquellas obras que fueran interrumpidas hasta el 31/12/1999.
- b) Las edificaciones declaradas paralizadas en base al artículo 1.5.1.7.
- c) Aquellas construcciones que no estén en condiciones de lograr el Certificado Final de Obra o que, pudiendo lograr el Certificado Final, no puedan conseguir la subdivisión en propiedad horizontal por no ajustarse a la normativa vigente.

#### **1.5.1.11. Pago de los derechos de delineación y construcción. Entrega de documentos de permiso y aviso de obra.**

Los derechos de delineación y construcción correspondientes a la documentación relativa al permiso solicitado, deben ser abonados según lo dispone el Código Fiscal vigente, en formularios según modelo oficial.

Una vez abonados los derechos de delineación y construcción y aceptada la documentación relativa al permiso solicitado, debe devolverse al interesado en el mismo acto en el caso de Edificaciones, instalaciones y demoliciones:

- a) Copias de los planos presentados y memoria del cálculo.
- b) El duplicado de la solicitud.

#### **1.5.1.12. Tramites especiales.**

##### **1.5.1.12.1. Trámite de Permiso de obra simplificado.**

Toda obra nueva de remodelación y / o ampliación, a construirse en los Distritos R y C del Código de Planeamiento Urbano, que no sobrepase los 200m<sup>2</sup> de superficie cubierta y no supere los 7mts. de altura, puede acogerse al Trámite de Permiso de Obra Simplificado. A tal fin deben ser necesarios los siguientes documentos:

- a) Toda la documentación requerida para el trámite ordinario, salvo lo solicitado con relación a los planos y suelos.
- b) Copias del Plano General de Arquitectura, copias del Plano de Estructura y Memorias de Cálculo.
- c) No se requiere Ensayo de Suelos.

**d)** Copias de los esquemas de las distintas instalaciones, a precisar por la Autoridad de Aplicación.

**e)** Toda la documentación requerida en 1.5.2.5 relacionada con: Planos para acompañar declaraciones juradas y la requerida en el Artículo 1.5.2.6., “Planos Conforme a Obra”.

#### **1.5.1.12.2. Visado Previo.**

A los fines de agilizar el procedimiento de registro de planos de obra nueva y simultáneamente garantizar los requisitos de calidad requeridos por la normativa vigente, puede obtenerse el visado previo a pedido del Propietario o de un Profesional habilitado. La Autoridad de Aplicación debe proveer el formulario correspondiente, donde se debe detallar la volumetría y demás parámetros urbanísticos que afecten a la parcela.

La validez del Visado Previo debe ser de ciento ochenta (180) días corridos a partir de la fecha de su otorgamiento. El arancel de esta certificación se fija en cien veces el valor de los derechos de construcción del m<sup>2</sup> de una obra de primera Categoría según el Código Fiscal vigente.

El visado previo debe quedar adjunto al uso conforme

La Autoridad de Aplicación, en un plazo de ciento ochenta (180) días, debe implementar el procedimiento necesario para dar cumplimiento al presente artículo.

#### **1.5.1.12.3. Documentos necesarios para tramitar permisos de instalaciones. Aprobación de prototipos de compactadores de residuos. Registro de foguistas y electricistas de espectáculos públicos.**

Para la obtención de permiso de instalaciones, aprobación de prototipos de compactadores de residuos, registro de foguistas y electricistas de espectáculos públicos, son imprescindibles los documentos que se indican en el cuadro correspondiente a este artículo.

#### **Véase cuadro 3 en Apéndice.**

La solicitud tiene carácter de declaración jurada en el sentido de que el proyecto y demás documentación se ajustan a las disposiciones vigentes que se declaran conocer, haciéndose responsables de su acatamiento y cumplimiento los profesionales intervinientes, sin perjuicio de la firma de la solicitud por el o los comitentes o propietarios del inmueble o sus



representantes legales y la responsabilidad que le corresponde a éstos conforme a las normas vigentes.

#### **1.5.1.12.4. Documentación relacionada con la realización de obras gubernamentales, de representaciones diplomáticas extranjeras y organismos gubernamentales internacionales.**

La Documentación que deben presentar las obras gubernamentales, de representaciones diplomáticas extranjeras y organismos gubernamentales internacionales es la siguiente:

**a)** Las reparticiones del Gobierno de la Nación y/o de las Provincias, los Entes autárquicos del Estado, de las Provincias y del Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la realización de obras dentro de la Ciudad cualquiera sea su carácter y destino, deben cumplir con las tramitaciones y disposiciones establecidas en los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación, así como con los estudios de evaluación de impacto ambiental cuando la normativa vigente lo requiera.

**I.** Las reparticiones enumeradas en a) en los casos de obras nuevas y ampliaciones deben presentar copias de planos generales en escala 1:100, debidamente firmados. La Oficina de Registro debe tomar conocimiento devolviendo un juego rubricado por la Autoridad de Aplicación. Estas reparticiones quedan exceptuadas de presentar documentación cuando encaren obras de reforma.

**II.** El Instituto de Vivienda de la Ciudad debe cumplir con lo determinado en a) salvo para los casos de programas de Urbanización de Villas de emergencias habitacionales u otro tipo de programa especial.

**b)** Cuando se practiquen mensuras, parcelamientos o unificaciones, deben ajustarse a la reglamentación establecida en el Código de Planeamiento Urbano.

**c)** Las obras a efectuarse en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por empresas prestatarias de Servicios Públicos deben ajustarse en un todo a las disposiciones de este Código y a las del Código de Planeamiento Urbano.

**d)** Las obras de representaciones diplomáticas extranjeras u organismos gubernamentales internacionales dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deben ajustarse a lo dispuesto en la Sección 4 (Normas Generales de Tejido Urbano) de la Ley N° 449 y

están exceptuadas de presentar planos generales o de otro tipo, salvo lo estipulado en e).

e) Las obras enunciadas en los incisos anteriores deben presentar planos de volumetría, ajustándose a las normas del Código vigente.

## **Capítulo 2**

### **Planos.**

#### **1.5.2.**

##### **1.5.2.1. Archivo de Planos en la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro o donde la Autoridad de Aplicación lo determine.**

Los originales de todo proyecto de obra, comprendiendo los planos generales de edificación y de instalaciones, de detalles, de estructura y memorias, se deben archivar en la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro o en donde la Autoridad de Aplicación determine, cumpliendo el requisito de tener el control de la documentación y su puesta a disposición en un plazo razonable de tiempo, de modo que queden reunidos en un mismo expediente todos los proyectos, ampliaciones, reformas, rehabilitaciones y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo.

En el expediente correspondiente a cada inmueble debe quedar constancia de las demoliciones, trabajos concluidos con Declaración jurada de finalización de las obras de edificación, o Declaración jurada de obras de edificación no concluidas”, o “Conformidad de oficio otorgada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ya sea por realizaciones parciales o totales con las indicaciones y leyendas alusivas.

Los originales no pueden ser retirados del Archivo bajo ningún concepto y su consulta se debe hacer en el lugar con la constancia del hecho, persona, firma y fecha en registros creados a esos efectos.

Este Archivo es para uso y gobierno exclusivo de la Autoridad de Aplicación.

##### **1.5.2.2. Entrega de copia de originales de planos archivados.**

A solicitud del Propietario o comitente se debe otorgar copia oficial de planos originales archivados en la Dirección o bajo su control. Las copias deben ser en papel u otro tipo de soporte autorizado por la reglamentación, debidamente autenticadas.

### **1.5.2.3. Destino de los planos originales y copias de los planos “Conforme a Obra”.**

Los originales exigidos en el Artículo 1.5.2.5., y 1.5.2.6., deben quedar archivados en la Dirección o en donde ésta determine. Las copias de los planos presentados deben tener el siguiente destino:

**a) De edificación:**

Dos copias se deben entregar al interesado; una copia debe quedar en el expediente y la restante se debe remitir a la Autoridad de Aplicación en materia de valuación de los inmuebles urbanos.

**b) De estructura, cálculo e instalaciones:**

Una copia se debe entregar al interesado y la otra debe quedar en el expediente.

### **1.5.2.4. Detalles técnicos imprescindibles para planos de edificación e instalaciones.**

#### **1.5.2.4.1. Escalas métricas.**

Si no se establece expresamente otra escala, se utilizan las siguientes:

**a) Para la edificación y las instalaciones:**

**I.** Escala 1:100, salvo los planos del programa general, que pueden dibujarse en 1: 200.

**II.** En los planos para instalaciones, la escala debe ser la indicada en cada caso en la reglamentación respectiva. Los planos de itinerarios de accesibilidad deben ser en 1:100 las plantas y los cortes en 1:20.

**III.** Los planos de la capacidad y distribución de lugares para asistentes a espectáculos públicos, se debe realizar en 1:100, cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación esta escala sea suficientemente representativa.

**b) Para los detalles en escala 1/20:**

**I.** Detalle de escaleras principales y secundarias, (planta y corte longitudinal).

**II.** Detalle de rampas, (planta y cortes transversal y longitudinal).

**III.** Planta y cortes del o los "Servicios de salubridad especiales"

**IV.** Instalaciones, siempre que en la Reglamentación respectiva no se indiquen otras.

La Autoridad de Aplicación puede autorizar la adopción de otras escalas por razones debidamente fundadas.

#### **1.5.2.4.2. Contenido de la carátula de los planos.**

El expediente debe llevar un código parcelario alfanumérico.

La carátula debe contener los siguientes datos:

- a)** Indicación del contenido de cada plano.
- b)** Clase de obra (edificación, nombre del edificio, instalación, mensura, modificación parcelaria), nombre del propietario, calle y número, nomenclatura catastral, distrito de zonificación e indicadores de FOT y FOS si correspondiere y escala de dibujo.
- c)** Croquis de localización del predio, medidas del mismo y su posición en la manzana y distancia de las esquinas y de corresponder, según el Artículo 1.4.4.9., “Obligación de construir vados o rampas de aceras”, la localización de vados peatonales. Para edificación e instalaciones la posición del predio debe tener igual orientación que los planos generales indicando el Norte.
- d)** Ancho de la calle y de la acera, superficies del terreno, cubierta existente; cubierta nueva y libre de edificación.
- e)** Firmas aclaradas y domicilios legales para:
  - I.** Permisos de obra de propietario o comitente y/o profesionales intervinientes en su calidad de Proyectista, Director de Obra y Estructuralista.
  - II.** Aviso de iniciación de obra de propietario o comitente y/o profesionales y/o empresas intervinientes en su calidad de Director de Obra, Representante Técnico y/o Constructor, Estructuralista y Ejecutor de la Estructura.

Debe consignarse nombre, matrícula y domicilio legal del profesional que actuó como Proyectista.

Las firmas de los profesionales intervinientes deben llevar la aclaración de título y matrícula del Consejo Profesional respectivo.

#### **1.5.2.4.3. Coloración y rayados. Identificación de los materiales. Leyendas.**

##### **a) Colores y rayados:**

Los colores a usar deben ser firmes, nítidos y francos.

La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez deben ser fáciles de interpretar; la convención debe ser la que se indica a continuación, la que debe ir, cuando fuere menester, acompañada de referencias aclaratorias:

**I.** Lo que sea nuevo y objeto de pedido de permiso para su ejecución en el expediente que se forma, se debe dejar sin rayado y los muros y tabiques colorearse en bermellón.

**II.** Lo existente que deba demolerse se debe colorear en amarillo,

**III.** Las que representen madera, en siena quemada.

**IV.** Las que representen acero y/o hierro, en azul.

**V.** Las que representen hormigón, en verde.

**VI.** Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes y que cuentan con permiso otorgado por la autoridad de aplicación con anterioridad al trámite interpuesto, deben rayarse oblicuamente a 45° en negro.

**VII.** Los hechos a subsistir que no cuentan con permiso otorgado anteriormente y que sean reglamentarios, deben rayarse oblicuamente a 45° en negro y en sentido contrario al anterior, coloreándose en negro los muros y tabiques.

**VIII.** Los hechos a subsistir que no cuenten con permiso de la Autoridad de Aplicación otorgado anteriormente y no sean reglamentarios, debe colorearse en negro el espesor de los muros y tabiques. Además se debe efectuar un rayado oblicuamente a 45° en negro, en doble sentido.

**IX.** En los planos finales denominados "Conforme a obra", no se debe hacer constar lo demolido. Se deben observar las prescripciones contenidas en los párrafos precedentes, si se los utilizó en la documentación presentada para obtener el permiso respectivo, teniendo en cuenta para los hechos nuevos y existentes su situación reglamentaria y administrativa.

##### **b) Leyendas:**

Las leyendas y los cuadros deben colocarse en la lámina de modo que no interfieran la visibilidad de los dibujos.

#### **1.5.2.4.4. Planos de edificación.**

En los planos generales, los locales deben ser acotados y designarse conforme a su uso. Deben acotarse los muros, entresijos, patios y áreas libres de edificación. Se debe indicar lo que se debe demoler, pudiendo

hacerse esto en plantas y cortes por separado. Además debe anotarse, discriminada por planta, la superficie cubierta existente y a construir. Los dibujos deben colocarse en la lámina en el siguiente orden:

**a) Fundaciones:** Planta de bases y de cimientos en general, con sus profundidades relativas al terreno natural o desmontes y excavaciones proyectados; líneas divisorias entre predios y. Línea de Frente Oficial.

**b) Piso bajo:** Determinación de los ejes divisorios entre predios y líneas determinadas por las normas de tejido del Código de Planeamiento Urbano.

**c) Subsuelos, sótanos, pisos altos, entresuelos:** Plantas, plantas típicas, variantes.

**d) Azoteas y techos:** vacío de patio, dependencias, casilla de máquinas, salidas de escaleras, tanques, chimeneas, conductos.

**e) Cortes:** Deben señalarse en las plantas con líneas individualizadas, con letras mayúsculas. Se debe anotar el alto de los pisos y locales y el perfil permitido para el edificio desde "cero" para establecer la altura de la fachada.

Cada rasante de solado, terreno natural, cimiento, azotea, terraza, parapeto, tanque, chimenea y demás detalles constructivos, deben ser acotados, con su nivel respectivo.

**f) De las fachadas y medianeras:** Visibles desde la vía pública debe indicarse el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, molduras y otros salientes y construcciones auxiliares.

**g) Datos especiales:** Deben detallarse:

**I.** Las plantas y corte longitudinal de las escaleras indicando la pedada y alzada de los escalones y la altura de paso.

**II.** Las plantas, cortes longitudinal y transversal de las rampas, la altura de paso y la altura de las pendientes.

**III.** Planta y vistas del o los "Servicios de salubridad especiales", si así corresponde.

**IV.** Planta de la capacidad y distribución de lugares para asistentes a espectáculos públicos, con indicación de los sitios reservados para personas con discapacidad que utilizan sillas de ruedas.

**V.** Planta y cortes de itinerarios de accesibilidad, indicando volúmenes libres de riesgo.

**h) Planillas de iluminación y ventilación** indicando áreas y coeficientes establecidos:

**i) Señalamiento de locales.**

Los locales deben ser señalados del siguiente modo:

**I.** En el piso bajo: los locales de este piso se deben designar con la letra B, seguida del número de orden, a partir de uno.

**II.** En los pisos altos: los locales de cada piso se deben designar con la letra A, seguida del número de orden que debe partir de 100 para el primer piso, de 200 para el segundo y así sucesivamente.

**III.** En los entresuelos, sótanos y subsuelos se debe seguir el mismo procedimiento que para los pisos altos, reemplazando la A por E y S según el caso.

**1.5.2.5. Tamaño y plegado de los planos.**

Con relación al tamaño y plegado de los planos se establecen las previsiones siguientes:

**a) Tamaño de las láminas:**

Los formatos, máximo y mínimo, de las láminas se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites pueden adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.

En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se permite rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados, formen cantidades enteras múltiplos de a y de b.

En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se debe dejar o adherir fuertemente una pestaña de 4 cm. x 29,7 cm. para encarpetar en el expediente.

**b) Carátula:**

La carátula se ubica en el ángulo inferior derecho de la lámina, con el formato:

a x b = 18,5 cm. x 29,7 cm.

En la parte inferior de la carátula se dejan dos espacios, uno de 6 cm. x 9,5 cm. y otro de 8 cm. x 18,5 cm. destinados a sellos y constancias del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**c) Plegado de planos:**

Cualquiera fuera el formato de la lámina una vez plegada debe tener, sin incluir la "pestaña", la medida de la "carátula" o sea a x b = 18,5 cm. x 29,7 cm. El procedimiento a seguir debe ser de modo que quede siempre al frente la "carátula" de la lámina.

#### **1.5.2.6. Planos conforme a Obra.**

Al presentar la declaración jurada prescripta en el Artículo 1.5.14.1., "Oportunidad para presentar la Declaración Jurada de finalización de las obras de edificación" o en el Artículo 1.5.15.5., "Declaración Jurada de obras de edificación no concluidas", deben acompañarse planos conforme a la obra ejecutada, indicando con rayado oblicuo las partes preexistentes al iniciarse la obra y que se conservan y con colores convencionales las partes nuevas. No se indican las partes demolidas. Cada carátula debe contener la leyenda "Planos conforme a Obra". Estos planos deben ser dibujados directamente sobre tela o film poliéster transparentes o en soporte magnético que asegure su inmutabilidad conforme a los siguientes requisitos:

- a) Para planos generales de la edificación: copias con fondo blanco.
- b) Para planos de estructura, cálculo e instalaciones: copias en papel con fondo blanco.
- c) Se puede acompañar a los planos reglamentarios otros planos que deben estar marcados con la leyenda "plano suplementario", los cuales deben ser entregados al interesado junto con los reglamentarios con las mismas constancias oficiales.
- d) Se debe acompañar una "Memoria Descriptiva" con especificación del detalle de materiales y elementos empleados en la ejecución de la obra.
- e) Se debe agregar una constancia del código de la parte del expediente por el cual se solicitó el permiso de instalaciones eléctricas y /o electromecánicas complementarias.
- f) Se establece que la "Memoria Descriptiva" debe confeccionarse de acuerdo con las pautas que indica este anexo y la reglamentación.

De los planos "Conforme a Obra" se requiere además, el original transparente.

### **Capítulo 3 Inicio de la Obra. 1.5.3.**

#### **1.5.3.1. Permiso de obra.**

Antes de iniciar los trabajos, se requiere tramitar un permiso de obra para:



- a) Construir nuevos edificios.
- b) Ampliar, refaccionar, rehabilitar o transformar lo ya construido.
- c) Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.
- d) Cambiar y ejecutar revoque de fachada principal.
- e) Elevar muros.
- f) Cambiar o modificar estructuras de techos.
- g) Desmontar y excavar terrenos.
- h) Efectuar demoliciones.
- i) Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables y sanitarias, gas, sistemas de elevación vertical (ascensores y otros), soporte antenas; ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
- j) Abrir vías públicas.
- k) Construir, ampliar o refaccionar playas de estacionamiento.

#### **1.5.3.2. Aviso de obra.**

Es obligatorio presentar aviso de obra para:

- a) Modificar el cordón del pavimento.
- b) Limpiar o pintar fachadas principales.
- c) Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal.
- d) Revocar o cambiar el revoque en cercas al frente.
- e) Ejecutar solados.
- f) Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares.
- g) Cambiar el material de cubierta de techos.

- h) Ejecutar cielorrasos.
- i) Terraplenar y rellenar terrenos.
- j) Ejecutar modificaciones de poca importancia en las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, gas, elevadores, soporte antenas.
- k) Instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en la vía pública.
- l) Ejecutar trabajos que no requieren permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.
- m) Pintar o cambiar la coloración de los muros divisorios, de contrafrente o cualquier otro visible desde la vía pública, en los predios ubicados dentro de la zona delimitada por las avenidas Regimiento de Patricios, Martín García, Paseo Colón, Brasil, Don Pedro de Mendoza, excluidas las aceras Este de avenida Patricios, S. E. de avenida Martín García, Este de avenida Paseo Colón y Sur de avenida Brasil.

El aviso de obra debe ser suscripto por el Propietario en formulario de estilo. La Autoridad de Aplicación puede exigir que se solicite permiso en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia o cuando la realización de las obras pueda contravenir otras leyes.

#### **1.5.3.3. Concesión del permiso y/o aviso. Autorización para comenzar obras y/o trabajos.**

El permiso de obra y/o trabajos queda concedido y autorizada la iniciación, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, con la entrega al interesado de los documentos mencionados en el Artículo 1.5.1.11, segundo párrafo, en los que se deben colocar un sello con la palabra "Registrado" y la firma del funcionario responsable.

Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieran permiso, se debe expedir inmediatamente y en un mismo acto, el número de expediente y en su caso de la parte del mismo, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización basada en la responsabilidad profesional.

#### **1.5.3.4. Colocación de chapas de nomenclatura y de señalización en los edificios.**

La Autoridad de Aplicación está facultada para colocar en la fachada de un edificio y/o en la cerca de un predio, las chapas de nomenclatura urbana, de señalización de tránsito, de señalamiento vertical, de indicación de paradas de vehículos de transporte, de nivelación y de referencia catastral y otros similares.

## **Capítulo 4**

### **Ejecución de las Obras.**

#### **1.5.4.**

#### **Sección 1**

#### **Horario de las obras. Vallas, letreros y estacionamiento en obra.**

##### **1.5.4.1.**

##### **1.5.4.1.1. Horario. Vallas provisionarias, letreros y estacionamiento de vehículos frente a las obras.**

Este Capítulo establece los requisitos que deben cumplirse en la ejecución de las obras: Horario en que pueden ejecutarse, colocación de vallas provisionarias, en materia de letreros y de estacionamiento de vehículos.

Las obras pueden ejecutarse entre las 07:00 y las 21:00 horas. Caso contrario corresponde la sanción prevista para molestias a terceros en el Régimen de Faltas.

##### **1.5.4.1.2. Obligación de colocar valla provisionaria al frente de las obras.**

Antes de iniciar una obra se debe colocar una valla provisionaria al frente de un predio, en la longitud necesaria del mismo para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

##### **1.5.4.1.3. Construcción de vallas provisionarias al frente de las obras.**

Se debe construir una valla provisionaria de modo que evite daño o incomodidad a los transeúntes y además impida escurrir materiales al exterior.

Se pueden usar tablas de madera cepillada, placas lisas de metal u otro material conformado especialmente para este fin y siempre que a juicio de la Autoridad de Aplicación satisfaga la finalidad perseguida.

Cualesquiera fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, ésta debe constituir un paramento sin solución de continuidad entre los elementos que la componen y de altura uniforme.

En cualquier lugar de la valla pueden colocarse puertas, las que en ningún caso deben abrir hacia afuera.

Las vallas se deben pintar de colores claros o llevar franjas en color con pintura fosforescente, que indiquen las aristas verticales que invadan el ancho de la acera, enfrentando el tránsito peatonal.

#### **1.5.4.1.4. Dimensión y ubicación de la valla provisoria al frente de las obras.**

Se establecen las siguientes pautas en cuanto a la dimensión y ubicación de vallas provisorias frente a las obras:

**a)** Una valla provisoria debe tener una altura no menor de 2,50 m salvo lo establecido en el Artículo 1.5.4.2.5., "Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra".

**b)** La separación de la valla con respecto a la Línea Oficial no debe ser mayor que la mitad de la acera, debiendo dejar un paso libre de 0,90 m de ancho como mínimo y de 2,00 m de altura entre la valla y la línea del cordón del pavimento o la línea de árboles existentes, que debe presentar un solado uniforme, antideslizante y sin roturas. La valla no debe rebasar los límites laterales de la acera del predio.

**c)** Cuando existan motivos especiales la Autoridad de Aplicación puede autorizar, a pedido del interesado, la colocación de vallas que no se ajusten a lo establecido en el inciso b) de éste Artículo, hasta concluirse la estructura sobre planta baja. Cuando dicha valla no deje el paso libre de 0,90 m de ancho, con la línea del cordón o la línea de árboles, se debe ejecutar una pasarela de 0,90 m de ancho con una baranda exterior de defensa, pintada de rojo y blanco a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche en el ángulo exterior que enfrenta al tránsito de vehículos. El solado de la pasarela debe ser uniforme, antideslizante y sin roturas o aberturas mayores de 0,02 m Tampoco debe estar invadido el volumen libre de riesgos con elementos salientes provisorios o permanentes.

**d)** En obras que avancen hasta la proximidad del pavimento de la calzada,- como en el caso de aceras cubiertas con pórticos-, la valla se puede colocar hasta alcanzar el filo de dicho cordón, en cuyo caso se debe ejecutar sobre la calzada una pasarela de 0,90 m de ancho con una

baranda exterior de defensa pintada de amarillo y negro a franjas inclinadas y con luz roja durante la noche, en el ángulo exterior que enfrenta el tránsito. Al concluirse la estructura del entrepiso sobre Piso Bajo la pasarela debe ser retirada y la valla se debe colocar en las condiciones establecidas en los incisos b) o c).

e) En casos especiales, a pedido del interesado, la Autoridad de Aplicación puede autorizar la colocación de la valla y la pasarela sobre la acera y/o calzada.

#### **1.5.4.1.5. Uso del espacio cercado por la valla provisoria.**

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio. El recinto destinado a esta última actividad puede tener acceso directo desde la vía pública y en caso de colocarse ventana o vidriera, debe quedar entre filo del cordón del pavimento o árboles de la acera una distancia no menor que 1,20 m. Las puertas y/o ventanas no deben abrir hacia afuera.

Cuando por motivos especiales, aceptados por la Autoridad de Aplicación, fuera imprescindible utilizar el espacio cercado por la valla provisoria para el obrador de las mezclas, sus materiales no deben escurrir sobre la acera. Si fuera necesario instalar maquinaria, el emplazamiento de ésta no debe rebasar el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no debe ocasionar molestias al tránsito.

En el espacio cercado por la valla queda prohibido emplazar la toma o conexión provisoria a la red pública de distribución de energía eléctrica, la que debe ubicarse en el interior del predio según lo establecido para instalación eléctrica en edificios en construcción.

#### **1.5.4.1.6. Retiro de la valla provisoria al frente de las obras.**

Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública a juicio de la Autoridad de Aplicación o que la obra estuviera paralizada por el término de 3 meses, la valla provisoria debe ser trasladada a la L.O. Sin perjuicio de la falta cometida la Autoridad de Aplicación puede llevar a cabo los trabajos necesarios a costa del Propietario o comitente.

Cuando el ancho total de la acera quede liberado, se debe ejecutar sobre ella el solado definitivo reglamentario.

#### **1.5.4.1.7. Fijación de afiches sobre valla provisoria.**

En la cara exterior de las vallas provisionarias pueden instalarse carteleras destinadas a la fijación de afiches.

Se entiende por cartelera el conjunto de la superficie utilizada para la fijación del afiche propiamente dicho, con más un marco cuyo ancho no debe ser superior a 0,125 m, con una profundidad no mayor de 0,02 m.

Los marcos deben ser constituidos por un material tal que, al tiempo de tener rigidez acorde con su función, sean inmunes a la acción de los agentes atmosféricos. Deben ser totalmente lisos, sin molduras y pintados de color uniforme.

Estas carteleras pueden ser instaladas sobre el desarrollo de la valla, inclusive en lotes de esquina, excepto sus accesos. Pueden estar separadas entre sí por un espacio libre de hasta 0,30 m.

Las carteleras deben instalarse en forma uniforme y a una misma altura cuya cota mínima debe ser de 1,00 m respecto del nivel de acera y la máxima no debe sobrepasar la altura de la valla.

Queda terminantemente prohibida la instalación de más de una (1) fila de carteleras, sea cual fuere la altura de la valla provisoria.

#### **1.5.4.1.8. Obligación de colocar letrero al frente de una obra.**

Al frente de una obra es obligatorio colocar un letrero que contenga el nombre, título, matrícula y domicilio de los profesionales y empresas. Las empresas además deben poner los nombres de sus respectivos Representantes Técnicos que intervengan en el expediente de permiso. Además debe constar el número de expediente de obra, la fecha de concesión del permiso y las normas de tejido aplicables al predio de la obra, LFI, FOS, FOT y balance de superficie constando la superficie total del terreno, la superficie total construida, la superficie computada a los efectos de la aplicación del FOT, la dirección de la obra y el o los destinos de la misma en relación del Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano. En el caso de tratarse de una obra sometida al dictado de normas particulares debe también constar en el letrero el número de la Ley o Resolución para la misma.

#### **1.5.4.1.9. Figuración optativa del Propietario, Asesores Técnicos, Contratistas y Subcontratistas en el letrero al frente de una obra.**

El letrero exigido al frente de una obra puede contener: el nombre del propietario, asesores técnicos, contratistas, subcontratistas y denominación de la obra. Se prohíbe incluir el nombre de proveedores de materiales, maquinarias y otros servicios relacionados con la misma y/o cualquier otra inscripción.

#### **1.5.4.1.10. Letrero al frente de una obra con leyendas que se presten a confusión.**

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se arroguen diplomas o títulos profesionales no inscriptos en la matrícula, ni leyenda que, a juicio de la Autoridad de Aplicación, se preste a confusión.

En tales casos se debe intimar la inmediata corrección de la leyenda impugnada bajo apercibimiento de efectuarla por Administración y a costa de los Profesionales que intervienen en el expediente de permiso.

#### **1.5.4.1.11. Estacionamiento de vehículos al frente de la obra. Autorización.**

Con la entrega de los documentos de obra aprobados, automáticamente queda autorizada la colocación de los caballetes en la calzada, frente a las obras.

Esta autorización subsiste mientras se halle en trámite el expediente de obra, no obstante lo cual los caballetes deben ser retirados cuando el estado de las obras los haga innecesarios a juicio de la Autoridad de Aplicación.

#### **1.5.4.1.12. Uso del espacio autorizado para estacionamiento.**

A efectos de impedir el estacionamiento de vehículos frente a las obras en construcción, se pueden colocar caballetes, limitando dichos espacios. La utilización de estos espacios debe estar condicionada a que el estacionamiento normal se efectúe:

- a) Junto a la acera de obra: en cuyo caso debe ser destinado exclusivamente para la detención de los vehículos que deben operar en carga y descarga afectados a la misma.
- b) En la acera opuesta a la obra: en este caso el espacio debe quedar libre con el objeto de facilitar la corriente vehicular y que las operaciones de carga y descarga puedan efectuarse junto a la acera de la obra.

#### **1.5.4.1.13. Ubicación y dimensiones del espacio autorizado para estacionamiento.**

Cuando el espacio deba ser ubicado junto a la acera de la obra, los caballetes deben distar entre sí no más de 8 m y en el caso de tratarse de la acera opuesta el espacio que debe quedar libre debe ser de 12 m.

En el caso de existir más de una obra y superponerse los espacios necesarios, los caballetes se deben colocar desplazados y a continuación del anteriormente otorgado.

Si las obras abarcaran más de un frente, la colocación de los caballetes se debe hacer sobre el que produzca menos inconvenientes a la circulación vehicular.

Cuando se necesite colocar caballetes y el espacio se encuentre afectado por estacionómetros o postes indicadores para los medios de transporte de pasajeros, se debe gestionar el retiro de esos elementos ante las reparticiones correspondientes.

#### **1.5.4.1.14. Permanencia de los caballetes en los espacios autorizados.**

La permanencia de los caballetes debe ser sin restricciones mientras se ejecutan los trabajos de excavación y hormigonado.

Para los restantes trabajos, la permanencia sólo debe ser posible dentro de los horarios que para las operaciones de carga y descarga fijan las reglamentaciones de tránsito en vigor.

#### **1.5.4.1.15. Características constructivas de los caballetes.**

Deben ser construidos según lo establece la Reglamentación.

### **Sección 2. Medidas de protección y seguridad con relación a terceros. 1.5.4.2.**

#### **1.5.4.2.1. Defensas en vacíos y aberturas en obras.**



En una obra se debe contar con defensas o protecciones en los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entrepisos o muros que ofrezcan riesgo de caídas de personas o materiales.

Una escalera aislada debe contar con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

#### **1.5.4.2..2. Precauciones para la circulación en obras.**

En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios deben ser practicables y seguros. Cuando la luz del día no resulte suficiente se los debe proveer de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.

Asimismo se deben eliminar de los pasos obligados las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos y ganchos a la altura de una persona.

#### **1.5.4.2.3. Defensas con relación a instalaciones provisionarias que funcionan en obras.**

En una obra se deben colocar defensas para las personas en previsión de accidentes u otros peligros provenientes de las instalaciones provisionarias en funcionamiento.

Las instalaciones eléctricas deben ser protegidas contra contactos eventuales. Los conductores deben reunir las mínimas condiciones de seguridad y no deben obstaculizar los pasos de circulación. En caso de emplearse artefactos portátiles se debe cuidar que éstos y sus conductores (del tipo bajo goma resistentes a la humedad y a la fricción) no presenten partes vivas sin la aislación correspondiente. Los portalámparas de mano deben tener empuñaduras no higroscópicas y aisladas y la defensa de la bombilla de luz debe estar a cubierto de pérdidas.

Las instalaciones térmicas se deben resguardar de contactos directos, pérdidas de vapor, gases o líquidos calientes o fríos.

Las instalaciones mecánicas deben tener sus partes móviles defendidas en previsión de accidentes.

#### **1.5.4.2.4. Precaución por trabajos sobre techos de una obra.**

Cuando se deben efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligro de resbalamiento, sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, se deben tomar las precauciones para resguardar la caída de personas o de materiales.

#### **1.5.4.2.5. Protección a la vía pública y a fincas linderas a una obra.**

En toda obra se deben colocar protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas. Estas protecciones deben cumplir las normas establecidas en la legislación de Higiene y Seguridad en el Trabajo en materia de calidad y resistencia de andamios.

##### **a) A la vía pública:**

Deben colocarse protecciones a la vía pública cuando la altura alcanzada por la fachada, exceda la medida resultante de la suma de la distancia entre la fachada y la valla provisoria y la altura de esta última.

**Véase Figura 45 en Apéndice.**

##### **I. Protección permanente:**

Su ejecución debe ser horizontal o inclinada con una saliente mínima de 2,00 m., medida desde la fachada y no puede cubrir más del 20 % del ancho de la calzada. Se debe colocar entre los 2,50 m. y 9,00 m. de altura sobre la acera y se debe extender a todo el frente del predio. Esta protección permanente debe ser ejecutada siguiendo los lineamientos constructivos adoptados para la valla, la que en las Zonas del Micro y Macro Centro y Avenidas solamente y no en el resto de la Ciudad, debe ser elevada hasta alcanzar la citada protección de forma tal que el conjunto valla-defensa permanente constituya así un solo elemento. Cuando el borde de la pantalla se encuentre a una distancia menor de 0,50 m. del cordón del pavimento o lo rebase, debe colocarse como mínimo a una altura de 4,50 m. medida desde la acera; esta pantalla puede abrazar los árboles o instalaciones públicas debiendo tomarse las precauciones para no dañarlo. Pueden colocarse puntales de apoyo en la acera en las mismas condiciones que lo establecido en el Artículo 1.5.4.1.4., “Dimensión y ubicación de la valla provisoria al frente de las obras”. Cuando existan entradas públicas subterráneas, se deben totalmente y los apoyos se deben ubicar convenientemente para no entorpecer el acceso a dichas entradas sin respetar los 0,50 m. exigidos. Cuando la protección es horizontal, se debe colocar en su borde un parapeto vertical o inclinado de una altura mínima de 1,00 m. pudiendo colocarse en él puertas o aberturas sin otras limitaciones que las indicadas en el Artículo 1.5.4.1.3., “Construcción de vallas provisorias al frente de las obras”.

**Véase Figura 46 en Apéndice.**

## **II. Protección móvil:**

Por encima de la protección permanente se deben colocar una o más protecciones móviles. La separación entre las sucesivas protecciones móviles y la de la primera de ellas respecto de la protección permanente, depende de la saliente de la protección que se encuentra inmediatamente debajo de ella, debiéndose cumplir la condición:

**$a > 1,40 s^2$  y  $a = 12$  m.**

Las protecciones móviles deben tener iguales características constructivas que la protección permanente, pero la saliente respecto de la fachada puede ser cualquiera; no pueden tener puntales de apoyo en la acera por fuera de la valla. No se requiere el uso de madera cepillada.

Las protecciones pueden retirarse a medida que se terminen los trabajos en la fachada, por encima de cada una de ellas. Si por alguna causa la obra se paraliza por más de dos meses, las protecciones mencionadas en los apartados I y II deben ser retiradas.

La Autoridad de Aplicación puede autorizar su permanencia por mayores plazos cuando lo juzgue necesario.

En caso de ser necesaria la pantalla móvil, la última se debe ir elevando de acuerdo con el progreso de la obra, de manera que por encima de dicha pantalla nunca haya más de 12 m. ejecutados o en ejecución.

## **III. Carga y descarga de materiales:**

Para la carga y descarga de materiales desde el camión se pueden construir sobre la acera pasarelas elevadas que deben dejar bajo ellas un paso libre mínimo de 2,50 m. y que se extiendan desde la valla hasta 0,70 m. de la proyección del cordón. Estas pasarelas deben tener un ancho máximo de 2 m. y parapetos laterales ciegos de 1,50 m. de alto. Su construcción debe ser similar a la de la valla y no debe afectar los árboles de la acera ni permitir la acumulación de líquidos sobre ella. Se pueden apoyar sus extremos sobre la acera con puntales de madera cepillada, sin clavos ni salientes. Los puntales se deben colocar a una distancia mínima de 0,70 m. del cordón o deben seguir la línea de árboles o instalaciones del servicio público cuando los haya frente a la obra; debe dejar un paso libre mínimo de 1,20 m. respecto de la valla y entre ellos y se deben pintar de amarillo y negro a franjas inclinadas.

Cuando se construyan dos o más pasarelas la separación entre ellas no puede ser menor de 4 m., salvo que por su ubicación en altura y medida de su saliente respecto de la fachada puedan sustituir a la protección permanente, en cuyo caso la pasarela puede tener todo el

ancho del frente de la valla techando la acera; este techado sustituye y hace las veces de la “Protección permanente a la vía pública”.

**b) A predios linderos:**

Los predios linderos deben ser protegidos con protecciones permanentes y móviles, siendo de aplicación lo establecido para ellas.

La saliente máxima no debe exceder el 20 % del ancho de la finca linderas.

Se pueden retirar al quedar concluido el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero por encima de ella.

**1.5.4.2.6. Caída de materiales en finca linderas a una obra.**

Cuando una finca linderas a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se debe efectuar la reparación o limpieza inmediata al finalizar los trabajos que ocasionaron el daño. Los patios y claraboyas de fincas linderas deben contar con resguardos adecuados.

**1.5.4.2.7. Prohibición de descargar y ocupar la vía pública con materiales y máquinas de una obra. Arrojo de escombros.**

Queda prohibida la descarga y ocupación de la vía pública (calzada y espacio por fuera del lugar cercado por la valla provisoria) con materiales, máquinas, escombros y otras cosas de una obra.

Tanto la introducción como el retiro de los mismos debe hacerse desde el camión al interior de la obra y viceversa, sin ser depositados ni aún por breves lapsos en los lugares vedados de la vía pública mencionados en este artículo, haciéndose solidariamente responsables de las infracciones que por dichos motivos se cometan, el Constructor, Propietario o Comitente a los cuales se debe aplicar las penalidades vigentes.

Se exceptúan de esta prohibición en los casos en que se usen para la carga y descarga de materiales contenedores, siempre que cumplan con los requisitos reglamentarios:

**a)** Cada contenedor debe ser identificado dándole un número o patente pintado con la numeración que se le asigne.

**Véase Figura 47 en Apéndice.**

**b)** Los contenedores no deben exceder las medidas de 3,30 m. de largo (lado mayor) por 1,70 m. de ancho (lado menor).

**c)** Pueden ubicarse dentro de los límites del predio en el espacio interno del vallado de obra, sin exceder dichos límites.

Cuando se utilice la vía pública se deben depositar exclusivamente en los lugares de estacionamiento autorizados para vehículos en general, de manera que su lado mayor sea paralelo a la línea de cordón, dejando expresamente un espacio libre junto a éste que facilite el libre escurrimiento por gravitación, de las aguas pluviales.

No puede instalarse un contenedor a distancia menor de 10 metros con respecto al poste indicador de parada de transporte público para pasajeros.

En las calles y avenidas donde el estacionamiento general vehicular está prohibido, la prestación del servicio sólo puede efectuarse en horario nocturno de 21 a 6 del día siguiente, de lunes a viernes y a través de estacionamiento libre, a partir de las 12 del sábado hasta las 6 del día lunes inmediato siguiente, siempre adyacente al cordón de la acera de estacionamiento permitido.

El uso de contenedores en horario nocturno está supeditado a que los mismos estén perfectamente visualizados con la pintura reflectante en perfecto estado de conservación y provistos de una baliza destellante y elementos catadióptricos.

**Véase Figura 48 en Apéndice.**

**d)** Todos los contenedores habilitados para la prestación del servicio deben presentar su caja y baranda perimetral pintadas con pinturas de características reflectantes, con colores blanco y rojo alternadamente, en franjas oblicuas a 45° de 0,10 m. de ancho cada una.

En los dos lados largos de la baranda se deben pintar además los números de identificación que correspondan a cada contenedor en la forma que lo indique la Autoridad de Aplicación que tenga a su cargo tránsito y transporte. La condición de limpieza y de pintura general debe mantenerse en correcto estado de conservación para que se cumplan adecuadamente, a través de su visualización, las pautas preventivas que hacen a la seguridad del tránsito vehicular y a la estética general de la vía pública.

Identificación de contenedores mediante numeración pintada.

**Véase Figura 49 en Apéndice.**

**e)** Cada contenedor debe exhibir en un recuadro de medidas no inferiores a 0,40 metros de ancho por 0,30 metros de alto y que no excedan los 0,60 por 0,50 metros, el nombre y dirección de la firma responsable de los mismos;

**f)** Previa incorporación al servicio del contenedor, la empresa prestataria debe abonar un canon anual, por cada uno de los contenedores

denunciados por la empresa bajo declaración jurada y registrados en la Dirección General de Vialidad Urbana. El canon se debe abonar independientemente de su uso debe ser establecido en la ley Tarifaria vigente.

**g)** Por razones de seguridad, y sin intimación previa, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede retirar de la vía pública por la administración y a costa del propietario cualquiera de las especies mencionadas en este artículo que se encuentren en infracción. Queda, asimismo, prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores de tres (3) metros y que produzcan polvo o molestias a la vecindad. No obstante pueden usarse tolvas o conductos a tal efecto.

**h)** Los contenedores deben estar provistos de dos tapas o compuertas metálicas en su parte superior. Las mismas deben constituir un plano límite de carga que no debe exceder en más de 0,50 m al enrase superior del contenedor. Durante el traslado las tapas deben permanecer cerradas, de modo que impidan totalmente la caída de escombros u otros elementos

#### **1.5.4.2.8. Servicios sanitarios en obras.**

En toda obra debe haber un recinto o local cerrado y techado para ser utilizado como baño. Debe tener piso practicable y de fácil limpieza y debe contar con ventilación eficiente. Se debe mantener en buenas condiciones de higiene y aseo evitándose emanaciones que molesten a fincas vecinas.

Además, debe tener un lugar de fácil acceso que debe oficiar de lavabo, sea con piletas individuales o corridas, en cantidad y dimensiones suficientes para atender el aseo del personal de la obra y que debe contar con desagües adecuados.

#### **1.5.4.2.9. Vestuario en obras.**

En una obra debe haber un local para vestuario y guardarropa colectivo del personal que trabaja en la misma. El local debe estar provisto de iluminación, ya sea natural o artificial.

### **Sección 3 Demoliciones. 1.5.4.3.**

#### **1.5.4.3.1. Generalidades.**

En todos los casos, frente a la presentación de la solicitud de permiso de demolición, la Autoridad de Aplicación debe dar inmediato aviso a la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias o al organismo que cumpla su función en materia de emergencias edilicias urbanas. Queda prohibida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la demolición por explosivos.

Si la demolición afecta chapas de nomenclatura, numeración u otras señales de carácter público, el responsable debe:

- a) Conservarlas en buen estado y colocarlas en lugar bien visible mientras dura la demolición.
- b) Asegurarlas definitivamente a la obra en caso de edificación inmediata.
- c) Entregarlas a la autoridad respectiva si no se edifica de inmediato.

#### **1.5.4.3.2. Dispositivo de seguridad y desratización.**

No se puede poner fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. Se debe tener especial cuidado cuando existan columnas de alumbrado público y grandes tensores de artefactos.

El responsable de una demolición debe dar aviso en forma de estilo a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos, estando éstas obligadas a tomar las medidas pertinentes en el plazo de cinco días.

Antes de iniciar la obra deben cumplirse las normas sobre exterminio de roedores y acreditarse con el "Aviso de iniciación de obra" tal como lo establezca la reglamentación.

#### **1.5.4.3.3. Limpieza de la vía pública.**

Si la producción de polvo o escombros proveniente de una demolición causa molestias a terceros en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma tantas veces como sea necesario.

#### **1.5.4.3.4. Peligro para el tránsito.**

Cuando una demolición ofrezca peligro al tránsito, se deben usar todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución y personas a cada costado de la obra para que avisen del peligro a los transeúntes.

#### **1.5.4.3.5. Medidas adicionales de seguridad. Columnas de alumbrado público y/o grandes tensores.**

La Autoridad de Aplicación puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la seguridad de las personas, animales o cosas requieran, tales como por ejemplo: cobertizo sobre aceras y puente para pasajes de peatones.

La Autoridad de Aplicación debe dar intervención a la Dirección General de Alumbrado Público u organismo que cumpla su función para conocer la existencia de columnas de alumbrado público y/o grandes tensores que sujeten artefactos en aquellos predios en los cuales se solicita demolición.

#### **1.5.4.3.6. Mamparas protectoras para demoler muros entre predios.**

Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se debe colocar en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas deben ser de madera machihembrada y forrados al interior del local con papel aislado o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Autoridad de Aplicación. En los patios se debe colocar un vallado no menor a 2,50 m de alto. El Propietario u Ocupante del predio lindero debe facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1,00 m. del eje divisorio.

#### **1.5.4.3.7. Obras de defensa.**

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Se debe extremar la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos y conductos.

#### **1.5.4.3.8. Estructuras deficientes.**

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, debe informar sin



demora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto, debiendo la Autoridad de Aplicación dar intervención a la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias para que inspeccione esa estructura dentro del término de tres (3) días y disponer lo que corresponda con arreglo a las prescripciones de este Código.

#### **1.5.4.3.9. Retiro de materiales y limpieza.**

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición debe retirar de la finca lindera los materiales que hayan caído y ejecutar la limpieza que corresponda.

#### **1.5.4.3.10. Procedimiento de demolición.**

##### **1.5.4.3.10.1. Puntales de seguridad en demoliciones.**

Es necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad. El pie del puntal debe colocarse de modo que no obstaculice el tránsito y debe distar no menos de 0,80 m. del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La Autoridad de Aplicación con intervención de la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias o el organismo que cumpla esa función puede autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas, cuando esta medida resulte insuficiente.

##### **1.5.4.3.10.2. Lienzos o cortinas contra el polvo en demoliciones.**

Toda parte de edificio que deba ser demolida debe ser previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. La Autoridad de Aplicación puede eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias. La exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

##### **1.5.4.3.10.3. Vidrios en demoliciones.**

Al iniciarse una demolición, deben extraerse todos los vidrios que hubiera en la obra a demoler.

##### **1.5.4.3.10.4. Demolición de paredes, estructuras o chimeneas.**

Para proceder a la demolición de paredes, estructuras o chimeneas se debe proceder según los casos:

**a) Caso de demolición total de edificios de una manzana o edificios aislados:**

Cuando una demolición abarque la totalidad de las construcciones existentes en una manzana, en el caso de edificios de más de un piso alto, el derribo debe efectuarse obligatoriamente mediante: elementos de impacto (masas pesadas, bolas de acero, etc.) accionados por grúas.

En el caso de edificios aislados pueden utilizarse los procedimientos de demolición mencionados en este inciso, previa presentación de un análisis técnico y Memoria Descriptiva del método a emplear, que deben ser aprobados por la Autoridad de Aplicación.

**b) Caso de construcciones entre medianeras:**

En edificios localizados entre medianeras, lindando con parcelas edificadas, las paredes, estructuras y chimeneas, no deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno. La demolición se debe hacer por parte y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones de ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de salidizo deben ser atados o apuntalado antes de removerse. La demolición de un edificio debe ser realizada piso por piso y en ningún caso deben poder removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, deben ser cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas. No obstante, cuando se acompañe un análisis técnico y una memoria descriptiva del procedimiento de demolición, que deben ser aceptados por la Autoridad de Aplicación, pueden utilizarse los sistemas previstos en el inciso a) de éste Artículo.

**c) Profesionales a cargo de una demolición.**

Las demoliciones que se ejecuten con los métodos a que se refieren los incisos a) y b), último párrafo de éste Artículo, deben estar a cargo de un profesional de Primera Categoría.

#### **1.5.4.3.10.5. Caída y acumulación de escombros en demoliciones.**

Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio. Se prohíbe arrojarlos desde alturas superiores a cinco (5)

m. Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se deben utilizar conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribos.

#### **1.5.4.3.10.6. Riego obligatorio en demoliciones.**

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

#### **1.5.4.3.10.7. Molienda de ladrillos en demoliciones.**

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos.

#### **1.5.4.3.10.8. Zanjas y sótanos en demoliciones.**

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al oficial como consecuencia de demolición, se debe rellenar con tierra hasta alcanzar ese nivel, según lo establecido para "terraplenamientos". El relleno puede hacerse con escombros limpios, incombustibles, libres de basura o sustancias orgánicas, debiendo cubrirse con una capa de tierra de no menos de 0,30 m. de espesor.

El suelo de zanjas, sótanos o terrenos con niveles inferiores al oficial no puede permanecer en esa situación más de 180 días corridos. En caso contrario se deben ejecutar los trabajos previstos en el proyecto de obra o se debe proceder según lo prescrito en el primer párrafo. La Autoridad de Aplicación puede acordar un plazo mayor cuando la magnitud de la obra lo justifique.

En todos los casos, el responsable debe proceder al desagote de aguas estancadas bajo apercibimiento de efectuar el trabajo por Administración y a costa de aquél.

#### **1.5.4.3.10.9. Conservación de muros divisorios en demoliciones.**

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, debe ser reparado totalmente asegurando su impermeabilización.

#### **1.5.4.3.10.10. Continuidad de los trabajos de demolición.**

Los trabajos de demolición deben ejecutarse en su totalidad de una sola vez, de acuerdo con lo autorizado en el respectivo permiso, prohibiéndose por razones de seguridad e higiene públicas las demoliciones paralizadas.

#### **1.5.4.3.10.11. Limpieza del terreno. Cerca y acera, en demoliciones.**

Terminada una demolición se debe limpiar totalmente el terreno y se deben cumplir de inmediato las prescripciones sobre cercas y aceras y rellenos de zanjas y sótanos en demoliciones. Sin el cumplimiento de estos requisitos no se puede otorgar el Certificado de Inspección Final de las obras de demolición efectuadas.

#### **1.5.4.3.10.12. Muros divisorios a restaurar.**

Los paramentos de muros divisorios que queden expuestos a la vista después de una demolición, deben ser tratados para liberarlos de cualquier rastro del edificio o estructura demolida, pintándolos o revistiéndolos por lo menos hasta la altura dada por la línea horizontal trazada un metro por encima del punto más elevado y adosada al muro divisorio. Si no se diera cumplimiento a lo dispuesto dentro del término de tres (3) meses de completar una demolición se debe proceder en los mismos términos previstos para reparación de muros divisorios con ejecución por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se exceptúan de la exigencia del citado plazo, los casos de demoliciones que se lleven a cabo para construir obra nueva, rehabilitar un inmueble o remodelar la existente, pudiendo postergarse el tratamiento de los muros divisorios hasta el momento de ejecutarse dichas obras, siempre que las mismas comiencen dentro de los ciento ochenta (180) días de concluirse la demolición.

### **Sección 4 Tabiques y revoques. 1.5.4.4.**

#### **1.5.4.4.1. Revoques y revestimientos.**

##### **1.5.4.4.1.1. Obligación de revocar.**

Con las salvedades contenidas en este Código, es obligatorio el revoque exterior e interior de un muro existente cuando se solicite permiso para erigir, rehabilitar, reparar, modificar, ampliar o transformar un edificio.

#### **1.5.4.4.1.2. Revoques exteriores.**

El revoque exterior de un muro debe ejecutarse con un revoque impermeable, aplicado directamente sobre el paramento y con un jaharro o revoque grueso y un enlucido o revoque fino.

Las cercas, tanto divisorias como interiores, pueden quedar sin revocar.

#### **1.5.4.4.1.3. Revoques interiores.**

El revoque o enlucido al interior de locales debe ejecutarse con las mezclas establecidas en los Reglamentos o Normas que dicte la Autoridad de Aplicación. Se puede suprimir este revoque o enlucido siempre que corresponda al estilo arquitectónico o bien el destino del local lo haga innecesario, en estos casos las juntas deben asegurar buenas condiciones de higiene.

#### **1.5.4.4.1.4. Coloración de revoques exteriores. Fachada principal.**

La coloración de revoques exteriores en Fachada principal, contrafrente, muros divisorios y visibles desde la vía pública en la zona delimitada por las Avenidas Patricios, Martín García, Paseo Colón, Brasil, Don Pedro de Mendoza, excluidas las aceras Este de Avda. Patricios, S. E. de Avda. Martín García, Este de Avda. Paseo Colón y Sur de Avda. Brasil, deben ejecutarse de acuerdo con la siguiente reglamentación:

- a)** Se limita a uno (1) el número de tintes (colores) saturados (puros) a emplear, obligatoriamente en las fachadas o muros.
- b)** El tinte (color) saturado (puro) debe aplicarse en las superficies dominantes de fachada y/o muros.
- c)** Las fachadas y/o muros deben tener un tinte (color) dominante puro, no limitándose el número de tintes (colores) puros o agrisados a emplear como secundarios del principal.
- d)** Queda permitido el empleo del tinte blanco y/o el tinte negro aplicados en pequeñas superficies o elementos lineales.

e) La documentación a presentar para la aprobación debe consignar: tipo de material, número de color de muestrario o catálogo correspondiente.

f) Los proyectos deben contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en materia urbanística o el Organismo que cumpla esa función.

#### **1.5.4.4.2. Revestimiento.**

##### **1.5.4.4.2.1. Con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, lajas.**

Cuando se revista el paramento de un muro o una superficie suspendida con ladrillos ornamentales, molduras prefabricadas, cerámicas, lajas o placas de piedra natural o de la llamada piedra reconstituida, debe asegurarse su fijación a los muros o estructuras, mediante procedimientos adecuados de responsabilidad del Constructor y Director Obra.

a) Las trabas o anclajes deben ser de metal no corrosible.

b) El uso de juntas de dilatación, convenientemente estudiadas.

##### **1.5.4.4.2.2. Con madera en obras incombustibles.**

La madera puede utilizarse como revestimiento decorativo aplicado a muros y cielorrasos, siempre que el uso del local no esté sujeto a exigencia que la prohíba.

En reemplazo de la madera, y en las mismas condiciones de uso para ésta, pueden emplearse materiales en tablas o placas obtenidas por la industrialización de la fibra de madera, caña prensada o bagazo.

##### **1.5.4.4.2.3. Impermeables en locales de salubridad.**

Un local destinado a baño, retrete o tocador debe ejecutarse con solado impermeable de mosaico, mármol, baldosas plásticas o cerámicas y los paramentos deben tener un revestimiento igualmente impermeable con una altura de 2,10 m desde el solado y ser realizados con materiales vítreos y/o cerámicos de acabado vítreo y/o laminados o acabados plásticos de durezas suficientes y/o de láminas metálicas inoxidables, romas y pulidas con las siguientes características:

**a)** En sitios donde se instale la bañera o ducha, tanto en la pared que soporte la flor de lluvia como en las contiguas laterales, rebasando en 1,20 m dichos artefactos, el revestimiento debe tener una altura de 2,10 m desde el solado, en la vertical que corresponde a la flor de lluvia, el revestimiento debe continuar en una faja de por lo menos 0,30 m de ancho hasta rebasar en 0,10 m encima de la cupla de la flor.

**b)** En lugares donde se coloque un lavabo o pileta, el revestimiento debe hacerse desde el solado hasta una altura de 0,10 m por sobre las canillas y debe rebasar en 0,20 m de cada lado de dichos lavabos o piletas.

**c)** En sitios donde se coloque un inodoro o bidet, el revestimiento debe hacerse desde el solado hasta una altura de 0,60 m sobre dichos artefactos y debe tener una extensión equivalente a dos veces el ancho de éstos.

**d)** En lugares donde se instale una canilla y en la vertical que corresponda a ésta, el revestimiento debe hacerse desde el solado en una faja de por lo menos 0,30 m de ancho hasta rebasar en 0,10 m encima de la cupla de la canilla.

#### **1.5.4.4.2.4. Señas en la fachada principal.**

Sobre la fachada principal debe señalarse con precisión la línea divisoria entre predios.

### **Sección 5 Contrapisos y Solados.**

#### **1.5.4.5.**

##### **1.5.4.5.1. Obligación de ejecutar contrapiso sobre el terreno.**

En edificios nuevos y en los existentes que se rehabiliten, modifiquen o refaccionen, todo solado a ejecutarse sobre el terreno debe asentarse sobre un contrapiso de 12 cm. de espesor.

##### **1.5.4.5.2. Limpieza del terreno debajo de los contrapisos.**

Antes de ejecutar un contrapiso debe limpiarse el suelo, quitándose toda tierra negra o bien cargada de materias orgánicas, basuras o desperdicios;

además deben cegarse hormigueros y cuevas de roedores. Los pozos negros que se hallen deben ser desinfectados, rellenados y compactados.

#### **1.5.4.5.3. Contrapiso sobre el terreno y debajo de solados de madera.**

Los solados se deben ejecutar de la siguiente manera:

**a) Solados separados del contrapiso:**

El solado de madera se debe ejecutar distanciados del contrapiso. La superficie de éste, como asimismo la de los muros comprendidos entre contrapiso y solado, deben revocarse con una mezcla hidrófuga. La superficie de la mezcla debe ser bien alisada. La mezcla hidrófuga aplicada a los muros, debe rebasar la capa hidrófuga horizontal de los mismos y debe dejarse un corte o separación respecto del revoque del paramento para impedir el ascenso de la humedad.

**b) Solados aplicados al contrapiso:**

El solado de madera debe ser aplicado directamente sobre la carpeta del contrapiso realizado según las previsiones del inciso a) Se debe ejecutar con piezas afirmadas con material adherente.

#### **1.5.4.5.4. Contrapiso sobre el terreno debajo de solados especiales.**

Un solado que no sea de mosaico de piedra, de piezas cerámicas, de baldosas calcáreas o graníticas o de madera y cuyo contrapiso esté en contacto con la tierra, se puede asentar directamente sobre este contrapiso siempre que se interponga una aislación hidrófuga.

## **Sección 6**

### **Techos.**

#### **1.5.4.6.**

##### **1.5.4.6.1. Cercado de techos transitables.**

Un techo o azotea transitable y de fácil acceso mediante obras fijas, debe estar cercado con baranda o parapeto de una altura mínima de 1,00 m desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, deben estar contruidos con resguardos de todo peligro. A los efectos de las vistas debe tenerse en cuenta lo establecido para las vistas a predios linderos y las que se dan entre unidades de uso independiente en un mismo predio.



En caso de utilizarse las azoteas como tendedero, debe cuidarse que no se vea desde la vía pública.

#### **1.5.4.6.2. Acceso a techos intransitables.**

Cuando no se provean medios de acceso a un techo o azotea intransitable, deben colocarse escaleras del tipo vertical, de acuerdo a la Ley de Seguridad e Higiene, para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

#### **1.5.4.6.3. Desagüe de techos, azoteas y terrazas.**

En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos, sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos. Los canalones, limahoyas, canaletas y tubería de bajada deben ser capaces de recibir las aguas y conducir las rápidamente sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red correspondiente. Estos canalones, limahoyas y canaletas deben apartarse del eje divisorio entre predios no menos de 0,85 m medidas desde dicho eje hasta el borde más próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo. Las dimensiones de los canales y conductos, así como su cantidad, calidad y demás condiciones para el desagüe se deben ajustar a los Reglamentos Técnicos.

#### **1.5.4.6.4. Material de la cubierta de los techos. Características.**

La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables debe ser ejecutada con material impermeable e imputrescible. Se deben utilizar materiales envolventes que permitan el conveniente aislamiento térmico. La cubierta de locales que no sean habitables y la de construcciones provisionales, debe ejecutarse con material impermeable e incombustible.

Los techos deben cumplir con la transmitancia térmica (K) exigida en "Reglamentos Técnicos sobre Instalaciones Térmicas (DCC N° III)". No deben presentar riesgo de condensación.

#### **1.5.4.6.5. Techos vidriados claraboyas y linternas, bóvedas, cúpulas y techos transitables.**

Los techos vidriados, claraboyas, linternas, bóvedas, cúpulas y techos transitables se deben construir con la resistencia adecuada para resistir las cargas.

#### **1.5.4.6.6. Remate de conductos.**

El remate de un conducto se debe ajustar a las prescripciones del “DCC N° III”.

### **Sección 7 Chimeneas y conductos. 1.5.4.7**

#### **1.5.4.7.1. Aislación de chimeneas, conductos calientes u hogares.**

Una chimenea o un conducto caliente deben poseer una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos.

Frente a un hogar de fuego abierto, el solado debe ser de material incombustible hasta una distancia de 0,50 m.

#### **1.5.4.7.2. Funcionamiento de una chimenea o conducto para evacuar humos y gases de combustión. Detentores de chispas.**

Son requisitos para el funcionamiento de una chimenea o conducto para evacuar humos y gases de combustión los siguientes:

**a) Funcionamiento:**

La Autoridad de Aplicación debe autorizar el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto que requiera combustión. Es requisito para la aprobación demostrar que no lanzan a la atmósfera sustancias que molesten al vecindario. Para ello se aplican los parámetros de la legislación nacional en materia de Seguridad e Higiene Laboral.

**b) Detentores de chispas:**

Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido con un detentor o red metálica, según los Reglamentos Técnicos o normas de uso.

### **1.5.4.7.3. Altura del remate de una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos.**

Una chimenea o un conducto para evacuar humos, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, debe tener su remate a las alturas especificadas.

**a) Altura del remate respecto de azotea o techo:**

El remate o boca debe ubicarse, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

- I. 2,50 m. sobre una azotea transitable.
- II. 0,60 m. sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación hasta el 25 %.
- III. 0,60 m. sobre las faldas de un techo inclinado más del 25 % y además 0,20 m. por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 3,00 m. del remate.

**b) Altura del remate respecto del vano de un local:**

El remate de una chimenea debe estar situado a un nivel igual o mayor que la medida Z1 respecto del dintel de un vano de un local:

Siendo  $a$  = distancia horizontal entre el remate y el paramento del local.

**c) Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios:**

Si el remate de una chimenea existente dista menos de 2,00 m. del eje separativo entre predios y el muro ubicado entre éstos es sobreelevado o reconstruido y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad, el Propietario de la obra nueva debe llevar el remate o boca hasta colocarlo a una altura Z2 determinada como sigue:

Siendo  $b$  = separación entre el eje del muro y el plano de la chimenea más cercano a dicho muro.

**d) Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial:**

El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial, debe estar por lo menos 6,00 m. por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situados dentro de un radio de 15,00 m. El Propietario de la chimenea debe cumplir con esta exigencia aún cuando con posterioridad a la habilitación de la misma sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado.

**e) Altura del remate de chimenea de establecimiento comercial:**

El Propietario de un establecimiento comercial cuya chimenea o conducto ocasione molestias debe cumplir con las reglamentaciones para chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos. Debe hacerlo aún cuando un techo o azotea de predio vecino sea elevado con posterioridad a la habilitación de sus chimeneas o conductos.

#### **1.5.4.7.4. Construcción de chimeneas y conductos para evacuar humos y gases de combustión.**

Una chimenea o conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en: albañilería de ladrillo o piedra, hormigón, tubos de cerámica, cemento, metal u otro material aprobado para cada uso.

Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente humos y gases de combustión de varios hogares sólo en aquellos casos en que el humero colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación, de lo contrario cada hogar debe tener su correspondiente chimenea. Todo cañón de chimenea debe estar dispuesto para permitir su limpieza.

A continuación se dan normas para determinados casos:

##### **a) Construcción en ladrillos o piedras:**

###### **I. Caso de baja temperatura:**

Una chimenea o conducto de baja temperatura debe tener paredes de 0,10 m. de espesor mínimo.

###### **II. Caso de media temperatura:**

Una chimenea o conducto de media temperatura debe tener paredes de 0,15 m. de espesor mínimo, revestidas en toda su altura con material refractario de no menos que 0,06 m. de espesor.

###### **III. Caso de alta temperatura:**

Una chimenea o conducto de alta temperatura debe tener dos paredes separadas entre sí 0,05 m. La pared exterior debe ser de 0,15 m. de espesor mínimo y la interior de ladrillo refractario de 0,11 m. colocado con mezcla apta para alta temperatura.

##### **b) Construcción en hormigón armado:**

Una chimenea o conducto de hormigón armado debe tener su armadura interna con un recubrimiento mínimo de 0,04 m. La protección interior del cañón se debe hacer en las mismas condiciones que las especificadas en el inciso a).

##### **c) Construcción metálica:**

La obra metálica de una chimenea o conducto debe ser unida por roblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz.

El espesor mínimo de la pared debe ser:

mm

Hasta 1.000 cm <sup>2</sup> .....	1,65
De 1.001 cm <sup>2</sup> hasta 1.300 cm <sup>2</sup> .....	2,10
De 1.301 cm <sup>2</sup> hasta 1.600 cm <sup>2</sup> .....	2,76
Más de 1.600 cm <sup>2</sup> .....	3,00

La chimenea o conducto de metal ubicado al exterior, debe ser anclado por tres o más riendas radiales con iguales ángulos al centro y si fuera necesario en anillos a diferentes niveles. Las chimeneas y conductos metálicos deben disponerse de modo que se cumpla lo establecido en materia de aislación de chimeneas, conductos calientes u hogares;

**d) Chimeneas para hogares y estufas comunes en viviendas:**

Una chimenea para un hogar, asadera, fogón de cocina o estufa comunes en viviendas siempre que sea de baja temperatura, puede ser de tubos de cerámica, cemento o similares paredes que tengan 0,01 m de espesor mínimo. El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario. La unión de los tubos, secciones o piezas debe hacerse de modo de evitar resaltos internos;

**e) Chimeneas de quemadores de gas:**

Las chimeneas de quemadores de gas como calefones y estufas, deben satisfacer los requisitos exigidos por los Reglamentos Técnicos.

## **Sección 8**

### **Depósito de combustibles e inflamables**

#### **1.5.4.8.**

##### **1.5.4.8.1 Depósito de combustibles. Depósito de hidrocarburos.**

Un depósito para combustibles líquidos o hidrocarburos según la naturaleza de cada uno debe cumplir lo establecido en la reglamentación técnica. Se remite al DCC VI "Reglamento sobre prevención y extinción de incendios –Capítulo 8- y al "DCC X "Reglamento sobre despacho y almacenamiento subterráneo de líquidos, inflamables, combustibles y corrosivos".

## **Capítulo 5**

### **Inspección y Control de las Obras.**

## **1.5.5.**

### **1.5.5.1. Objeto de la inspección.**

Las disposiciones contenidas en “Inspección y control de obras” tienden a facilitar la colaboración entre la iniciativa particular y la acción del poder público en ejercicio del poder de policía para la correcta realización de toda obra, de acuerdo con las prescripciones en vigencia.

### **1.5.5.2. Acceso de la inspección a los predios.**

En un predio donde se realicen obras, el Comitente, Profesional, Empresa u ocupante, debe permitir el acceso a quien tenga a cargo la Inspección o Verificación y se encuentre cumpliendo su función. De impedirse el acceso, la Inspección debe labrar el acta respectiva e debe iniciar el trámite legal para lograr el acceso al lugar.

### **1.5.5.3. Horas hábiles para efectuar inspección en las obras.**

La inspección de una obra, se debe practicar dentro del horario de labor de la misma.

### **1.5.5.4. Existencia de documentos en la obra.**

En la obra deben encontrarse permanentemente y a disposición de la Inspección, los planos generales de edificación, de instalaciones, de estructuras y sus cálculos y de detalles que se mencionan en el Artículo 1.5.1.11. de éste Código.

### **1.5.5.5. Presencia de profesionales y de la inspección en la obra.**

Cada vez que la Inspección lo considere necesario, puede citar en la obra al Profesional, mediante notificación en forma, con una anticipación no menor de tres (3) días hábiles y determinación de la hora, mencionando la causa que motiva la citación.

El Profesional puede solicitar por escrito en el expediente de permiso, la presencia de la Inspección en la obra a su cargo, conviniendo día y hora y mencionando la causa del requerimiento. Se admite una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por cualquiera de las partes. Durante

las tareas de hormigonado debe estar presente en forma permanente el Director o el Constructor de Obra o Profesional responsable.

#### **1.5.5.6. Domicilio especial para notificaciones de profesionales y propietarios.**

A los efectos de las notificaciones referentes a los diversos aspectos concernientes a una obra, debe considerarse domicilio especial constituido válido para todos los efectos legales, el lugar de ejecución de dicha obra.

#### **1.5.5.7. Acto de inspección y notificación.**

Cada vez que se inspeccione una obra, la Inspección debe labrar "Acta de Inspección" en la que debe dejar constancia de la visita realizada, del día, la hora y de las observaciones formuladas. Dicha acta se debe confeccionar por triplicado y debe ser refrendada por la Inspección, quedando el triplicado en poder del profesional, comitente o representante en obra, quien debe rubricar el original y el duplicado prestando su conformidad en cuanto al lugar y fecha de su confección y recepción. Dicho documento debe ser considerado notificación válida para producir los efectos legales inherentes a la misma.

#### **1.5.5.8. Solicitud de señalamiento de L.O. y fijación de Nivel.**

En toda obra que tenga permiso concedido se debe solicitar la L.O. y el Nivel mediante el formulario oficial. La Autoridad de Aplicación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes debe proceder a:

- a) Señalar la Línea Oficial en el terreno.
- b) Fijar el Nivel mediante dos puntos materiales estables de referencia, situados a no más de 100 m del predio.

## **Capítulo 6**

### **Conclusión de la Obra.**

#### **1.5.6.**

#### **1.5.6.1. Limpieza de las obras concluidas.**

Previo a la ocupación o al pedido de habilitación cuando corresponda, se deben retirar los andamios, escombros y residuos después de lo cual es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

#### **1.5.6.2. Constancias visibles a cargo del propietario.**

En cada local destinado a comercio, trabajo o depósito ubicado sobre un entrepiso, el propietario o comitente debe colocar en forma visible y permanente la siguiente leyenda: “Carga máxima para este entrepiso... kilogramos por metro cuadrado”.

#### **1.5.6.3. Constancia en los depósitos en sótanos.**

En cada local de depósito ubicado en sótano cuya superficie no exceda de 100,00 m<sup>2</sup> y que no sea local de trabajo según declaración del propietario o comitente en el proyecto, se debe colocar en forma visible y permanente la siguiente leyenda: “Local no destinado a trabajo”.

### **Capítulo 7**

#### **Ejecución de Instalaciones complementarias.**

##### **1.5.7.**

#### **1.5.7.1. Instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, térmicas e inflamables. Gas, transportes de elevación vertical, soporte de antenas, sistemas inteligentes. Normas para el proyecto, cálculo y ejecución.**

En las instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, térmicas e inflamables, gas, transportes de elevación vertical, soporte antenas y los demás elementos que intervengan en el cálculo y la ejecución de las distintas instalaciones, deben ajustarse a las Normas que se establecen en los Reglamentos Técnicos que integran el Anexo I como DCC y en su caso el Anexo II como DR y los que dicte el Poder Ejecutivo o apruebe la Legislatura. El P.E. interviene modificando y dictando nuevos reglamentos por iniciativa propia y a pedido de los particulares, previo dictamen de la “Comisión de Actualización Permanente de los Reglamentos y Especificaciones Técnicas, normas de calidad de materiales y sistemas y recomendaciones Técnicas”.

Son de Aplicación obligatoria los Reglamentos Técnicos los DCC II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X.



### **1.5.7.2. Instalación de ascensores, montacargas, y otras instalaciones fijas y permanentes para el transporte de personas.**

Para garantizar, la seguridad de las personas y cosas transportadas y permitir la actualización conforme a los avances de la tecnología con respecto a la construcción, instalación, funcionamiento, mantenimiento e inspección de ascensores, montacargas y otras instalaciones fijas y permanentes para el transporte de personas se incorpora como DCC N° VIII el Reglamento que regula los aspectos de la materia bajo el objetivo “Accesibilidad para Todos”.

El Reglamento incorporado como DCC VIII y los que dicte en consecuencia el P.E. se aplica a las instalaciones fijas y permanentes destinadas al transporte de personas o cosas, abarcando:

- a) Las instalaciones nuevas.
- b) Las instalaciones existentes objeto de transformaciones importantes.
- c) Las características de los huecos, salas de máquina y de poleas, sus accesos, y estructuras donde se emplazan.
- a) Los elementos o partes constitutivas que integran las instalaciones.

### **1.5.7.3. Uso de los medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar.**

Se deben usar medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar:

- a) En edificios públicos o privados con concurrencia masiva de personas se deben utilizar en caso necesario las plataformas mecánicas elevadoras para sillas de ruedas y plataformas mecánicas que se deslizan sobre una escalera para silla de ruedas. Tienen prioridad la instalación de plataformas elevadoras de eje vertical.
- b) Las sillas mecanizadas que se deslizan sobre la escalera sólo se admiten en las zonas propias de viviendas multifamiliares, apto profesional, vivienda y apto profesional o viviendas individuales.
- c) Estos medios alternativos de elevación deben permanecer plegados en el rellano superior o inferior del desnivel al cual están vinculados en forma fija para un tramo determinado.
- d) No deben invadir los anchos mínimos de salida exigida en pasajes, escaleras y escalones cuando son utilizados.

En toda instalación de dichos medios alternativos se debe prever su accionamiento manual para casos de emergencia.

## **Capítulo 8**

### **De los sistemas y materiales de construcción e instalación.**

#### **1.5.8.**

##### **1.5.8.1. Sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación.**

Se permite el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación cuando ensayos previos de los mismos hayan dado resultados satisfactorios, quedando facultado el Poder Ejecutivo para dictar las Reglamentaciones y Normas correspondientes en cada caso, por iniciativa propia o de los particulares, con fundamento en razones de necesidad o conveniencia por seguridad, salubridad o estética y previo dictamen de la Comisión de Actualización Permanente.

##### **1.5.8.2. Calidad de los materiales de construcción e instalación.**

Todos los materiales y productos de la industria deben ser de calidad apropiada a su destino y estar exentos de imperfecciones.

La Autoridad de Aplicación debe impedir el empleo de materiales y productos de la industria que juzgue impropios, así como obligar determinadas proporciones de mezcla y hormigones, resistencia y calidad de materiales mediante Reglamentaciones o Normas aprobadas por el Poder Ejecutivo.

##### **1.5.8.3. Ensayo de materiales a iniciativa de la Autoridad de Aplicación.**

La Autoridad de Aplicación puede disponer el ensayo de todo material de construcción e instalación a efectos de verificar su calidad y resistencia para un uso determinado, los que deben ser realizados por Laboratorios y entidades autorizadas.

##### **1.5.8.4. Aprobación de materiales.**

El Poder Ejecutivo puede someter a aprobación conforme Normas y Reglamentaciones a aquellos materiales y productos de la industria que a

juicio de la Autoridad de Aplicación deban reunir condiciones específicas para ser utilizados en obras gubernamentales y particulares.

#### **1.5.8.5. Uso obligatorio de determinados materiales.**

Cuando razones de higiene y seguridad lo justifiquen, la Autoridad de Aplicación puede exigir el empleo de materiales y productos de la industria aprobados. En estos casos queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales no aprobados.

#### **1.5.8.6. Identificación de los materiales y productos aprobados.**

Los materiales y productos de la industria aprobados, deben llevar una marca de identificación aceptada por el Poder Ejecutivo conforme Reglamentación.

#### **1.5.8.7. Experiencias sobre materiales y sistemas. Normas de experimentación.**

Las experiencias necesarias para la aprobación de materiales y sistemas nuevos o especiales de construcción o de instalación se deben efectuar de acuerdo con las normas IRAM o en su defecto, en orden de prioridad, con las normas nacionales o locales existentes a la fecha de tales experiencias.

#### **1.5.8.8. Publicidad de Normas, sistemas, materiales y productos aprobados.**

El Poder Ejecutivo debe publicar las Normas que apruebe fijando en cada caso la fecha de vigencia. También debe publicar y actualizar anualmente la lista de los sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación, materiales y productos de la industria, aprobados.

#### **1.5.8.9. Obligación de cumplir las Normas sobre materiales o sistemas.**

Toda persona, fabricante o importador que solicita la aprobación de un material, producto de la industria o sistema de construcción e instalación, contrae el compromiso de actuar de conformidad a los términos en que esa aprobación sea concedida.

#### **1.5.8.10. Fiscalización de materiales y sistemas.**

La Autoridad de Aplicación queda facultada para fiscalizar el ajuste de los materiales, productos de la industria y sistemas aprobados a las Normas y Reglamentos que sirvieron de base a sus respectivas aprobaciones.

#### **1.5.8.11. Retiro de la Aprobación de un material o sistema.**

Cuando se viole lo dispuesto en el “Compromiso derivado del pedido de aprobación de materiales o sistemas” al responsable se le debe decomisar el material producto de la industria o sistema, pudiendo el Poder Ejecutivo revocar la aprobación concedida, según la gravedad de la falta, sin perjuicio de la aplicación de la penalidad correspondiente.

#### **1.5.8.12. Sistemas, materiales, y productos de la industria aprobados.**

El Poder Ejecutivo al aprobar un sistema, material o producto de la industria no contrae obligación alguna respecto de los mismos, pudiendo, cuando razones técnicas lo aconsejen disponer modificaciones o supresiones de un sistema, material, producto de la industria y/o cualquiera de sus partes, revocando parcial o totalmente la aprobación acordada si lo juzga necesario.

### **Capítulo 9**

#### **Finalización de las obras de edificación.**

##### **1.5.9.**

#### **1.5.9.1. Oportunidad para presentar la declaración jurada de finalización de las obras de edificación.**

Para que la obra se considere finalizada se deben presentar los certificados finales parciales de cada una de las instalaciones complementarias previstas.

Finalizadas las obras se debe presentar la “Declaración Jurada de finalización de obra de edificación”:

- a)** Dentro de los veinte (20) días hábiles de terminadas las mismas, con las firmas del propietario y constructor, en original y copias, en formulario según modelo oficial bajo pena para el profesional, de la sanción establecida en suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, establecida para el Régimen de Faltas y para el propietario del cobro de los respectivos impuestos que correspondan de acuerdo con lo establecido en el Código

Fiscal. La Autoridad de Aplicación debe girar una de las copias a la similar pertinente a cuyo cargo está la valuación de los inmuebles, juntamente con la “Memoria Descriptiva”, cuya presentación está determinada en el Artículo 1.5.2.6., y la copia del plano mencionada en el Artículo 1.5.2.3., inciso a).

**b)** Sólo se admite en edificaciones la falta de pintura interior para la presentación de la Declaración Jurada de que se trata.

**c)** Se debe presentar un comprobante de la Dirección pertinente, a cuyo cargo está la valuación de los inmuebles, como constancia de haber comunicado la terminación de la obra en el tiempo y forma determinados en el Código Fiscal.

#### **1.5.9.2. Plazo para la verificación por la Autoridad de Aplicación de la Declaración Jurada de finalización de las obras de edificación.**

La verificación por la Autoridad de Aplicación de la declaración jurada de finalización de las obras de edificación, se debe realizar dentro del plazo de sesenta (60) días hábiles a contar desde la fecha de la presentación; caso contrario el Profesional o Empresa quedan automáticamente desligados de las obras, sin necesidad de que medie declaración por parte de la Autoridad de Aplicación, quedando como único responsable el propietario.

#### **1.5.9.3. Obra por etapas. Finales parciales.**

Cuando una obra sea proyectada por etapas, cada una de las cuales pueda cumplir su finalidad con independencia funcional de la otra, puede solicitarse final parcial de obra. En este caso se requiere que también hayan obtenido los finales cada una de las instalaciones complementarias.

### **Capítulo 10**

#### **Inspecciones de obra y concepto de conforme de las inspecciones.**

##### **1.5.10.**

#### **1.5.10.1. Inspecciones especiales en las obras.**

Durante el transcurso de las obras se pueden efectuar inspecciones, especiales o de oficio, a los efectos de examinar si los trabajos se realizan de acuerdo con las disposiciones en vigencia en todas las etapas de la obra.

#### **1.5.10.2. Concepto del conforme de las inspecciones.**

El conforme de las inspecciones no releva al Profesional o a la Empresa de sus respectivas responsabilidades en la ejecución de la obra a su cargo.

#### **1.5.10.3. Conformidad de las inspecciones de obra.**

Si una inspección no fuera satisfactoria, se deben hacer las observaciones del caso con carácter de intimación al Profesional, Empresa o Comitente en tiempo y forma.

La intimación debe cumplirse bajo apercibimiento de aplicación de la penalidad que corresponda. El Profesional, Empresa o Comitente dentro del plazo reglamentario puede exponer sus reparos a la intimación, caso contrario queda consentida.

#### **1.5.10.4. Constancia de la Declaración Jurada de finalización de las obras de edificación.**

Como constancia de la presentación de la declaración jurada de finalización de las obras de edificación:

**a)** La Autoridad de Aplicación debe entregar al interesado copia de la misma con la constancia de su registro en la repartición.

**b)** Cuando se compruebe que una obra está terminada de acuerdo con el permiso solicitado y conforme a las disposiciones vigentes y no se haya dado cumplimiento a lo prescripto en el Artículo 1.5.6.1., se debe proceder de oficio. Si se comprueba la existencia de modificaciones que se ajusten a las disposiciones en vigor, la inspección debe confeccionar por duplicado un croquis de las mismas y se debe proceder a liquidar los derechos correspondientes, cuyo ingreso se debe efectuar en la forma prevista en el Código Fiscal vigente.

De las obras en que se haya procedido en estas condiciones no se debe otorgar copia de planos relacionados con las mismas.

Del procedimiento de oficio efectuado según el presente inciso se debe dar conocimiento a la Dirección pertinente para la incorporación de la edificación al padrón inmobiliario de acuerdo con lo establecido en el Código Fiscal, aplicándose los procedimientos establecidos en el inciso a) de "Oportunidad para presentar la Declaración Jurada de finalización de las obras de edificación".

#### **1.5.10.5. Declaración Jurada de obras de edificación no concluídas.**

El propietario de una obra puede darla por concluida en el estado en que se encuentra, declarando bajo juramento en original y copias, según formulario modelo oficial, que lo realizado es conforme a las disposiciones en vigencia y no compromete la higiene y seguridad públicas, consignando asimismo lo ejecutado. Si hubiera partes posibles de uso se debe dejar la respectiva constancia. Por dicha presentación la Autoridad de Aplicación debe entregar al responsable copia de la misma, con la constancia de su registro. Asimismo una de las copias registradas se debe remitir a la Dirección pertinente a cuyo cargo está la valuación de los inmuebles, para las incorporaciones al padrón inmobiliario a que hubiere lugar.

### **Capítulo 11**

#### **Preservación y Conservación del Parque Edificio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

##### **1.5.11.**

#### **1.5.11.1. Conservación de Edificios. Autoridad de Aplicación. Ejercicio del Poder de Policía.**

Toda obra de construcción, conservación, rehabilitación, reforma y/o ampliación de edificios e instalaciones, ubicados en su territorio impacta sobre el parque edilicio que integra el patrimonio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de sus habitantes. A fin de preservar ese patrimonio el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ejerce el poder de policía y realiza acciones positivas en materia de seguridad, higiene, salubridad y estética edilicia.

#### **1.5.11.2. Obligación del propietario a conservar la obra.**

El propietario está obligado a conservar y mantener el inmueble, obra o instalaciones en todas sus partes en normal estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.

El aspecto exterior de un edificio o estructura debe ser conservado en buen estado por renovación del material, revoque o pintura. A este efecto se debe tener en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

En la construcción, conservación y mantenimiento de los inmuebles de la Ciudad los propietarios deben orientar sus acciones para alcanzar la optimización en el uso de los servicios energéticos y sanitarios, cumpliendo las condiciones para que sean eficientes y seguros. La Autoridad de Aplicación

debe reglamentar las condiciones a alcanzar por un edificio para que sea considerado “Edificio Seguro” e “Inmueble Eficiente”.

El cumplimiento de los objetivos contemplados en el Título 2 de este Código es obligatorio tanto para el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como para los particulares.

#### **1.5.11.3. Planos registrados. Modificaciones posteriores.**

Es obligación del propietario mantener planos actualizados de sus edificaciones e instalaciones.

Cuando corresponda se aplica el artículo 1.5.2.7. “Ajuste de obras de edificios existentes a normas complementarias”.

El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por intermedio de la Autoridad de Aplicación y demás organismos competentes, tiene facultades para disponer:

**a)** Que las edificaciones, estructuras e instalaciones que hayan sido alteradas respecto de las condiciones en que les fuera otorgado el permiso de obra, se retrotraigan a la situación originaria o que los responsables cumplan los requisitos para su regularización.

**b)** Demoliciones y supresiones totales o parciales, cuando los hechos no declarados afecten:

**I.** La seguridad, la higiene, la salubridad y/o la estética edilicia.

**II.** Los derechos y bienes jurídicos de linderos, condóminos y vecinos.

Si la afectación es respecto de bienes públicos la Autoridad de Aplicación está facultada a disponerlo por sí. Si se trata de bienes privados es necesario orden judicial, salvo que el peligro sea inminente, en cuyo caso se aplica el Artículo 12 de la ley de Procedimiento Administrativo.

#### **1.5.11.4. Oposición del propietario a conservar una obra.**

En caso de oposición del Propietario a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 1.5.11.2., “Obligación del Propietario a conservar la obra”, se debe aplicar el procedimiento establecido en el Artículo 1.4.13.2., “Demolición o regularización de obras en contravención. Trabajos de Emergencia”.



#### **1.5.11.5. Conservación de Fachadas. Definición.**

Se considera fachada:

- a)** En los edificios de perímetro libre: el frente, contrafrente y laterales.
- b)** En los edificios construidos entre medianeras: el frente y el contrafrente.
- c)** En los edificios de perímetro semilibre: el frente, contrafrente y lateral.

#### **1.5.11.6. Conservación de Fachadas Principales.**

Es obligación de los propietarios mantener en buen estado los siguientes elementos de las fachadas:

- a)** Balcones, terrazas y azoteas.
- b)** Barandas, balaustres y barandales.
- c)** Ménsulas, cartelas, modillones, cornisas, saledizos, cariátides, atlantes, pináculos, crestería, artesanados y todo tipo de ornamento sobrepuesto, aplicado o en voladizo.
- d)** Soportales de cualquier tipo, marquesinas y toldos.
- e)** Antepechos, muretes, pretilas, cargas perimetrales de azoteas y terrazas.
- f)** Carteles, letreros y maceteros.
- g)** Jaharros, enlucidos, revestimientos de mármol y paneles premoldeados.
- h)** Azulejos, mayólicas, cerámicas, maderas y chapas metálicas y/o todo otro tipo de revestimientos existentes utilizados en la construcción.
- i)** Cerramientos con armazones de metal o madera y vidrios planos, lisos u ondulados, simples o de seguridad (laminados, armados o templados), moldeados y de bloques.

En todos los casos, las tareas de prevención se realizan con el objeto de evitar accidentes, conservando la integridad de los elementos ornamentales de la fachada. En el caso de tener que proceder a la demolición de algún elemento

se debe solicitar previamente ante la Dirección una autorización fundada técnicamente para realizarlas.

#### **1.5.11.7. Periodicidad de la acreditación.**

Los propietarios de inmuebles deben acreditar haber cumplido con la inspección técnica específica del estado de los elementos incluidos en el listado contenido en el punto anterior, con la periodicidad que se detalla a continuación:

<b>Antigüedad del Edificio</b>	<b>Periodicidad de la inspección</b>
De 10 a 21 años	Cada 10 años
Más de 21 y hasta 34 años	Cada 8 años
Más de 34 y hasta 50 años	Cada 6 años
Más de 50 y hasta 71 años	Cada 4 años
Más de 72 años	Cada 2 años

La verificación debe incluir -además de los elementos enumerados en 1.5.16.6, sus fijaciones, niveles, escuadra y estado de cargas a los que están sometidos.

#### **1.5.11.8. Exención de la periodicidad de la Inspección Técnica.**

Están exentos de la obligación prevista en el punto anterior, los inmuebles de planta baja destinados a vivienda, salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera. En el caso de viviendas de planta baja cuyas salientes no revistan mayor peligrosidad, el propietario puede solicitar a la Autoridad de Aplicación que se lo exceptúe de la obligación, siempre que un Profesional así lo recomiende con responsabilidad solidaria.

#### **1.5.11.9. Identificación de los inmuebles según su antigüedad.**

La Autoridad de Aplicación, debe implementar los mecanismos administrativos que resulten necesarios para la identificación de todos los inmuebles existentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la ubicación que les corresponda en la escala de antigüedad prevista en 1.5.11.7.

#### **1.5.11.10. Informe profesional.**

El profesional o constructor habilitado por la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo, debe realizar un informe detallado del estado de la fachada del edificio, donde se especifiquen en el caso de requerirse, las intervenciones necesarias para la recuperación o consolidado. En este sentido dicho informe debe contener una caracterización de los daños encontrados, del tipo de intervenciones a realizar, los plazos recomendados y la tecnología apropiada para resolverlo.

El informe que realice el profesional habilitado se debe emitir en tres ejemplares, uno para el propietario del inmueble, otro para el profesional y el tercero debe quedar en poder de la Autoridad de Aplicación.

#### **1.5.11.11. Acreditación de las inspecciones técnicas.**

Los propietarios de inmuebles deben acreditar haber cumplido con las inspecciones técnicas previstas, así como los trabajos de conservación que según las mismas se hubieran considerado necesarios. Deben asimismo entregar a la Autoridad de Aplicación la certificación del profesional interviniente sobre el cumplimiento de los trabajos de conservación.

#### **1.5.11.12. Prerrogativas de la Autoridad de Aplicación.**

En caso de incumplimiento se debe proceder a la inspección, mantenimiento y/o restauración de los elementos verificados, según corresponda gozando la autoridad de aplicación de las prerrogativas descriptas en el artículo 1.5.12.5. "Trabajos por administración en los casos de obra ruinosa u otro peligro."

#### **1.5.11.13. Penalidades.**

Lo establecido en el artículo anterior no excluye la aplicación de las penalidades establecidas por violaciones a las normas de seguridad y estética urbana.

El propietario que no cumpla con la inspección técnica en los términos y plazos establecidos debe ser sancionado con una multa determinada por el Régimen de Faltas.

#### **1.5.11.14. Limpieza y pintura de fachadas principales.**

Cuando se proceda a la pintura o limpieza de una fachada principal, por medios mecánicos u otros, se debe cumplir lo siguiente:

**a)** Acondicionamiento del lugar de trabajo: Para limpiar la fachada principal de un edificio debe acondicionarse el lugar de trabajo de modo que la vía pública quede resguardada de la dispersión de polvo, gases, vapores o caída de materiales, mediante telas u otras defensas adecuadas para cada clase de trabajo, valla o tipo adecuado de andamio. Para trabajos de pintura se deben tomar las providencias necesarias contra la caída de materiales y sólo es obligatoria la colocación de telas o defensas cuando se utilicen pulverizadores o rociadores de pintura. Los líquidos que se derramen en el lugar de trabajo deben ser recogidos y conducidos a la cuneta de la calzada de modo que no escurran por la acera.

**b)** Ocupación de la acera. Para depósito de materiales o colocación de implementos de trabajo puede ocuparse la extensión de la acera que no exceda la autorizada para colocar valla provisoria. A fin de evitar daños a los transeúntes la Autoridad de Aplicación puede obligar a la ejecución de la valla y los elementos depositados en la acera deben ser convenientemente agrupados, evitando ocupar el volumen libre de riesgos.

## **Capítulo 12**

### **Obras en mal estado o amenazadas por un peligro.**

#### **1.5.12.**

##### **1.5.12.1. Trabajos por estado de ruina y amenaza de peligro en edificios o estructuras.**

La Autoridad de Aplicación debe considerar un edificio o estructura en “peligro de ruina” cuando sus muros o partes resistentes presentan las siguientes características:

**a)** Caso de muros:

**I.** Cuando un muro está vencido alcanzando su desplome al tercio de su espesor o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En este caso se debe ordenar su demolición previo los apuntalamientos del caso si corresponden.

**II.** Cuando un muro tiene cimientos al descubierto o con profundidad insuficiente, se debe ordenar el recalce hasta alcanzar la profundidad correcta de acuerdo con este Código.

**b)** Caso de estructuras:

Cuando los elementos resistentes de una estructura presenten grietas de dislocamiento, signos de aplastamiento o escurrimiento o hayan rebasado los límites de trabajo, se debe ordenar su demolición o refuerzo, procediendo a su apuntalamiento cuando sea necesario y según resulte de las conclusiones analíticas.

Recibida la denuncia o de oficio, la Autoridad de Aplicación debe dar inmediata intervención al organismo a cargo de la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias o el organismo que cumpla su función, debiendo coordinar entre ambos las acciones a implementarse.

#### **1.5.12.2. Edificios o estructuras afectados por otro en ruinas u otros peligros.**

Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se deben practicar los apuntalamientos necesarios como medida preventiva.

Cuando las raíces de un árbol afecten la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Autoridad de Aplicación debe ordenar el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol debe efectuar a su costa los respectivos trabajos.

#### **1.5.12.3. Duración de apuntalamientos en edificios o estructuras ruinosos.**

Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia tiene carácter provisional o transitorio; los trabajos definitivos necesarios se deben iniciar dentro de los treinta (30) días.

Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública se debe dar cuenta inmediata a la Autoridad de Aplicación.

#### **1.5.12.4. Procedimiento en caso de peligro de derrumbe o de caída de árboles.**

En el caso de peligro de derrumbe o de caída de árboles se debe proceder de la siguiente manera:

##### **a) Facultad de la Autoridad de Aplicación:**

La Autoridad de Aplicación dando aviso inmediato al organismo Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias o el organismo que la reemplace puede ordenar la demolición de un edificio, estructura o parte de ellos que amenace desplomarse como asimismo la poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caer sobre un edificio, estructura o vía

pública. Se deben notificar al respectivo Propietario los trabajos a realizarse y el plazo para su ejecución.

Cuando el Propietario no está conforme con la orden se debe seguir lo dispuesto en el inciso b) de éste Artículo. Si el Propietario o comitente fuese el Gobierno, la Autoridad de Aplicación debe practicar las diligencias que correspondan.

**b) Pericia en caso de disconformidad del Propietario:**

El Propietario de un edificio o estructura ruinoso o de árbol que amenace caer, tiene derecho a exigir una nueva inspección y nombrar por su cuenta y gasto un perito para desconocer los hechos impugnados.

El dictamen sobre esta inspección debe producirse dentro de los tres (3) días contados desde la notificación al Propietario.

La Autoridad de Aplicación debe resolver en definitiva teniendo a la vista este dictamen, salvo que la caída sea inminente y deba resolver en el acto.

#### **1.5.12.5. Trabajos por administración en casos de obra ruinoso u otro peligro.**

Si el propietario de una obra o edificio en estado total o parcial de ruina y/o de árbol que amenace caer no regulariza las anomalías detectadas después de la intimación, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires invocando razones de seguridad pública y con intervención de la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias o el organismo que cumpla su función, puede ejecutar los trabajos por administración y a costa de aquel sin perjuicio de disponer las clausuras que fueran necesarias.

#### **1.5.12.6. Peligro inminente de derrumbe de edificio o estructura o caída de árboles.**

En caso de inminente peligro de ruina de un edificio, estructura o parte de ellos y/o árbol que amenace caer y cuando no haya tiempo para cumplir con los trámites señalados en este Código, la Autoridad de Aplicación queda autorizada a proceder como sigue por cuenta del Propietario o Comitente:

**a) Mandar desalojar y/o clausurar el edificio o estructura haciendo los apuntalamientos necesarios, pudiendo llegar a la demolición inmediata.**

**b) Si la finca se halla en litigio o fuese desconocido el Propietario debe comunicar al Juez y efectuar de oficio los trabajos necesarios en este caso a cargo de la finca.**

#### **1.5.12.7. Instalaciones en mal estado.**

Se considera en mal estado a una instalación cuando estando librada al uso o funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad sea respecto de la seguridad en general como de la higiene.

En estos casos, la Autoridad de Aplicación con intervención de la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias o el organismo que cumpla su función juzgue necesario, fijando los plazos para su realización. En caso de no acatarse lo ordenado puede disponer la clausura de la parte de la instalación en mal estado.

### **Capítulo 13 Normas para Áreas Especiales. 1.5.13.**

#### **1.5.13.1. Área comprendida.**

En el área comprendida entre las Avenidas Callao, Entre Ríos, San Juan, Ing. Huergo, Eduardo Madero, San Martín y del Libertador los propietarios de los edificios en cuyos subsuelos se haya realizado obras avanzadas sobre la L.O., deben proceder al relleno del sótano avanzado y a la construcción del muro de cierre el que no debe sobrepasar bajo ningún concepto la L.O., todo ello a su costa y dentro de los plazos que se determinen para cada sector en correspondencia con los de ejecución de las obras del Plan de Renovación de Servicios.

#### **1.5.13.2. Edificaciones que sobrepasen la L.O.**

Cuando las zarpas, zapatas, bases, tabiques de panderete y similares de las edificaciones existentes hayan sobrepasado la L.O. y afecten a las obras del Plan de Renovación de Servicios, se autoriza a la empresa contratista a cargo de dichas obras está obligada a efectuar los trabajos que se requieran para su corrección tomando todos los recaudos que sean necesarios.

Los trabajos deben contar con la autorización de la Autoridad de Aplicación. La autorización debe otorgarse previo estudio de la memoria de cálculo respectiva presentada a esos efectos.

#### **1.5.13.3. Obligación de suministrar espacios para instalaciones y medidores de servicios.**

Los propietarios de los edificios existentes o en construcción en el área comprendida entre las Avenidas Callao, Entre Ríos, San Juan, Ing. Huergo, Eduardo Madero, San Martín y del Libertador, deben suministrar a las empresas de servicios públicos de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1.4.9.4.4., “Locales para instalaciones y medidores de las empresas de servicios públicos”, los espacios requeridos para las instalaciones necesarias para la prestación de los servicios de energía, gas, comunicación, salubridad, señalización luminosa y alumbrado público incluidos en el Plan de Renovación de Servicios, dentro de los plazos que se determinen para cada sector, bajo apercibimiento de suspensión de los servicios indicados. Los trabajos que deben realizarse, son a cargo y por cuenta de la empresa prestataria de servicios públicos correspondiente o de la empresa contratista de las obras.

#### **1.5.13.4. Puesta a disposición de servicios eléctricos.**

Los propietarios de las playas de estacionamiento descubiertas ubicadas en el área comprendida entre las Avenidas Callao, Entre Ríos, San Juan, Ing. Huergo, Eduardo Madero, San Martín y del Libertador, deben poner a disposición de la prestadora de servicios eléctricos, ante su requerimiento, parte de la franja verde parquizada obligatoria.

## **Título 6 PROFESIONALES Y EMPRESAS.**

### **Capítulo 1 Agentes de la edificación.**

#### **1.6.1.**

##### **1.6.1.1. Agentes de la Edificación. Alcance.**

Son agentes de la edificación todas las personas físicas y jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación. Sus derechos y obligaciones están determinados por lo dispuesto en la legislación nacional en materia civil, comercial, laboral, seguridad social y penal de aplicación y en los contratos que los vinculan. Este Código regula sus obligaciones en los aspectos técnicos y administrativos de la edificación y en los actos de mantenimiento y conservación.

##### **1.6.1.2. El Comitente.**



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

Son obligaciones del comitente:

- a) Ostentar la titularidad de un derecho que le permita construir sobre el terreno o modificar un inmueble.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Obtener los certificados y autorizaciones pertinentes.
- d) Oportunamente suscribir el acta de recepción de la obra.
- e) Contratar los seguros correspondientes.
- f) Oportunamente otorgar al adquirente -en su caso- documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por la Ciudad.

### **1.6.1.3. El Projectista.**

El projectista es el agente que por encargo del comitente y con sujeción al Código de Planeamiento Urbano, Ley de Impacto Ambiental, Código de la Edificación y demás normas obligatorias, confecciona el Proyecto de Obra.

#### **1.6.1.3.1. Proyecto integral o por partes.**

El Proyecto puede ser integral o de partes que lo complementen elaborados por otros técnicos de forma coordinada con el autor de éste. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en los objetivos, cada projectista debe asumir la titularidad de su proyecto.

#### **1.6.1.3.2. Obligaciones del Projectista.**

Son las siguientes:

- a)** Tener título profesional con alcances suficientes y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar a la persona física con título con alcances suficientes y habilitación para ejercer la profesión.
- b)** Confeccionar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato.
- c)** Acordar, en su caso, con el comitente la contratación de colaboraciones parciales.

#### **1.6.1.4. El Director de Obra.**

El Director de Obra e instalaciones es el agente plenamente responsable que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales de conformidad con el proyecto que la define, el alcance del permiso de edificación y demás certificados necesarios, las condiciones del contrato y la normativa aplicable, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

Son obligaciones del Director de Obra:

- a)** Tener título profesional o técnico habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. Si se habilita a personas jurídicas siempre se debe designar al Profesional o Técnico Director de Obra que debe ser responsable, que debe tener título con alcances suficientes y habilitación para la obra de que se trate.
- b)** Verificar la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del terreno.
- c)** Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes de Servicio obligatorio, las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto por la empresa constructora.
- d)** Autorizar permisos consignados en Libro de Notas de Pedido.
- e)** Elaborar, a requerimiento del comitente o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto que vengan exigidas por la marcha de la obra, siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.

**f)** Firmar el acta de replanteo o de comienzo de obra y la solicitud de final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.

**g)** Elaborar y firmar la documentación de la obra ejecutada para entregarla al comitente.

#### **1.6.1.5. El Constructor, Instalador y Conservador.**

El constructor es el agente que asume contractualmente ante el comitente, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato. El instalador asume la instalación o la parte de las instalaciones a su parte.

El constructor y el instalador tienen las mismas responsabilidades específicas fijadas para el Director de Obra.

Son obligaciones del constructor e instalador:

**a)** Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

**b)** Tener título profesional o técnico con alcances suficientes o capacitación profesional, que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor o instalador.

**c)** Verificar la recepción en la obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.

**d)** En el caso del constructor e instalador estos asumen la responsabilidad personalmente, cuando se trata de personas jurídicas deben designar un Representante Técnico.

**e)** Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

**f)** Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.

**g)** Consignar en los libros obligatorios las instrucciones precisas y solicitar al Director de Obra permiso para realizar trabajos en Notas de Pedido.

**h)** Disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del Director de Obra.

- i) Elaborar y suscribir certificaciones parciales y la liquidación final.
- j) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción final de la obra.
- k) Facilitar al Director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- l) Contratar los seguros y garantías exigidos.

#### **1.6.1.6. Calculista y el Ejecutor de la estructura.**

El calculista y/o el ejecutor de la estructura son los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el Director de Obra que comparte esa responsabilidad.

#### **1.6.1.7. Empresas que necesitan Representante Técnico.**

Toda vez que la empresa de edificación, de estructura, de instalación o Conservación de elevadores de uso vertical, sea una persona jurídica, para ejecutar obras correspondientes a Constructores, Instaladores y Conservadores, debe designar un Representante Técnico. El Representante Técnico debe tener un título profesional habilitante con alcances suficientes, matrícula del Colegio Profesional correspondiente y no estar inhabilitado para el ejercicio de la actividad en la C.A.B.A.

#### **1.6.1.8. Organismos de Control de Calidad de la edificación. Sistema Nacional de Normas, Calidad y Certificación.**

##### **1.6.1.8.1. Las entidades de Control de Calidad.**

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

##### **1.6.1.8.2. Laboratorios de ensayo de Control de Calidad.**

Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica mediante la realización de

ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

#### **1.6.1.8.3. Obligación de Empresas o Laboratorios.**

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

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

#### **1.6.1.9. Obligaciones genéricas de los Propietarios.**

Los propietarios deben conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente tal como se prescribe en el título 5 capítulo 11, sobre Preservación del Patrimonio Edificio. El propietario debe hacer un uso adecuado del edificio e instalaciones respetando las instrucciones de uso y mantenimiento contenidas en la documentación de la obra ejecutada y en el Manual de Uso del Edificio.

## **Capítulo 2**

### **Disposiciones para Profesionales y Empresas.**

#### **1.6.2.**

### **1.6.2.1. Alcance de la Habilitación Profesional y Técnica.**

El Constructor o instalador habilitado conforme las normas del ejercicio de la actividad que realice, sea técnico o profesional, puede proyectar y dirigir obras de la categoría en que se encuadre su título habilitante que es el que determina los alcances por reconocimiento por la Autoridad de Aplicación nacional conforme la Ley Federal de Educación vigente y el libre ejercicio profesional (Actualmente vigente por ley nacional N° 24.441 sus modificatorias y complementarias). La habilitación también puede surgir de un Consejo Profesional.

### **1.6.2.2. Profesionales que pueden ser Constructores e Instaladores.**

Este Código reconoce la existencia de tres categorías:

- a) Constructores e Instaladores de Primera Categoría.
- b) Constructores e Instaladores de Segunda Categoría.
- c) Constructores e Instaladores de Tercera Categoría.

La Autoridad de Aplicación solo debe verificar que, para la obra o instalación que se trate, los alcances del título, habilitación especial y vigencia de la matrícula, resulten suficientes de acuerdo al Certificado de Registro de Encomienda de Tareas emitido por el Colegio o Consejo Profesional respectivo.

### **1.6.2.3. Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Constructor, el Instalador o Empresa.**

- a) El propietario puede ejecutar trabajos que no requieran permiso de obra.
- b) El Constructor y la Empresa de Tercera Categoría pueden proyectar, ejecutar o demoler edificios compuestos de sótanos de no más de 4 metros respecto del “nivel cordón”, piso bajo, un piso alto y en el segundo piso hasta un local de primera o tercera clase de no más de 25 m<sup>2</sup> de área y construcciones auxiliares.
- c) El Constructor y la Empresa de Segunda Categoría, pueden proyectar, ejecutar o demoler edificios compuestos de sótano de una profundidad no mayor de seis (6) m respecto del “nivel del cordón”, piso bajo, cuatro pisos

y en el quinto piso hasta un local de primera o de tercera clase de no más de 50 m<sup>2</sup> de área y construcciones auxiliares.

**d)** El Constructor y la Empresa de Primera Categoría son los que pueden proyectar, ejecutar o demoler cualquier clase de obra. La categoría es la de su Representante Técnico.

**e)** Para ser “Conservador” en materia de elevadores de uso vertical se requiere ser profesional de la Primera Categoría.

#### **1.6.2.4. Obras que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Instalador o Empresa.**

El Propietario puede proyectar, ejecutar o demoler las obras que detalla el siguiente cuadro.

<b>Instalación</b>	<b>Propietario</b>
Eléctrica	hasta 25 Volt contra tierra
Mecánica	hasta 0.5 KW
Térmica	Hasta 500 Kcal/ hora (agua caliente)

El instalador o empresa tienen las habilitaciones profesionales de los alcances que les da el título profesional y/o técnico reconocido por la Autoridad de Aplicación en materia educativa, estando la matriculación a cargo del Colegio Profesional competente.

El título, habilitación y matrícula profesional –cuando es exigible- determinan el alcance de las distintas instalaciones que pueden efectuarse: eléctricas, térmicas, mecánicas, gas, sanitarias de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guarda mecanizada de vehículos, sistemas inteligentes, antenas y también para la ejecución de tareas vinculadas a su mantenimiento como es el caso de los “Conservadores” y otras actividades afines.

#### **1.6.2.5. Facultad de la Autoridad de Aplicación para exigir Director de Obra o Instalaciones, Empresa Constructora o Instaladora o su Representante Técnico de Categoría Superior en obras de gran magnitud.**

La Autoridad de Aplicación puede exigir que se designe e intervenga un Director de Obra o Instalaciones, Empresa Constructora o Instaladora o su Representante Técnico de Categoría Superior, en el caso de que se trate de obras que por su magnitud y/o características técnicas así lo requiera.

#### **1.6.2.6. Registro de Profesionales Sancionados.**

Se mantiene la continuidad del Registro de Profesionales Sancionados, donde figuran exclusivamente aquellos profesionales y técnicos que hayan sido suspendidos e inhabilitados para ejercer en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El resto de los profesionales y técnicos pueden ejercer libremente su profesión, siempre que así lo permitan los alcances del título con reconocimiento nacional o local y reúnan los demás requisitos para el ejercicio de la Profesión o habilitación Técnica por el Colegio y/o Consejo Profesional respectivo.

#### **1.6.2.7. Cambio de domicilio de Profesionales y Empresas.**

Todo cambio de domicilio de un Profesional o de una Empresa debe ser comunicado a la Dirección, personalmente, por telegrama o por carta certificada, dentro de los cinco (5) días de producido.

#### **1.6.2.8. Cambio y retiro de Profesionales y Empresas.**

##### **a) Resolución contractual por parte del Comitente:**

El comitente de una obra puede bajo su responsabilidad, cambiar de Director, Constructor, Instalador o Empresa y proponer al reemplazante. El comitente debe responder por las reclamaciones que formulen los interesados. La Autoridad de Aplicación debe aceptar al reemplazante siempre que no pese sobre él suspensión o inhabilitación lo que debe constar en el Registro de Profesionales Sancionados y en la misma fecha debe notificar al reemplazado. La inhabilitación que pudiere pesar sobre este último, originada por su actuación en una obra que abandona, debe ser dejada sin efecto. El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendientes su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que exija la Autoridad de Aplicación.

##### **b) Resolución contractual por parte del profesional o empresa.**

El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires reconoce a los Profesionales y Empresas el derecho de retirarse de una obra, lo que no implica que de existir infracciones cometidas durante su actuación al



frente de la misma se les exima de la aplicación de las penalidades correspondientes.

La resolución contractual se debe aceptar bajo la responsabilidad del profesional o empresa, debiendo responder por las reclamaciones que pueda formular el comitente a quien se le debe notificar por cédula de lo resuelto emplazándolo para proponer al reemplazante. Los trabajos deben quedar paralizados hasta que el reemplazante sea aceptado por la autoridad de aplicación.

#### **1.6.2.9. Delegación de Funciones de Profesionales y Empresas.**

Un Profesional o una Empresa puede delegar en terceras personas la realización de diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de las obras siempre que no exista disposición en contrario. La autorización debe ser registrada en un Libro especial por la Dirección y tiene validez hasta la presentación de la Declaración Jurada de Finalización de Obras de Edificación o de las Obras de Edificación no concluidas.

El alcance de la delegación permite:

- a) Formular y solicitar informes acerca del trámite de actuación.
- b) Retirar la documentación observada y devolverla corregida.
- c) Entregar la documentación complementaria.

Un Profesional o una Empresa pueden autorizar a otro Profesional o Empresa de una categoría igual o superior para reemplazarlos transitoriamente en todos sus actos, previa conformidad del Propietario por escrito.

## **Título 7 PRESCRIPCIONES PARA CADA USO.**

### **Capítulo 1 Generalidades.**

#### **1.7.1.**

##### **1.7.1.1. Norma general.**

Son de aplicación a las prescripciones para cada uso los requisitos básicos de habitabilidad, funcionalidad, seguridad y durabilidad (ciclo de uso) definidos en el Título 2 del Código. Estos requisitos deben ser adaptados a la actividad para la cual están destinados.

### **1.7.1.2. Principio de Factibilidad como rector del sistema. Establecimiento deportivo.**

El principio de “factibilidad para cumplir su finalidad” es el criterio rector determinante del permiso para una estructura, edificio o instalación (Aptitud para el uso previsto).

En el caso de establecimientos destinados a alguna práctica deportiva, las dimensiones de las canchas, circuitos, centros de práctica, y demás espacios análogos deben ajustarse a las reglas y medidas fijadas o admitidas por la federación o asociación profesional con reconocimiento oficial en la actividad.

### **1.7.1.3. Obligación de la Autoridad de Aplicación.**

La Autoridad de Aplicación debe autorizar el proyecto si el mismo cumple con los siguientes requisitos:

- a)** El proyecto o la obra se debe ajustar a: las prescripciones generales de este Código y a las condiciones Técnicas de los Anexos I y II, conforme al proyecto confeccionado por profesional competente.
- b)** La Memoria Descriptiva debe demostrar la factibilidad y razonabilidad de las características constructivas conforme la actividad a desarrollar.
- c)** El desarrollo de la actividad debe estar expresamente contemplado en el Código de Habilitaciones o bien tratarse de una actividad que por analogía así haya sido considerada por la Autoridad de Aplicación.
- d)** La fundamentación de la factibilidad del uso debe tener el carácter de Declaración Jurada para el Profesional y el Propietario y debe ser remitida a la Comisión de Actualización Permanente para su análisis a los fines estadísticos y de actualización de la legislación.

### **1.7.1.4. Rechazo del permiso para un uso no previsto.**

El Rechazo de un permiso sin considerar la evidencia sobre la factibilidad por la Autoridad de Aplicación, debe ser fundado en criterios objetivos firmado por el Director General y refrendado por el máximo funcionario del área. El interesado puede interponer recurso de reconsideración y demostrar la factibilidad mediante informes técnicos emanados de organismos especializados y acreditados por el Sistema Nacional de Normas, Calidad y

Certificación (OAA) o sistema local con intervención del Consejo Profesional correspondiente.

## **Capítulo 2 Agrupamientos residenciales.**

### **1.7.2.**

#### **Sección 1 Hogar infantil.**

##### **1.7.2.1.**

###### **1.7.2.1.1. Hogar Infantil. Alcance. Prescripciones sobre escaleras y medios de salida.**

Se deben ajustar a las prescripciones del Artículo 1.4.7., "Locales", y del Artículo 1.4.8., "Medios de salida" en base al factor de ocupación.

Los peldaños de las escaleras deben ser recubiertos de material antideslizante o recubiertos al mismo efecto. Los pasillos y escaleras deben estar dotadas de pasamanos en ambos lados.

En los bordes libres de las plantas altas deben colocarse protecciones o cerramientos que aseguren la imposibilidad de caída de personas al vacío.

###### **1.7.2.1.2. Condiciones particulares de los locales.**

En la construcción de Hogares Infantiles existen locales de carácter obligatorio y locales de carácter optativo conforme al siguiente detalle:

###### **a) Locales de carácter obligatorio.**

- I.** Sala de estar o de entretenimientos.
- II.** Comedor.
- III.** Habitación (dormitorio, no exigible en modalidad de actividad diurna).
- IV.** Cocina.
- V.** Servicios de salubridad para alojados.
- VI.** Servicios de salubridad para el personal.

###### **b) Locales de carácter optativo.**

- I. Depósito de comestibles.
- II. Depósito de artículos y enseres de limpieza.
- III. Otros locales.

### 1.7.2.1.3. Locales de carácter obligatorio.

#### a) Sala de estar o de entretenimientos.

##### I. Características dimensionales.

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor de ocupación (m <sup>2</sup> /persona)	2.00

##### II. Condiciones de Iluminación y ventilación.

Debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.7.5., “Iluminación y Ventilación natural de locales” del presente Código y al Artículo 4.1.1.2. del Código de Planeamiento Urbano.

##### III. Características técnicas.

Pisos: deben ser resistentes al uso, lavables y con superficies uniformes y sin resaltos.

Cielorrasos: Pueden ser revocados con textura fina, enlucidos en yeso y alisados o constituidos por placas de roca de yeso prensada con terminación pintura. O todo otro material que cumpla con similares características a las descriptas.

Paramentos: Pueden ser revocados con textura fina, enlucidos en yeso, alisados y acabados con pintura. Pueden utilizarse otros materiales tales como placa de roca de yeso prensada, bloques de yeso o similares, siempre que la superficie de acabado sea lisa y su terminación pintura.

Pueden utilizarse otros revestimientos sólo si el material adhesivo contiene sustancias fungicidas y la superficie de acabado es lisa o lavable.

Queda prohibido el uso de todo material de revestimiento, para tabicado, cielos rasos, rellenos, etc., cuya combustión genere gases que pueden producir daño a los ocupantes.

Ventanas: Los antepechos deben tener una altura mínima de cero noventa (0,90) m. Los sistemas de ventilación deben permitir las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire. Las protecciones que se deben colocar por razones de seguridad no deben interrumpir la visión desde el interior y deben ser desmontables.

En edificios de más de una planta, los vanos que den a espacio urbano o patios exteriores, deben contener vallas protectoras que impidan la caída de personas.

**Puertas:** La luz libre de paso debe tener como mínimo uno veinte (1,20) m. de ancho en todos los locales clasificados en el Código de la Edificación como de 1º y 3º categoría.

La altura libre de paso no debe ser menor de dos (2,00) m.

Se debe cumplir, para los restantes locales, con lo dispuesto en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas" del Código de Edificación.

Deben llevar en todos los casos manijas doble balancín tipo "sanatorio" o similar y herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas.

El color de las hojas se debe destacar respecto de las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.

## **b) Habitación (dormitorio).**

### **I. Características dimensionales:**

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	9.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60
Cubaje mínimo (m <sup>3</sup> /persona):	15.00

Capacidad: la capacidad máxima por habitación es de cinco (5) camas.

En caso de que la habitación tenga una altura superior a tres (3,00) m., para establecer su cubaje se considera esta dimensión como altura máxima.

### **II. Condiciones de Iluminación y ventilación:**

Debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.7.5., "Iluminación y ventilación natural de locales" del presente Código y al Artículo 4.1.1.2. del Código de Planeamiento Urbano.

### **III. Características técnicas:**

Las características técnicas en relación a pisos, cielorrasos, paramentos, ventanas y puertas son las que rigen para "Sala de estar o de entretenimientos" para esta actividad.

## **c) Comedor.**

El local comedor puede ser utilizado indistintamente como Sala de Estar o Entretenimientos.

### **I. Características dimensionales.**

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
-------------------------------------	-------

Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor de ocupación (m <sup>2</sup> /persona)	2.20

## II. Condiciones de Iluminación y ventilación.

Debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.7.5., “Iluminación y ventilación natural de locales” del presente Código y el Artículo 4.1.1.2. del Código de Planeamiento Urbano.

## III. Características técnicas.

Las características técnicas en relación a pisos, cielorrasos, paramentos, ventanas y puertas son las que rigen para “Sala de estar o de entretenimientos” para esta actividad.

### d) Cocina.

#### I. Características dimensionales:

Cuando trabajan en el local cocina hasta dos (2) personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de segunda clase y las siguientes:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	9.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60

Cuando trabajan en el local cocina mas de tres (3) personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase y las siguientes:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60

#### II. Condiciones de Iluminación y ventilación:

Cuando trabajan en el local cocina hasta dos (2) personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de segunda clase.

Cuando trabajan en el local cocina mas de tres (3) personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase.

#### III. Características técnicas:

Paredes: deben ser totalmente revocadas, alisadas y enlucidas en yeso o cal, pintadas o blanqueadas. Pueden utilizarse placas de roca de yeso prensada o bloques de yeso, siempre que los paramentos sean lisos, con terminación pintura. Deben contar con un revestimiento de azulejos u otros materiales similares, impermeables, lisos e invulnerables a los roedores, hasta una altura no menor de dos diez (2,10) m. medidos sobre el solado.

Pisos: deben ser de mosaico, baldosas u otros materiales que permitan su fácil limpieza y sean invulnerables a los roedores. Los desagües deben estar conectados a la red cloacal, según las prescripciones en materia de instalaciones sanitarias de este Código.

Cielorrasos: deben ser revocados a la cal, alisados, enlucidos en yeso o a la cal fina, pintados o blanqueados. Pueden utilizarse placas de roca de yeso prensada, terminación pintura.

Vanos: las puertas que dan al exterior deben tener las características exigidas por la Ley N° 11.843 y sus disposiciones complementarias y además deben contar con un dispositivo de cierre automático. Todos los vanos que den al exterior deben contar con protección de tela metálica de malla fina de dos milímetros (2 mm).

Piletas: deben ser de material impermeable liso o de acero inoxidable, de medidas no inferiores a cero sesenta (0,60) m. de largo, a cero cuarenta (0,40) m. de ancho y cero treinta (0,30) m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

Artefactos destinados a la cocción de alimentos: sobre ellos debe instalarse una campana dotada de dispositivos de extracción forzada, conectada al ambiente exterior, que asegure la evacuación de humos, vapores, gases y olores. Con carácter previo a la evacuación, la instalación debe efectuar el filtrado mediante eliminadores de grasa y eliminadores de olores y gases.

Ventilación: La Autoridad de Aplicación puede, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, exigir ventilación complementaria asegurando la inyección de aire exterior.

Equipamiento: El mobiliario y el equipamiento deben ser diseñados y contruidos de manera que permita su fácil limpieza, evitándose la acumulación de suciedad en uniones o encuentros.

Los desagües provenientes de las piletas de cocina deben concurrir a interceptores de grasas especiales, de acuerdo a las normas en materia de instalaciones sanitarias del presente Código.

#### **e) Servicios de salubridad para alojados.**

Los servicios de salubridad se deben instalar de acuerdo a la cantidad de personas que pueden alojarse, según la capacidad de ocupación determinada por el cubaje de las habitaciones y en la proporción mínima que se detalla.

Los bidets, las duchas, bañeras y lavabos deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Los servicios de salubridad especiales previstos en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código, se deben instalar según la cantidad de artefactos que se indican a continuación,

pudiendo estar dispuestos en locales sanitarios independientes o integrando locales donde los artefactos se instalan en compartimientos, con las dimensiones y especificaciones indicadas en el artículo de referencia.

### **I. Inodoros.**

Si corresponde colocar un sólo inodoro se debe cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código.

La cantidad de artefactos comunes y especiales debe calcularse de acuerdo a la cantidad de personas según la siguiente tabla:

**Tabla: Cantidad de inodoros comunes y especiales.**

<b>Cantidad de personas</b>	<b>Artefactos comunes</b>	<b>Artefactos especiales</b>
de 5 a 10 personas	uno (1)	uno (1)
de 11 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 25 personas	dos (2)	dos (2)

### **II. Bidets.**

Se debe instalar un (1) bidet cada tres (3) inodoros disponiendo de un mínimo de uno.

Cada inodoro que se instale según lo indicado en "Servicio mínimo de salubridad convencional en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a) se complementa con un bidet que debe cumplir con lo que sigue:

Cuando se deba colocar un bidet, complementando los requisitos de los servicios especiales de salubridad, es necesaria una superficie mínima de aproximación de cero ochenta (0,80) m de ancho a un lado del artefacto, cero treinta (0,30) del otro lado del artefacto, ambas de uno cincuenta (1,50) m de largo y frente al artefacto el ancho del mismo por cero noventa (0,90) m de largo, colocado sobre una plataforma que no sobresalga del artefacto, de modo que la taza del artefacto resulte instalada a cero cincuenta y uno (0,51) m  $\pm$  cero coma cero uno (0,01) m del nivel del solado. Este artefacto con su superficie de aproximación, características y accesorios según ejemplos de los anexos, se puede ubicar:

- i) En un retrete con inodoro. (Fig. 50 A en Apéndice)**
- ii) en un retrete con inodoro y lavabo. (Fig. 50 B en Apéndice)**
- iii) en baño con inodoro y ducha. (Fig. 50 C en Apéndice)**
- iv) en un baño con inodoro, lavabo y ducha. (Fig. 50 D en Apéndice)**
- v) en un baño con inodoro, bañera y lavabo.**



En todos los casos la superficie de aproximación del artefacto se puede superponer a las correspondientes a los demás artefactos. Para los servicios de salubridad especial, el bidet se puede sustituir por un duchador manual, con llave de paso y grifería mezcladora, colocado al alcance de la persona, sentada en el inodoro, a una altura entre cero ochenta (0,80) m ± cero diez (0,10) m.

### III. Zonas de duchado.

Cuando se deba colocar una sola zona de duchado, la ducha y su desagüe de piso deben constar de:

- i) Una zona de duchado de cero noventa (0,90) m. x cero noventa (0,90) m. con asiento rebatible a una altura de cero cincuenta y uno (0,51) m. ± cero coma cero uno (0,01) m. del nivel del solado.
- ii) Una zona seca de cero ochenta (0,80) m. x uno veinte (1,20) m. que debe estar al mismo nivel.

La ducha y su desagüe, (zona húmeda y zona seca), se pueden instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código. En este caso se puede superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos de la siguiente forma:

**Tabla: Relación entre las zonas de duchado común y zonas de duchado especial.**

Cantidad de personas	Duchas comunes	Zonas de duchado especial
Hasta 10 personas	-----	1 (una)
De 11 a 15 personas	1 (una)	1 (una)
De 16 a 25 personas	2 (dos)	1 (una)

### IV. Bañeras.

En el establecimiento debe instalarse por lo menos una (1) bañera con superficie de aproximación, que deje libre uno de sus lados y una cabecera, permitiendo el traslado y aproximación de una persona en camilla o silla de ruedas. **(Fig. 51, V en Apéndice)**

**Tabla: Relación entre bañeras comunes y bañeras con superficie de aproximación.**

Cantidad de personas	Bañeras comunes	Bañeras con superficie de aproximación
Hasta 25 personas	-----	(1) una

## V. Lavabos.

Si corresponde colocar un sólo lavabo se debe cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código.

Si la cantidad de lavabos aumenta, el número de los mismos que deben cumplir con estas prescripciones se indican en la tercera columna de la tabla siguiente:

**Tabla: Relación entre los lavabos comunes y los lavabos especiales.**

Cantidad de personas	Lavabos comunes	Lavabos - Art 1.4.9.2.5., inc.b)
de 5 a 10 personas	uno (1)	uno (1)
de 11 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 25 personas	dos (2)	dos (2)

Los inodoros, duchas y lavabos deben ser instalados en compartimientos independientes entre sí.

Estos compartimientos tienen un lado mínimo de cero setenta y cinco (0,75) m y un área mínima de cero ochenta y uno (0.81) m<sup>2</sup> por artefacto y en los demás aspectos se deben ajustar a las disposiciones establecidas en los Artículos 1.4.7., "Locales", 1.4.8., "Medios de salida" y 1.4.9., "Del proyecto de las instalaciones complementarias" del presente Código en lo que sea de aplicación. Las duchas, lavabos y bidets deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Las puertas deben estar provistas de cerraduras que permitan su apertura desde el exterior con llave maestra.

Los materiales y los revestimientos deben ser apropiados para facilitar una correcta limpieza y desinfección.

Deben asegurar la privacidad de los alojados.

## f) Servicios sanitarios para el personal.

Debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", incisos a), b) y c), ítem (1), exceptuándose el cumplimiento del ítem (2) del inciso c). Los inodoros, duchas y lavabos pueden ser instalados en compartimientos independientes entre sí.

Estos compartimientos deben tener un lado mínimo de cero setenta y cinco (0,75) m y un área mínima de cero ochenta y uno (0,81) m<sup>2</sup> por artefacto y en los demás aspectos se deben ajustar a las disposiciones de los Artículos 1.4.7., "Locales", 1.4.8., "Medios de salida" y 1.4.9., "Del proyecto de las instalaciones complementarias", que sean de aplicación. Las duchas, lavabos, y bidets deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Se prohíbe la existencia de servicios de salubridad del personal conjuntamente con el de los alojados, así como también la comunicación directa con las habitaciones de los mismos.

#### **1.7.2.1.4. Locales de carácter optativo.**

Tienen carácter optativo los siguientes locales.

##### **a) Depósito de comestibles y bebidas.**

Estos locales deben cumplir con las disposiciones requeridas para los locales de cuarta clase.

Cuando se habiliten locales para la guarda de comestibles y bebidas envasadas deben tener paredes revocadas y blanqueadas y sus pisos deben ser de material que permita su fácil lavado.

Cuando otro local se comunique con estos locales debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Código Alimentario Nacional.

##### **b) Depósito de enseres de limpieza y/o mercaderías (excluido comestibles y bebidas).**

Cuando se habiliten locales para la guarda de artículos de limpieza, éstos deben tener paredes revocadas y enlucidas y sus pisos deben ser de material que permita su fácil limpieza. Este local debe estar independizado de la Cocina y del Depósito de comestibles.

##### **c) Otros locales.**

Todo otro local no expresamente especificado debe responder de acuerdo a su destino a lo requerido en el Código de la Edificación y en este Título para locales similares.

## **Sección 2 Residencia de estudiantes.**

### **1.7.2.2.**

#### **1.7.2.2.1. Prescripciones. Alcance.**

Son de aplicación las disposiciones establecidas para Alojamientos y Servicios de Hotelería y las contenidas en la Sección 4, "Establecimientos de Hotelería y Alojamiento", del presente Capítulo.

**Sección 3**  
**Residencia o establecimiento geriátrico.**  
**1.7.2.3.**

**1.7.2.3.1. Condiciones generales.**

Las condiciones de edificación son las que determina con carácter general este Código y las prescriptas en particular por el presente Capítulo.

**a) Prescripciones sobre Accesibilidad.**

El acceso entre la vía pública o la línea oficial hasta la zona de recepción o unidades de uso o lugares de uso común, se debe hacer por circulaciones y espacios sin interposición de desniveles.

En caso de existir desniveles deben ser salvados por:

- I. Escaleras o escalones que deben cumplir lo prescripto en el Código de la Edificación para la materia.
- II. Rampas fijas que complementen o sustituyan a los escalones según el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas".
- III. Plataformas elevadoras o deslizantes sobre una escalera, que complementen una escalera o escalones.
- IV. Ascensores cuando la ubicación de las unidades de uso o servicios "especiales" no se limite a un piso bajo, debe cumplir con lo prescripto en el DCC N° VIII sobre Medios de elevación vertical.

La misma exigencia de accesibilidad rige para las áreas descubiertas o semicubiertas destinadas a la expansión, recreación o estacionamiento vehicular que se vinculan con la unidad de uso.

Si la unidad de uso o parte de ella, no en sus servicios generales, se proyecta en más de un nivel diferente al piso bajo, debe disponer de un ascensor mecánico para el uso del público y de los residentes que permita alojar una camilla. Este ascensor debe cumplir con lo prescripto en este Código sobre el particular.

Se exceptúan de cumplir con los puntos II) a IV) del presente a los locales destinados a servicios generales que no resultan ser de uso de los alojados, tales como cocina, lavadero, guardarropa del personal o depósito complementario.

Las circulaciones deben cumplir con lo establecido en este Código. Todas las circulaciones deben llevar pasamanos a ambos lados, colocados separados de los paramentos, en forma continua, en color que los destaque de la pared y de sección circular o anatómica.

**b) Prescripciones sobre Escaleras y medios de salida.**

Deben ajustarse a lo dispuesto en los Artículos 1.4.7., "Locales", y 1.4.8., "Medios de salida" del presente Código.

Las dimensiones de los medios de salida deben proporcionarse en base al coeficiente de ocupación.

Deben colocarse vallas de seguridad desmontables en las escaleras, a excepción de las correspondientes a salidas de emergencia.

#### **1.7.2.3.2. Condiciones particulares de los locales.**

En la construcción de Residencias o Establecimientos Geriátricos debe contarse con locales de carácter obligatorio, de carácter obligatorio condicionado al número de residentes y locales de carácter optativo conforme al siguiente detalle:

##### **a) Locales de carácter obligatorio.**

Es obligatorio contar con los siguientes locales

- I. Sala de estar o entretenimientos, la que puede ser utilizada como comedor.
- II. Habitación destinada al alojamiento.
- III. Servicios sanitarios.
- IV. Local /es destinado a la dirección y administración.
- V. Cocina.
- VI. Patio o jardín con acceso directo sin interposición de desniveles desde los lugares de estar o circulaciones.
- VII. Local para enfermería y/o consultorio médico que tenga espacio para depósito de medicamentos.

##### **b) Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad.**

- I. Ropería.
- II. Guardarropa para el personal.
- III. Comedor.

##### **c) Locales de carácter optativo.**

- I. Lavadero.
- II. Depósito de comestibles.
- III. Otros locales no clasificados precedentemente.

#### **1.7.2.3.3. Locales de carácter obligatorio.**

Son locales de carácter obligatorio los siguientes:

**a) Sala de estar o de entretenimientos.**

**I. Características dimensionales:**

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor de ocupación (m <sup>2</sup> /persona)	2.00

El lado mínimo expresado debe permitir el acceso al mobiliario de las personas que se movilizan en silla de ruedas y/o que utilicen ayudas técnicas para la marcha.

La superficie resultante puede satisfacerse con uno o más locales, de superficie no menor a diez (10) m<sup>2</sup>, accesibles a personas en silla de ruedas.

**II. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

Debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.7.5. "Iluminación y ventilación natural de locales" del presente Código y al Artículo 4.1.1.2. del Código de Planeamiento Urbano.

**III. Características técnicas.**

Pisos: deben ser resistentes al uso, lavables y con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. No se admiten los revestimientos de solado de alfombras y alfombras sueltas.

Cerramientos verticales y horizontales: deben ofrecer superficies de fácil limpieza y sus revestimientos no deben generar desprendimientos.

Cielorrasos: deben ser revocados enlucidos en yeso y alisados o constituidos por placas de roca de yeso prensada, terminación pintura.

Paramentos: deben ser revocados, enlucidos en yeso, alisados y blanqueados o pintados. Se permiten placa de roca de yeso prensada, bloques de yeso o similares, siempre que la superficie de acabado sea lisa y su terminación pintura.

Pueden utilizarse otros revestimientos sólo si el material adhesivo contiene sustancias fungicidas y la superficie de acabado es lisa o lavable.

Queda prohibido el uso de todo material de revestimiento, para tabicados, cielos rasos, rellenos, etc. cuya combustión genere gases que pueden producir daño a los ocupantes.

Ventanas: Los antepechos deben tener una altura mínima de cero noventa (0,90) m.

Los sistemas de ventilación deben permitir las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire. Las protecciones que se deben colocar por razones de seguridad no deben interrumpir la visión desde el interior y deben ser desmontables.

En edificios de más de una planta, los vanos que den a espacio urbano o patios exteriores, deben tener vallas protectoras o cerramientos que impidan la caída de personas.

**Puertas:** La luz libre de paso debe tener como mínimo uno veinte (1,20) m. de ancho para los locales clasificados como de 1º y 3º Categoría en el presente Código.

La altura libre de paso no debe ser menor de dos (2,00) m.

Para los locales restantes se debe cumplir con lo dispuesto en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas" del presente Código.

Las puertas deben llevar manijas doble balancín tipo "sanatorio" o similares y herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas.

El color de las hojas se debe destacar respecto de las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.

## **b) Habitaciones destinadas para alojamiento.**

### **b1) Habitaciones convencionales.**

#### **I. Características dimensionales:**

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	9.00
Lado mínimo (m)	2.50
Altura mínima (m)	2.60
Cubaje mínimo (m <sup>3</sup> /persona)	15.00

Capacidad: la capacidad máxima por habitación es de cinco (5) camas.

En caso que la habitación tenga una altura superior a tres (3,00) m. para establecer su cubaje, se considera esta dimensión como altura máxima.

#### **II. Condiciones de Iluminación y ventilación:**

Debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.7.5. "Iluminación y ventilación natural de locales" del presente Código y al Artículo 4.1.1.2. del Código de Planeamiento Urbano.

#### **III. Características técnicas:**

Las características técnicas en relación a pisos, cielorrasos, paramentos, ventanas y puertas son las que rigen para los locales que funcionan como "*Sala de estar o de entretenimientos*".

Queda prohibida la división entre habitaciones o entre camas, hechas con paneles constituidos por revestimientos, estructura o relleno de materiales plásticos cuya combustión genere gases que pueden producir daño a los ocupantes.

### **b2) Habitaciones especiales.**

### **I. Características dimensionales:**

Además de los requerimientos estipulados en el inciso anterior deben cumplir con:

- i)** Lado mínimo: dos cincuenta (2,50) m. para permitir en un lado de la cama el acceso lateral a la persona que se moviliza en silla de ruedas y/o que se transporta en camilla; la separación mínima entre camas es de uno veinte (1.20) m.
- ii)** La habitación especial debe cumplir con un cubaje mínimo de dieciocho (18.00) m<sup>3</sup> por cama, y hasta cinco (5) camas por habitación.

Las habitaciones especiales deben cumplir con la siguiente proporción según el número de camas instaladas en el establecimiento:

<b>Cantidad de Camas</b>	<b>Cantidad de Habitaciones</b>
Hasta 6 camas	1 habitación
De 6 a 20 camas	2 habitaciones
De 20 a 30 camas	3 habitaciones

Más de treinta (30) camas se aumenta en una (1) habitación cada diez (10) o fracción mayor a cinco (5).

La habitación especial debe contar con un baño anexo por cada habitación, de acuerdo al servicio de salubridad para alojados.

**c) Servicios de Salubridad.** Los establecimientos deben contar con los siguientes servicios de salubridad para alojados y para el personal.

#### **c1) Para alojados:**

En un establecimiento geriátrico los servicios de salubridad se deben instalar de acuerdo a la cantidad de personas que pueden alojarse, según la capacidad de ocupación determinada por el cubaje de las habitaciones y en la proporción mínima que se detalla.

Los bidets, las duchas en zona de duchado, bañeras y lavabos deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

Los servicios de salubridad especiales previstos en el Artículo 1.4.9.2.5 "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código, se deben instalar según la cantidad de artefactos que se indican a continuación, pudiendo estar dispuestos en locales sanitarios independientes o integrando locales donde los artefactos se instalan en compartimientos, con las dimensiones y especificaciones indicadas en el artículo de referencia.



### **I. Inodoros:**

Si corresponde colocar un solo inodoro se debe cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código. La cantidad de artefactos comunes y especiales debe calcularse de acuerdo a la cantidad de personas según la siguiente tabla:

**Tabla: Cantidad de inodoros comunes y especiales.**

Cantidad de personas	Artefactos comunes	Artefactos especiales
hasta 6 personas	-----	uno (1)
de 7 a 12 personas	uno (1)	uno (1)
de 13 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 30 personas	dos (2)	dos (2)
más de 30 personas	se aumenta uno (1) cada diez (10) o fracción superior a cinco (5)	Cada dos (2) artefactos comunes que se aumenten uno (1) es especial

### **II. Bidet.**

Se debe instalar un (1) bidet cada tres (3) inodoros disponiendo un mínimo de uno. Cada inodoro debe ser instalado según lo prescripto y debe complementarse con un bidet según lo establecido en el Código de la Edificación.

Cuando corresponde la colocación de un bidet complementando los requisitos de los servicios especiales de salubridad, este necesita una superficie mínima de aproximación de cero ochenta (0,80) m de ancho a un lado del artefacto y cero treinta (0,30) del otro lado del artefacto, ambas de uno cincuenta (1,50) m de largo; frente al artefacto el ancho del mismo por cero noventa (0,90) m de largo, colocado sobre una plataforma que no sobresalga del artefacto, de modo que la taza del artefacto resulte instalada a cero cincuenta y uno (0,51) m ± cero coma cero uno (0,01) m del nivel del solado. Este artefacto con su respectiva superficie de aproximación, características y accesorios de los ejemplos de los anexos, se puede ubicar:

- i) En un retrete con inodoro. (Fig. 50 A en Apéndice).**
- ii) En un retrete con inodoro y lavabo. (Fig. 50 B en Apéndice).**
- iii) En baño con inodoro y ducha. (Fig. 50 C en Apéndice).**
- iv) En un baño con inodoro, lavabo y ducha. (Fig. 50 D en Apéndice).**
- v) En un baño con inodoro, bañera y lavabo.**

En todos los casos la superficie de aproximación de cada artefacto se puede superponer a las correspondientes a los demás artefactos.

Para los servicios de salubridad especial, el bidet se puede sustituir por un duchador manual, con llave de paso y grifería mezcladora, colocado al alcance de la persona sentada en el inodoro, a una altura entre 0,80 m ± 0,10m.

### III. Zonas de duchado.

Cuando se debe colocar una sola zona de duchado, la ducha y su desagüe de piso deben constar de:

- i) Una zona de duchado de cero noventa (0,90) m. x cero noventa (0,90) m. con asiento rebatible a una altura de 0,51 m. ± 0,01 m. del nivel del solado.
- ii) Una zona seca de cero ochenta (0,80) m. x uno veinte (1,20) m. que debe estar al mismo nivel.

La ducha y su desagüe, zona húmeda y zona seca, se pueden instalar en un gabinete independiente o con otros artefactos que cumplan con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje” del presente Código. En este caso se puede superponer la zona seca con las superficies de aproximación de los artefactos de la siguiente forma:

- iii) En un gabinete independiente con zona de duchado y zona seca de uno cincuenta (1,50) m x uno cincuenta (1,50) m. (**Fig. 31 en Apéndice**).
- iv) En un retrete con inodoro. (**Fig. 28, A y B en Apéndice**).
- v) En un baño con inodoro, bidet y lavabo. (**Fig. 50 D en Apéndice**).
- vi) En un baño con bañera, inodoro, bidet y lavabo.

Cuando el número de zonas de duchado aumente se deben cumplir las prescripciones que se indican en la tercera columna de la tabla siguiente:

**Tabla: Relación entre las zonas de duchado común y zonas de duchado especial.**

Cantidad de personas	Duchas comunes	Zonas de duchado especial
Hasta 10 personas	.....	1 (una)
De 11 a 15 personas	1 (una)	1 (una)
De 16 a 30 personas	2(dos)	1 (una)
más de 30 personas	1 (una) adicional cada fracción superior quince	Cada dos artefactos comunes que se aumenten uno es

	(15) personas	especial
--	---------------	----------

#### IV. Bañeras.

En el establecimiento debe instalarse por lo menos una (1) bañera con superficie de aproximación, que deje libre uno de sus lados y una cabecera, permitiendo el traslado y aproximación de una persona en camilla o silla de ruedas.

**Tabla: Relación entre bañeras comunes y bañeras con superficie de aproximación.**

Cantidad de personas	Bañeras comunes	Bañeras con superficie de aproximación
Hasta 20 personas	-----	(1) una
más de 20 personas	Se aumenta una cada veinte (20) o fracción superior a diez (10) personas	(1) una

#### V. Lavabos.

Si corresponde colocar un sólo lavabo se debe cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código.

Si el número de lavabos aumenta, la cantidad de estos artefactos que deben cumplir con estas prescripciones se indican en la tercera columna de la tabla siguiente:

**Tabla: Relación entre los lavabos comunes y los lavabos especiales.**

Cantidad de personas	Lavabos comunes	Lavabos-Art. 1.4.9.2.5., inciso b)
Hasta 6 personas	-----	uno (1)
de 7 a 12 personas	uno (1)	uno (1)
de 13 a 20 personas	dos (2)	uno (1)
de 21 a 30 personas	dos (2)	dos (2)
de 31 a 40 personas	tres (3)	dos (2)
más de 40 personas	Se aumenta un lavabo cada diez (10) o fracción superior a cinco (5) personas.	Cada dos (2) artefactos comunes que se aumenten, uno (1) es especial.

#### c2) para el personal.

Debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales". Los inodoros, duchas y lavabos pueden ser instalados en compartimientos independientes entre sí.

Estos compartimientos deben tener un lado mínimo de cero setenta y cinco (0,75) m y un área mínima de cero ochenta (0,81) m<sup>2</sup> por

artefacto y en los demás aspectos se deben ajustar a las disposiciones de los Artículos 1.4.7., "Locales", 1.4.8., "Medios de salida" y 1.4.9., "Del proyecto de las instalaciones complementarias". Las duchas, lavabos, y bidets deben tener servicio de agua fría y caliente con canilla mezcladora.

#### **d) Cocina:**

Las cocinas deben reunir los siguientes requisitos:

##### **I. Dimensiones, iluminación y ventilación.**

Cuando trabajan hasta dos (2) personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de segunda clase y las siguientes:

- i)** Superficie mínima: nueve (9) m<sup>2</sup> .
- ii)** Lado mínimo: dos cincuenta (2,50) m.
- iii)** Altura mínima: dos sesenta (2,60) m.

Cuando trabajen tres (3) o más personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase y las siguientes:

- iv)** Superficie mínima: dieciséis (16) m<sup>2</sup>.
- v)** Lado mínimo: tres (3) m.
- vi)** Altura mínima: dos cincuenta (2,60) m.

##### **II. Características constructivas.**

Paredes: deben ser totalmente revocadas, alisadas, enlucidas en yeso, pintadas o blanqueadas. Deben contar con un revestimiento de azulejos u otros materiales similares, impermeables, lisos e invulnerables a los roedores, hasta una altura no menor de dos diez (2,10) m. medidos sobre el solado.

Pisos: deben ser de mosaico, baldosas u otros materiales que permitan su fácil limpieza y sean invulnerables a los roedores. Los desagües deben estar conectados a la red cloacal, según las disposiciones de la empresa prestadora del servicio de aguas sanitarias.

Cielorrasos: deben ser revocados a la cal, alisados, enlucido en yeso, pintados o blanqueados.

Vanos: las puertas que dan al exterior deben tener las características exigidas por el Código Alimentario Nacional y sus disposiciones complementarias y contar con un dispositivo de cierre automático. Todos los vanos que den al exterior deben contar con protección de tela metálica de malla fina de dos (2) mm.

Piletas: deben ser de material impermeable liso o de acero inoxidable de medidas no inferiores a cero sesenta (0,60) m. de largo a cero cuarenta (0,40) m. de ancho y cero treinta (0,30) m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

Artefactos destinados a la cocción de alimentos: sobre ellos debe instalarse una campana dotada de dispositivos de extracción forzada, conectada al ambiente exterior, que asegure la evacuación de humos, vapores, gases y olores.

En dicha instalación debe preverse el tratamiento del aire mediante el filtrado correspondiente, con eliminadores de grasa en las instalaciones de extracción. Para mejor desempeño del sistema debe asegurarse el ingreso de aire exterior. Asimismo periódicamente debe mantenerse la limpieza de la instalación.

Ventilación: La Autoridad de Aplicación puede, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, exigir ventilación complementaria.

#### **1.7.2.3.4. Locales de carácter obligatorio condicionado al número de residentes o de personal afectado a la actividad.**

##### **a) Ropería.**

El establecimiento que albergue a más de treinta (30) personas debe contar con dos (2) locales independientes, destinados uno para la ropa limpia y otro para la ya utilizada por el servicio de alojados.

Su iluminación, ventilación y altura se deben ajustar a lo determinado por el Código de la Edificación para los locales de cuarta clase. Sus paredes deben estar revestidas con material impermeable hasta dos (2) metros de altura.

Sus pisos deben ser de material impermeable y de fácil lavado.

El establecimiento que albergue menos de treinta (30) personas debe contar con dos (2) armarios que aseguren la guarda de la totalidad de las prendas.

##### **b) Comedor.**

La existencia de comedor es obligatoria en el establecimiento que albergue a más de veinte (20) alojados. Puede ser utilizado indistintamente como sala de estar o entretenimientos.

Si el número de personas es inferior a veinte (20), pueden servirse las comidas en el interior de las habitaciones.

#### **I. Características dimensionales.**

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00

Altura mínima (m):	2.60
Factor ocupación: (m <sup>2</sup> /persona):	2.00

Debe preverse el acceso a las mesas de las personas que se movilizan en silla de ruedas o utilizan ayudas técnicas para la marcha.

La superficie resultante puede satisfacerse con uno o más locales de superficie no menor a diez (10) m<sup>2</sup>, accesible para personas en silla de ruedas.

## **II. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

Debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.7.5.2., "Iluminación y ventilación de locales de primera clase", del presente Código.

## **III. Características constructivas.**

Pisos: deben ser resistentes al uso, lavables y con superficies uniformes, sin resaltos y antideslizantes. No se admiten los revestimientos de solado de alfombra o alfombras sueltas.

Cerramientos verticales y horizontales: deben consistir en superficies de fácil limpieza y sus revestimientos no deben generar desprendimientos.

Paredes: deben ser revocadas, enlucidas en yeso, alisadas y blanqueadas o pintadas.

Pueden utilizarse otros revestimientos y/o pinturas, sólo si el material adhesivo contiene sustancias fungicidas y la superficie de acabado sea lisa o lavable.

Se prohíbe la división del local o de los locales entre sí con paneles constituidos por revestimiento, estructura o relleno de materiales plásticos cuya combustión genere gases que puedan producir daño a los ocupantes.

Ventanas: además de cumplir los requisitos de iluminación y ventilación, los antepechos deben estar comprendidos entre cero cuarenta (0,40) m. y cero noventa (0,90) m.

Los sistemas de ventilación deben permitir las renovaciones horarias necesarias sin producir corrientes de aire. Las protecciones que se deban colocar por razones de seguridad no deben interrumpir la visión desde el interior.

Puertas: deben cumplir con lo establecido en 1.4.7.4.10 "Puertas" del presente Código y llevar manijas doble balancín tipo "sanatorio" y herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas. El color de las hojas se debe destacar netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.

## **IV. Guardarropa para el personal.**

Si número de trabajadores es mayor de cinco (5) personas, el guardarropa debe conformar locales independientes separados por sexo con armarios individuales, ajustándose -en cuanto a la

iluminación, ventilación y altura-, a lo establecido para los locales de segunda clase.

**V. Lavadero (más de treinta personas).**

Cuando en el establecimiento se alojan más de treinta (30) personas se debe contar con un local destinado a lavadero.

El lavadero debe tener:

i) Altura y condiciones de Iluminación: conforme a lo establecido para los locales de segunda clase.

ii) Dimensiones mínimas: lado uno cincuenta (1,50) m. y área tres (3,00) m<sup>2</sup>.

iii) Pisos: deben ser impermeables, antideslizantes y fácilmente lavables, con desagüe cloacal.

iv) Paredes: deben ser revestidas con material impermeable hasta dos diez (2,10) m. de altura, medidas sobre el solado: el resto puede ser revocado a la cal, pintado o blanqueado.

v) Cielorrasos: deben ser fácilmente limpiables, sin juntas o uniones que permitan la acumulación de polvo o suciedad.

Este local debe estar equipado con secarropa mecánico.

**1.7.2.3.5. Locales de carácter optativo.**

Tienen carácter optativo los siguientes locales.

**a) Depósito de comestibles.**

Los depósitos de comestibles deben cumplir las disposiciones requeridas para los locales de cuarta clase.

**b) Otros locales.**

Todo local no expresamente especificado debe responder de acuerdo a su destino, a lo establecido en las disposiciones generales del Código de la Edificación.

**1.7.2.3.6. Adecuación de Edificios existentes.**

El edificio existente con solicitud de registro de planos de obra o de habilitación, efectuados con carácter previo al 23.05.2003 siempre que no superen los tres niveles contados a partir de la cota +/- 0.00 m. y que tramite habilitación para residencia o establecimiento para adultos mayores (geriátrico) debe cumplir, en la planta baja, con lo prescripto en los Artículos 1.4.7.4.7., "Escalones en pasajes y puertas", 1.4.7.4.8., "Rampas", y 1.4.7.4.10 "Puertas". El patio o jardín debe estar en dicho nivel, juntamente con las unidades de uso establecidas en el presente Capítulo en los títulos

Habitaciones Especiales, Sala de Estar o Entretenimiento y Comedor. Quedan excluidos los servicios generales como cocina, local para dirección y administración, ropería o guardarropa del personal.

Los pasillos de toda la unidad de uso no pueden tener un ancho menor que cero noventa (0,90) m en todo su desarrollo, a excepción de las zonas destinadas a servicios generales.

Las escaleras deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.4., “Escaleras principales”, cumplir el ancho establecido en el inciso d) Ancho libre, ítem (4) vivienda unifamiliar y contar además con silla deslizante sobre escalera.

**Sección 4**  
**Establecimientos que prestan servicios de alojamientos turísticos y no**  
**turísticos**  
**1.7.2.4.**

**1.7.2.4.1. Alcance. Clasificación y categorización.**

Se incluyen en esta Sección los “Servicios de alojamiento turísticos y no turísticos” según la clasificación que sigue:

a) Son servicios no turísticos y por lo tanto no sujetos al control de la autoridad de aplicación en materia de turismo.

- I. Casa de familia.
- II. Casa de pensión y pensión estudiantil
- III. Albergue transitorio

b) Son servicios turísticos y por lo tanto sujetos a la autoridad de aplicación en materia de alojamientos turísticos, los siguientes,

- I. Hotel
- II. Apart-Hotel
- III. Hostal
- IV. Hostel, albergue, posada.
- V. Hospedaje
- VI. Cama y Desayuno (Bed&Breakfast)

Para todas las actividades resultan de aplicación las “Características constructivas genéricas de un establecimiento que presta servicios de



alojamiento turístico y no turístico” y las correspondientes al uso específico, si las hubiere.

En el materia de requisitos constructivos para establecimientos destinados a ser alojamientos turísticos, se aplica la legislación especial de orden nacional y local actualmente vigente, sus normas complementarias y reglamentaciones y las que la sustituyan en el futuro y supletoriamente las normas de este Código..

Con el fin de garantizar que la categorización proyectada al solicitar el permiso de obra coincida con la otorgada por la autoridad de aplicación en materia de turismo, el Comitente o el Profesional deben solicitar una precategorización del establecimiento a la autoridad de aplicación en materia de alojamientos turísticos y presentarla con la solicitud del permiso.

#### **1.7.2.4.2 Servicios de alojamiento no turísticos**

##### **1.7.2.4.2.1 Casa de familia:**

Se considera alojamiento en casa de familia aquél que se lleva a cabo en una casa que es residencia familiar y puede destinar una o dos habitaciones al efecto al alojamiento de personas mediante un contrato de hospedaje.

Los requisitos son los generales contemplados para Proyecto de Obra y los DCC.

##### **1.7.2.4.2.2 Casa de pensión y pensión estudiantil:**

Se considera casa de pensión el establecimiento cuyas características de funcionamiento son asimilables a las de los hoteles, siempre que la cantidad total de habitaciones destinadas a alojamiento no sea mayor a ocho (8) ni menor a dos (2), ni supere las 24 plazas y que en caso de prestar servicios de comidas y bebidas, lo hagan exclusivamente para los huéspedes, en comedores y en habitaciones.

##### **1.7.2.4.2.3 Albergue transitorio:**

Se considera albergue transitorio al establecimiento que presta a las personas el servicio de cama y otros servicios anexos generalmente a cambio del uso del lugar por turnos y sin registro de nombres.

Sin perjuicio de cumplir las condiciones generales para el servicio de alojamiento deben reunir los siguientes requisitos mínimos:

- a) 15 habitaciones.

- b) Una de cada 15 habitaciones debe cumplir los requisitos de accesibilidad.
- c) Las habitaciones deben estar protegidas de luces y vistas al exterior.
- d) Todas deben tener baño privado con servicio de inodoro, lavabo ducha y bidet contruidos con materiales que faciliten su higiene y desinfección.
- e) No pueden construirse albergues transitorios hasta una distancia mínima de cien (100) metros de establecimientos de enseñanza primaria o pre-primaria, incluidas las guarderías infantiles autorizadas, públicas y privadas. La distancia se mide sobre la misma u otra arteria, por la línea de tránsito peatonal más corto entre los puntos más cercanos de acceso o egreso de los locales respectivos, no tomándose en cuenta la longitud del frente del garaje o playa de estacionamiento anexos para uso exclusivo de los albergues.
- f) Cuando se brinde el servicio de estacionamiento debe garantizarse la mayor reserva en la comunicación entre el mismo y la habitación.
- g) Contar con las instalaciones de prevención y extinción de incendio y plan de evacuación.

#### **1.7.2.4.3 Servicios de alojamiento turístico.**

Es facultad de la Autoridad de Aplicación en materia de Turismo, determinar las pautas con respecto a las exigencias mínimas establecidas para el otorgamiento y el registro de las categorías de los Establecimientos de Alojamiento Turístico ya contruidos y habilitados a la fecha,.

Los establecimientos que prestan servicios de alojamiento turístico, deben cumplir los requisitos constructivos establecidos en la Ordenanza 36136, la ley 600, la ley 58 y sus normas modificatorias y reglamentarias..

Previo a solicitar el permiso de obra, el comitente o Director de Obra debe solicitar una precalificación del proyecto a la autoridad de aplicación en materia de turismo a fin de armonizar y unificar normas que tienen tres autoridades de aplicación distintas y garantizar que una vez construido el establecimiento, y obtenido el permiso final de obra, está en condiciones de ser habilitado y categorizado conforme lo proyecto el comitente al iniciar la obra.

##### **1.7.2.4.3.1 Hotel:**

Es aquel establecimiento que presta al turista, mediante un contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente indiquen la reglamentación.

#### **1.7.2.4.3.2 Apart-hotel:**

Es aquel establecimiento que presta al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento en departamentos que integran una unidad de administración y explotación común ofreciendo además algunos de los servicios propios de un hotel, sin perjuicio de los demás que se indiquen en la reglamentación respectiva. Cada departamento debe estar compuesto como mínimo de un ambiente que por sus medidas se considere divisible en dormitorio y estar, debidamente amoblado y equipado, con un sector para la higiene, elaboración y conservación de alimentos.

#### **1.7.2.4.3.3 Hostal:**

Es aquel establecimiento que -sin reunir los requisitos exigidos para los hoteles-, presta al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento con o sin servicios complementarios, instalado en un edificio cuyas características especiales o relevancia histórica o arquitectónica y en el que la intervención para adaptar sus características a la prestación de alojamiento, sea tal que no modifique en sustancia dichas características.

#### **1.7.2.4.3.4 Alberque o “Hostel” o posada:**

Es el establecimiento que presta al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, preferentemente en habitaciones compartidas o comunes, al igual que sus baños y que dispone además, de un recinto común equipado adecuadamente para que los huéspedes se preparen sus propios alimentos, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

#### **1.7.2.4.3.5 Hospedaje residencial:**

Es el establecimiento que presta al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, con o sin otros servicios de carácter complementario, incluyendo habitaciones y espacios comunes, que se

encuentra exceptuado total o parcialmente de las exigencias de infraestructura, equipamiento y servicios que se establecen para los hoteles.

#### **1.7.2.4.4 Características constructivas genéricas de un establecimiento que presta servicios de alojamiento turístico y no turístico.**

Todo establecimiento categorizado en este rubro debe reunir las siguientes características genéricas.

##### **a) Accesibilidad a los servicios de hotelería.**

El acceso a los servicios de hotelería desde la vía pública o desde la LO hasta las zonas de servicios especiales, para establecimientos de más de 20 (veinte) habitaciones en relación a habitaciones, servicios de salubridad y lugares de uso común, estos últimos en un 20% (veinte por ciento) de su superficie total, se debe hacer directamente por circulaciones y espacios sin interposición de desniveles. En el caso de existir desniveles estos deben ser salvados:

- I. Por escaleras o escalones que deben cumplir lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales".
- II. Por rampas fijas que complementan o sustituyen a los escalones según lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas".
- III. Por plataformas elevadoras o deslizantes sobre la escalera, que complementan una escalera o escalones.
- IV. Por ascensores cuando la ubicación de los servicios especiales no se limite a un piso bajo. Cuando la unidad de uso que corresponda a la zona accesible para los huéspedes con discapacidad motora, se proyecte en varios desniveles, se debe disponer de un ascensor mecánico que cumpla con lo prescrito en DCC VIII sobre medios de Elevación Vertical, reconociendo para este fin como mínimo los tipos 0 y 1.

##### **b) Salidas exigidas.**

Las escaleras, pasajes y medios de salida se deben ajustar a lo determinado en 1.4.8., "Medios de salida".

Las puertas de acceso a las habitaciones o departamentos, los servicios de salubridad y los baños privados para huéspedes de un hotel deben cumplir con el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas".

#### **1.7.2.4.1.2. Condiciones generales de los locales.**

##### **a) Locales de carácter obligatorio.**

- I. Habitaciones.
- II. Habitaciones especiales.
- III. Servicios de salubridad.
- IV. Ropería.
- V. Guardarropa.

**b) Locales de carácter optativo.**

- I. Cocina

**1.7.2.4.1.3. Locales de carácter obligatorio.**

**a) Habitaciones**

**I. Habitaciones convencionales en servicios de hotelería.**

Deben reunir las disposiciones generales para los locales de primera clase.

i) El solado puede ser de madera machiembreada, parquet, mosaicos, baldosas, alfombras fijas con tratamiento ignífugo u otro material que permita su fácil limpieza, no presente resaltos y sea antideslizante.

ii) Los cielorrasos deben ser revocados y alisados, enlucidos en yeso, pintados y/o blanqueados.

iii) Los paramentos deben ser revocados, con textura fina, enlucidos en yeso, alisados, etc. Pueden utilizarse otros revestimientos que no generen desprendimientos y/o pinturas siempre que el material adhesivo contenga sustancias fungicidas y que la superficie de acabado sea lisa y lavable.

iv) El coeficiente de ocupación es determinado a razón de quince (15,00) m<sup>3</sup> por persona, no pudiendo exceder de seis (6) personas por habitación.

v) Cuando una habitación tenga una altura superior que tres (3,00) m, se considera esta dimensión como la máxima para determinar su cubaje.

**II. Habitaciones y baños especiales en servicio de alojamiento.**

En todos los establecimientos de Hotelería se debe exigir la dotación de habitaciones especiales con baño anexo especial de uso exclusivo, cuyas dimensiones y características se ejemplifican en el Anexo **(Fig. 52, A y B en Apéndice)**

Las habitaciones especiales deben cumplir con las características constructivas indicadas en el inciso a) de este

artículo salvo en los ítems que se indican a continuación:

### **III. Habitaciones Especiales:**

i) El solado debe ser de madera machiembrada, parquet, mosaicos, baldosas u otro material que permita su fácil limpieza, no presente resaltos y sea antideslizante. No se admiten los revestimientos de solado con alfombras de espesor superior a dos (2) cm o sueltas.

ii) No se aplica el coeficiente de ocupación del ítem (4) de este artículo para las habitaciones especiales si no se utiliza el módulo de aproximación y uso definido en el anexo para cada cama.

iii) Las puertas de las habitaciones especiales deben cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas". Deben llevar manijas doble balancín tipo sanatorio o similar y herrajes suplementarios para el accionamiento de la hoja desde la silla de ruedas y no se deben colocar cierra puertas. El color de las hojas se debe destacar netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de la habitación.

La cantidad de habitaciones y baños anexos de esta tipología se determina de acuerdo con la siguiente tabla:

**Tabla: Cantidad de habitaciones y baños anexos especiales**

<b>Cantidad de habitaciones convencionales</b>	<b>Cantidad de habitaciones especiales</b>
De 1 a 49 habitaciones.	1 habitación con baño anexo de uso exclusivo.
De 50 a 99 habitaciones.	2 habitaciones con baño anexo de uso exclusivo.
De 100 a 149 habitaciones.	3 habitaciones, cada una con baño anexo de uso exclusivo.
De 150 a 199 habitaciones.	4 habitaciones, cada una con baño anexo de uso exclusivo.
> 200 habitaciones.	5 habitaciones, cada una con baño anexo de uso exclusivo.
Por cada 50 habitaciones convencionales más, se debe agregar una habitación especial con su baño exclusivo.	

#### **b) Servicios de salubridad.**

##### **b1) Servicio de salubridad convencional:**

Los servicios de salubridad convencionales, con excepción de los que se exijan en este capítulo para los hoteles residenciales, se determinan de acuerdo con la cantidad de personas que puedan alojarse según la capacidad de ocupación determinada en el inciso a) de este artículo y en la proporción siguiente:

**I. Inodoros.**

Hasta veinte (20) personas: dos (2).

Desde veintiuna (21) hasta cuarenta (40) personas: tres (3).

Más de cuarenta (40) y por cada veinte (20) adicionales o fracción superior a cinco: uno (1).

**II. Duchas:**

Hasta diez (10) personas uno (1).

Desde once (11) hasta treinta (30) personas dos (2).

Más de treinta (30) y por cada veinte (20) adicionales o fracción superior a cinco (5), uno (1).

**III. Lavabos:**

Hasta diez (10) personas: dos (2).

Desde once (11) hasta treinta (30) personas: tres (3).

Más de treinta (30) y por cada veinte (20) adicionales o fracción superior a (5) cinco: uno (1).

**IV. Orinales:**

Hasta diez (10) personas uno (1).

Desde once (11) hasta veinte (20) personas dos (2).

Desde veintiuna (21) hasta cuarenta (40) personas tres (3).

Más de cuarenta (40) y por cada veinte (20) adicionales o fracción superior a cinco (5), uno (1).

**V. Bidets:**

Por cada inodoro: uno (1).

Los inodoros, las duchas y los orinales se deben instalar en compartimientos independientes entre sí.

Dichos compartimientos deben tener una superficie mínima de cero ochenta y un (0,81) m<sup>2</sup> y un lado no menor que cero setenta y cinco (0,75) m ajustándose en todo lo demás a lo establecido en los Artículos 1.4.7., "Locales", 1.4.8., "De los medios de salida" y 1.4.9., "Del proyecto de las instalaciones complementarias", en lo que sea de aplicación.

Los lavabos ubicados dentro de estos compartimientos no deben ser computados como reglamentarios.

Las dimensiones de los compartimientos en los cuales se instalen lavabos, deben ser las mismas que las establecidas para los que contengan inodoros, duchas y orinales.

Los orinales y lavabos se pueden agrupar en baterías en locales independientes para cada tipo de artefactos. La superficie de dichos locales debe ser como mínimo la suma de la requerida

para los artefactos en él instalados, previéndose para cada artefacto un espacio no menor de cero setenta (0,70) m para orinales y cero noventa (0,90) m para lavabos.

En el compartimiento ocupado por un inodoro puede instalarse un bidet, sin que sea necesario aumentar las dimensiones requeridas para el compartimiento.

Las duchas, lavabos y bidets deben tener servicios de agua fría y caliente.

Cuando un establecimiento ocupe varias plantas se aplica a cada planta las proporciones de servicios de salubridad establecidas en este inciso.

Para la determinación de la cantidad de servicios de salubridad, debe computarse la cantidad de personas que ocupen habitaciones y que no cuenten para su uso exclusivo, con ducha, inodoro, lavabo y bidet.

## **b2) Servicios de salubridad especial.**

### **I. Servicio de salubridad en habitaciones especiales.**

En las habitaciones especiales corresponde aplicar las prescripciones especificadas en "Habitaciones y baños especiales en servicio de alojamiento."

### **II. Servicio de salubridad especial en la zona de recepción.**

Cuando el establecimiento hotelero tenga cincuenta (50) o más habitaciones convencionales, en las zonas de información y recepción debe disponer de servicio especial de salubridad. Este servicio es optativo si en las zonas de información y recepción coexistieren, en directa vinculación, otros usos que requirieran la dotación de este servicio, siempre que dispongan de las condiciones de accesibilidad anteriormente establecidas. Las instalaciones se pueden disponer según las siguientes opciones y condiciones:

#### **i) En un local independiente para ambos sexos.**

Con inodoro y lavabo según lo prescripto en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), ítem II e inciso b), ítem I.

#### **ii) En servicios integrados.**

Los servicios de salubridad especial para el público correspondientes a la zona de recepción deben disponer para ambos sexos de:

**(I) Un (1) inodoro que se debe ubicar en un retrete que cumpla con lo prescripto en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio**



mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), ítem I.

**(II)** Un (1) lavabo que cuando se instale en una antecámara, debe cumplir con lo prescripto en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b).

**iii)** Ambas opciones deben cumplir además con lo prescripto en los restantes incisos de 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", excepto el inciso c).

**iv)** Estos artefactos no se deben incluir en el cómputo de la cantidad determinada para el establecimiento en "**Habitaciones y baños especiales en servicio de alojamiento.**"

### **b3) Servicio de salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad para el personal se debe determinar de acuerdo con lo establecido en 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", inciso c), exceptuándose el cumplimiento del ítem II de dicho artículo.

### **c) Ropería.**

Un establecimiento que posea más de catorce (14) habitaciones reglamentarias debe contar con dos locales independientes, destinados el uno a la guarda de ropa limpia y el otro a la ropa utilizada para el servicio de huéspedes.

A los efectos de la determinación de las condiciones de iluminación, ventilación y altura, estos locales son considerados como de cuarta clase.

Sus paramentos hasta una altura no menor que dos (2) m medidos desde el solado deben ser impermeables.

El solado debe ser impermeable.

Cuando la cantidad de habitaciones destinadas a huéspedes sea inferior a 15 se exime del requisito del local de Ropería, a cambio que se destinen al fin perseguido como mínimo dos (2) armarios.

En los hoteles residenciales sólo se debe tomar en cuenta el número de habitaciones y no la cantidad de unidades de vivienda para cumplir con la exigencia del local de ropería.

### **d) Guardarropas.**

Para uso del personal de servicios, se debe disponer de locales separados por sexo, y provistos de armarios individuales.

Se exceptúa del cumplimiento de esta disposición cuando el personal habite en el establecimiento.

#### **1.7.2.4.1.4. Locales de carácter optativo.**

Son locales de carácter optativo.

##### **a) Cocina.**

**Las disposiciones aquí establecidas rigen para Cocinas en Hoteles y Casa de Pensión y pensiones estudiantiles.**

Cuando un **Hotel** brinde servicio de comidas y/o bebidas, debe cumplir las disposiciones establecidas sobre Comercios donde se sirven y expenden comidas.

Si en la cocina trabajan no más de dos (2) personas, la misma debe tener una superficie mínima de nueve (9) m<sup>2</sup> y un lado mínimo de dos cincuenta (2,50) m. A los efectos de altura, iluminación y ventilación se debe considerar como un local de primera clase.

Cuando en la cocina trabajen más de dos (2) personas, el local debe ser considerado de tercera clase a los efectos de las características dimensionales, de iluminación y ventilación; además el área mínima establecida para este tipo de local debe incrementarse en tres (3) m<sup>2</sup> por cada persona que exceda de seis (6).

Artefactos destinados a la cocción de alimentos: sobre ellos debe instalarse una campana dotada de dispositivos de extracción forzada, conectada al ambiente exterior, que asegure la evacuación de humos, vapores, gases y olores.

En dicha instalación debe preverse el tratamiento del aire mediante el filtrado correspondiente, con eliminadores de grasa en las instalaciones de extracción. Para mejor desempeño del sistema debe asegurarse el ingreso de aire exterior. Asimismo, periódicamente debe efectuarse el mantenimiento de la limpieza de la instalación.

### **Sección 5**

#### **Casa de pensión y pensiones estudiantiles.**

##### **1.7.2.5.**

#### **1.7.2.5.1. Alcance.**

Debe cumplir las prescripciones establecidas en “Características constructivas genéricas de un establecimiento de alojamiento turístico y no turístico” y demás requisitos que establezca la reglamentación.

### **Sección 6 Hospedaje. 1.7.2.6.**

#### **1.7.2.6.1. Alcance.**

Se clasifica en categorías de acuerdo a los parámetros establecidos en la clasificación del establecimiento como Hospedaje. Debe cumplir las “Características constructivas genéricas de un establecimiento que presta servicios de alojamiento turístico o no turístico”, con excepción de “Habitaciones convencionales en servicios de alojamiento turístico y no turístico”.. Se aplica la legislación especial sobre alojamientos turísticos.

### **Sección 7 Hostal 1.7.2.7.**

#### **1.7.2.7.1. Alcance.**

Un “Hostal” debe cumplir las prescripciones particulares de servicios de alojamiento turísticos y no turísticos previstos en el presente Código, en razón de la categorización del establecimiento por aplicación de la legislación especial en materia de servicios de alojamiento turísticos.

### **Sección 8 Hotel Residencial. 1.7.2.8.**

#### **1.7.2.8.1. Alcance.**

Se considera “Hotel Residencial” a aquel establecimiento que encuadra en la clasificación conforme la legislación especial. El “Hotel Residencial” debe cumplir con las características constructivas contenidas en “Características constructivas genéricas de un establecimiento que presta servicios de alojamiento turístico y no turístico”.

## **Sección 9**

### **Hotel.**

#### **1.7.2.9.**

##### **1.7.2.9.1. Alcance.**

Rigen en esta materia las prescripciones establecidas en “Características constructivas genéricas de un establecimiento que presta servicios de alojamiento turístico y no turístico”, y la legislación especial en materia de servicios de alojamiento turístico.

Si bien la legislación local especial solo reconoce la categorización de 1 a 5 estrellas, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se admiten los hoteles de más estrellas y los hoteles “boutique” y todo tipo de establecimiento cuya característica sea la mayor calidad y confort de los edificios, instalaciones y servicios.

Sin perjuicio de los requisitos vigentes los Hoteles pueden pedir la categorización por aplicación del Sistema ISO 9001 quedando la certificación a cargo de un Organismo Acreditado.

## **Sección 10**

### **Apart-hotel.**

#### **1.7.2.10.**

##### **1.7.2.10.1. Alcance.**

El Apart Hotel o Apart Residencial debe reunir las condiciones mínimas que para su respectiva categoría, exige la legislación en materia de Servicios de Alojamiento Turístico.

Como en el caso de los Hoteles, la autoridad de aplicación en materia de alojamiento turístico debe admitir más estrellas o nuevas formas de

categorización si el establecimiento se ajusta a estándares internacionales basados en una calidad superior.

## **Sección 11**

### **Cama y Desayuno**

#### **1.7.2.11**

##### **1.7.2.11.1 Alcance**

El servicio de cama y desayuno (bed&breakfast) se reconoce como alcanzado por las normas generales en materia de servicios de alojamiento. En los aspectos especiales, mientras la categoría no sea incorporada en la legislación que regula los servicios de alojamiento turístico, se rige por las disposiciones que emita la autoridad de aplicación en materia de servicio de alojamiento turístico.

### **Capítulo 3**

#### **Agrupamiento comercial.**

##### **1.7.3.**

#### **Sección 1**

##### **Generalidades.**

###### **1.7.3.1.**

##### **1.7.3 1.1. Aspectos generales.**

Quedan comprendidas en este Capítulo las regulaciones constructivas particulares de los establecimientos con destino a las actividades comerciales minoristas.

Las prescripciones del presente establecen los requerimientos constructivos mínimos de los locales con sujeción al ordenamiento establecido en el Código de Planeamiento Urbano.

##### **1.7.3.1.2. Alcance.**

Todos los locales comerciales cualquiera fuere su actividad deben reunir las condiciones de higiene, seguridad, limpieza, iluminación y ventilación establecidas en el presente Código y por las normas que resulten de aplicación. Los materiales constitutivos de pisos, paramentos y cielorrasos de los locales deben ser de fácil limpieza.

Cuando para una actividad se establecen condiciones particulares son de aplicación estas últimas, sin perjuicio de las establecidas en forma general y que resulten por aplicación del Código de la Edificación.

Rigen las prescripciones generales en materia de clasificación de Locales, Medios de salida, Instalaciones complementarias y los Anexos del presente Código para Instalaciones y condiciones de prevención y extinción de incendios.

Las disposiciones constructivas que se especifican en el presente Capítulo corresponden a los siguientes establecimientos:

**a) Comercios no expresamente clasificados.**

- I. Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados.
- II. Comercios con o sin acceso de público y no expresamente clasificados en estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros.
- III. Actividad complementaria de taller en establecimiento comercial.

**b) Local comercial sin exigencia de estacionamiento o carga y descarga.**

- I. Farmacia.
- II. Herboristería.
- III. Productos alimenticios y/o bebidas.
- IV. Comercio minorista de golosinas envasadas.

**c) Local comercial con exigencia de estacionamiento, carga y descarga.**

- I. Comercio minorista exposición y venta automotores, motos, motocicletas.
- II. Autoservicios de productos alimenticios.
- III. Autoservicios de productos no alimenticios.

**d) Local comercial de afluencia masiva.**

- I. Centro de Compras.
- II. Galerías Comerciales.
- III. Mercado de puestos minoristas y feria internada.
- IV. Paseo de Compras.
- V. Grandes Tiendas.
- VI. Supermercado.
- VII. Supermercado Total.

**e) Locales de venta de productos especiales, molestos o peligrosos.**

- I. Gas envasado.
- II. Venta de animales domésticos.

**1.7.3.1.3. Comercios no expresamente clasificados.**

Quedan comprendidos en el presente artículo, el universo de usos que no presentan un requerimiento constructivo específico para el desarrollo de la actividad, no se hallen espesamente clasificados o comprendidos en otras disposiciones.

**a) Comercios con acceso de público no expresamente clasificados. Características dimensionales. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

Para los ccomercios con acceso de público no expresamente clasificados deben tenerse en cuenta las siguientes características dimensionales y condiciones de iluminación y ventilación:

- i)** A los efectos de determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, los locales son considerados como de tercera clase. Se exceptúan de estas generalidades respecto al área, aquellos cuyas áreas estén establecidas específicamente.
- ii)** La superficie mínima requerida para el local de tercera clase debe incrementarse en 3,00 m<sup>2</sup> por cada persona que exceda de 6 (seis). Aquellos locales para los cuales se establece expresamente el área mínima debe responder a lo establecido en "Coeficiente de ocupación".
- iii)** En el local de ventas debe destinarse una tercera parte de su superficie para la circulación y permanencia del público y del personal.
- iv)** En los "Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados" en los que no trabajen más de 3 (tres) personas, los locales a los efectos de la iluminación y ventilación son considerados

como locales de primera clase y su superficie mínima no sea menor que 9,00 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre mínima de 2,60 m.

**b) Características técnicas.**

La utilización de los materiales autorizados no exime del cumplimiento de normas propias sobre prevención de incendios, higiene o seguridad cuando sea de aplicación para la actividad.

La Autoridad de Aplicación, mediante acto administrativo de oficio o a petición de parte, puede incrementar el número de materiales autorizados, ampliando el listado anterior en razón de las características técnicas de los mismos.

Solados: Deben ser antideslizantes, debiendo permitir su fácil limpieza.

Cielorrasos: Los cielorrasos pueden estar ejecutados en materiales tales como: yeso, cal, metal, plástico, lana de vidrio, madera plastificada o barnizada y todo otro material autorizado por el presente Código.

Paramentos: Los paramentos deben ser de materiales tales como: mampostería, hormigón visto, tabiques de placa de roca de yeso en todas sus variantes, placas cementicias, paneles de yeso cerámico, construcción en seco en general, revestimientos para paredes en PVC, cerramientos en aluminio y todo otro material autorizado por el presente Código.

Cuando la técnica constructiva lo requiere deben ser revocados, alisados y pintados.

Asimismo, se admiten otros revestimientos que satisfagan las condiciones de higiene.

**c) Salidas exigidas.**

Sin perjuicio de cumplimentar lo prescrito en el capítulo 1.4.8., "Medios de salida" y subsiguientes, los pasos interiores para la circulación del público no deben ser inferiores que 1,50 m.

En los "Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados" los pasos interiores para la circulación del público no deben ser inferiores que 1,50 m.

**d) Servicio de salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad convencional para el personal, se debe establecer de acuerdo con lo que se determina en el Artículo 1.4.9.2.3.1., "Servicio mínimo de salubridad convencional para el personal de empleados y obreros", quedando eximido el cumplimiento del ítem II. del citado inciso.

A tal efecto se debe tener en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

**e) Servicio de salubridad para el público.**



Cuando el área destinada a la permanencia de público, según lo establecido en el inciso a), ítem iii de este artículo, exceda los 500,00 m<sup>2</sup>, se deben instalar servicios sanitarios para el público, independientemente de los destinados al personal, en la proporción que se determina en el Artículo 1.4.9.2.3.2., "Servicios de salubridad para el público, ítems a) y b).

Queda exceptuado de exigirse servicio de salubridad cuando el comercio se instale en establecimientos destinados a locales comerciales de afluencia masiva y en aquellos en los que la normativa autorice específicamente.

#### **f) Depósitos anexos**

Los depósitos anexos a los locales y que no constituyan actividad principal deben ajustar sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo establecido por este Código, para los locales de cuarta clase, cuando la superficie sea menor que 250 m<sup>2</sup>. Cuando supere esa superficie debe cumplirse con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

#### **1.7.3.1.4. Comercios con o sin acceso de público y no expresamente clasificados en estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros.**

Los locales o quioscos instalados en las estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros dedicados a las actividades comerciales de venta al por menor sin acceso de público y no expresamente clasificados están eximidos de las condiciones establecidas por este Código en cuanto a construcción, iluminación y ventilación, siempre que estén contruidos con material incombustible o ignifugado satisfactoriamente a juicio de la Autoridad de Aplicación y se emplacen en vestíbulos o andenes en primer nivel.

Cuando el comercio tenga acceso de público debe cumplimentarse lo dispuesto en el presente Código sobre Características constructivas particulares de un comercio con acceso de público y no expresamente clasificado.

Estos locales o quioscos están eximidos de habilitar servicios sanitarios propios cuando las estaciones cuenten con estas instalaciones de uso público.

Ningún elemento constructivo o instalación fija o provisoria perteneciente al quiosco o al local, puede invadir con disposiciones salientes el espacio de circulación del vestíbulo o andenes de estaciones subterráneas y/o a nivel de transporte colectivo de pasajeros, entre el nivel del solado hasta 2,10 m

Además la distancia mínima entre quioscos y/o locales y un obstáculo o riesgo inmediato (p. ej.: el borde de un andén) es de 1,50 m, salvo determinación de valores fijados en los anchos exigidos de salida.

#### **1.7.3.1.5. Actividad complementaria de taller en establecimiento comercial.**

Cuando en un establecimiento comercial se desarrolle la actividad complementaria de taller de acuerdo a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano, ésta no puede superar el 20% de la superficie total de la Unidad de Uso.

Cuando se dé cumplimiento al párrafo anterior, se permite el desarrollo de la actividad complementaria en alguna de las siguientes formas:

**a) Cuando la actividad comercial se desarrolle en un único local, conjuntamente con la complementaria de taller.**

El sector de taller se debe sectorizar mediante la aplicación del Artículo 1.4.12.5., “Subdivisión de locales” del presente Código de la Edificación.

El sector del local comercial debe tener una superficie no inferior que 9,00 m<sup>2</sup> y debe contar con un lado mínimo no menor de 2,50 m, debiendo tener una altura no inferior que 2,60 m.

En todo caso, debe respetarse lo establecido en “Coeficiente de ocupación” y en “Iluminación y ventilación de locales de tercera clase”.

**b) Cuando la actividad comercial se desarrolle en un local distinto al del taller.**

Cuando las actividades se desarrollen en dos o más locales, la superficie mínima de cada una de ellos no puede ser inferior que 9,00 m<sup>2</sup> y debe contar con un lado mínimo no menor de 2,50 m, debiendo tener una altura no inferior que 2,60 m.

En todo caso, debe respetarse lo establecido en “Coeficiente de ocupación” y en “Iluminación y ventilación de locales de tercera clase”.

**c) Cuando en la actividad comercial no trabajen más que 3 personas.**

Puede aplicarse el ítem a. del presente Artículo cuando corresponda.

Cuando se desarrolle en dos o más locales, la superficie debe ser no menor que 9,00 m<sup>2</sup> con un lado no inferior que 2,50 m y una altura mínima de 2,60 m.

La iluminación y ventilación debe ajustarse a la establecida por este Código para los locales de segunda clase.

**Sección 2**  
**Farmacia.**  
**1.7.3.2.**

**1.7.3.2.1. Condiciones Generales.**

Los locales con destino a farmacia deben cumplir los requisitos mínimos especificados en el presente Artículo.

Cuando en el local de ventas se desarrollen otras actividades comerciales permitidas, debe preverse:

- a) Que la actividad de farmacia se encuentre sectorizada del resto de las áreas donde se comercialicen otros productos y pueda cerrarse totalmente en los horarios en que no se realice atención al público.
- b) La sectorización aludida en el párrafo anterior no implica la obligatoriedad de conformar local de ventas con carácter exclusivo, ni de incrementar la superficie mínima de área de atención del local farmacia determinada en este Artículo, respecto de las otras actividades que puedan desarrollarse conjuntamente en el establecimiento.

**1.7.3.2.2 Distinto tipo de locales.**

**a) Locales de carácter obligatorio.**

Son locales de carácter obligatorio los siguientes:

- I. Local de Atención
- II. Local para laboratorio de preparaciones oficiales y/o magistrales.
- III. Servicios de salubridad para el personal.

Todas las farmacias deben contar como mínimo con:

**I. Local de Atención.**

**i) Características dimensionales.**

Debe cumplir con los siguientes requerimientos mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	35.00
Lado mínimo (m):	3.00

Altura mínima (m):	3.00
--------------------	------

**ii) Condiciones de Iluminación y ventilación.**

**(I)** Cuando trabajan en el local de ventas hasta 3 personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de primera clase.

**(II)** Cuando trabajan en el local de ventas más de tres personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase.

**II. Local para laboratorio de preparaciones oficiales y/o magistrales.**

**i) Características dimensionales.**

Debe cumplir con los siguientes requerimientos mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	15.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60

En todo caso, debe respetarse lo establecido en “Coeficiente de ocupación”.

Cuando trabajen en el “*laboratorio de preparaciones oficiales y/o magistrales*” más de tres personas debe cumplir las prescripciones de los locales de tercera clase.

**ii) Condiciones de Iluminación y ventilación.**

**(I)** Cuando trabajan en el laboratorio hasta 3 personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de primera clase.

**(II)** Cuando trabajan en el laboratorio más de tres personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase.

**iii) Características técnicas.**

El laboratorio de preparaciones oficinales y/o magistrales alopáticas debe tener solado liso y resistente a la acción de los agentes químicos de uso habitual en las farmacias.

Las paredes y la mesa de trabajo deben ser azulejadas o recubiertas de algún otro material impermeable de fácil limpieza.

Debe contar con una pileta, provisión de agua potable y desagües de acuerdo a las prescripciones del presente Código de la Edificación.

### III. Servicios de salubridad para el personal.

Deben cumplir las prescripciones del Artículo 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.” Del Código de la Edificación

**b) Locales de carácter optativo.** Tienen carácter optativo los siguientes locales.

**I. Laboratorio para recetas homeopáticas.** Cuando en una farmacia se preparen recetas homeopáticas deben contar con un laboratorio destinado a tal fin separado del resto de los ambientes.

#### i) Características dimensionales:

Debe cumplir con los siguientes requerimientos mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	8.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60

En todo caso, debe respetarse lo establecido en “Coeficiente de ocupación”.

Cuando trabajen en el “*Laboratorio para recetas homeopáticas.*” mas de tres personas debe cumplir las prescripciones de los locales de tercera clase.

#### ii) Condiciones de Iluminación y ventilación.

**(I)** Cuando trabajan en el laboratorio hasta 3 personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de primera clase.

**(II)** Cuando trabajan en el laboratorio más de tres personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase.

#### iii) Características técnicas.

El laboratorio debe tener solado liso y resistente a la acción de los agentes químicos de uso habitual en las farmacias.

Las paredes y la mesa de trabajo deben ser azulejadas o recubiertas de algún otro material impermeable de fácil limpieza.

Debe contar con una pileta, provisión de agua potable y desagües de acuerdo a las prescripciones del presente Código de la Edificación.

## II. Sector de Elaboración de inyectables.

Las farmacias que preparen inyectables prescritos en la receta médica deben contar con ambientes destinados a tal fin.

Los mismos deben incluir como mínimo con un (1) local destinado a la *preparación de las soluciones inyectables y su fraccionamiento*, y otro separado destinado a los *procedimientos de lavado de materiales y esterilización*.

#### **i) Características dimensionales.**

El local destinado a la *preparación de las soluciones inyectables y su fraccionamiento* y el local destinado a los *procedimientos de lavado de materiales y esterilización*, debe cumplir con los siguientes requerimientos mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	9.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60

En todo caso, debe respetarse lo establecido en “Coeficiente de ocupación”.

Cuando trabajen en el “*Sector de Elaboración de inyectables*” más de tres personas debe cumplir las prescripciones de los locales de tercera clase.

#### **ii) Condiciones de Iluminación y ventilación.**

**(I)** Cuando trabajan en el laboratorio hasta 3 personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de primera clase.

**(II)** Cuando trabajan en el laboratorio más de tres personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase.

#### **iii) Características técnicas.**

**(I)** El ambiente para elaborar inyectables debe ser independiente, sin aberturas hacia su exterior, salvo puerta de ingreso de personal, ingreso de materiales y/o rejillas de sistemas de renovación de aire.

**(II)** Las superficies de las paredes, pisos, cielorrasos y mesas deben ser lisas, duras, impermeables y sin fisuras, para minimizar la contaminación y permitir la correcta limpieza y desinfección.

**(III)** El acceso al ambiente de elaboración debe ser a través de una antecámara.

**(IV)** El sector debe estar provisto de una adecuada renovación de aire, utilizando prefiltros y filtros de adecuada eficiencia para asegurar un área limpia.

**(V)** La ventilación debe ser mecánica. Este sistema debe asegurar presión positiva en el ambiente de trabajo.

**(VI)** Las cañerías, conductos y luminarias se deben instalar a modo de evitar acumulación de partículas.

### **III. Local de Aplicación de Inyectables.**

Las farmacias que apliquen inyectables y/o vacunas deben contar al menos con un (1) ambiente destinado para tal fin, con una superficie mínima de cinco metros cuadrados (5m<sup>2</sup>), separado del resto de los ambientes, debiendo contar con una (1) pileta, con provisión de agua conforme y desagües con sujeción a las normas que así lo establecen del Código de la Edificación.

Condiciones de Iluminación y ventilación.

Debe cumplir las exigencias mínimas para los locales de cuarta clase.

### **IV. Vacunatorios.**

Con relación a vacunatorios se aplican las normas sobre Sanidad Pública.

## **Sección 3 Herboristería. 1.7.3.3.**

### **1.7.3.3.1. Alcance.**

Cuando este rubro funciona de manera independiente, los locales se clasifican en:

#### **a) Locales de carácter obligatorio.**

**I.** Local de Atención.

**II.** Servicios Sanitarios para el personal.

#### **b) Locales de carácter condicional. Otros locales.**

Todo local no expresamente especificado debe responder de acuerdo a su destino, con sujeción a lo determinado en el Código de la Edificación.

Cuando se efectúe el *fraccionamiento* debe contar con depósito, área de fraccionamiento.

**c) Local de Atención.**

El mismo se rige por las características establecidas para los locales de tercera clase del Código de la Edificación.

**d) Depósito.**

El depósito debe cumplir las pautas establecidas en el Código de la Edificación para los locales de cuarta clase.

**e) Área de fraccionamiento.**

**I. Características dimensionales.**

Debe contar con un *sector de fraccionamiento* de acuerdo a la siguiente tabla:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	9.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60

En todo caso, debe respetarse lo establecido en “*Coefficiente de ocupación*”.

**II. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

i) Cuando trabajan en el área de fraccionamiento hasta 3 personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de primera clase.

ii) Cuando trabajan en el área de fraccionamiento más de tres personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase.

**f) Laboratorio de control de calidad.**

Debe contar con un local destinado a *laboratorio de control de calidad* con superficie no inferior a los 9.00 m<sup>2</sup>. Son de aplicación las características dimensionales y las condiciones de iluminación y ventilación de las *áreas de fraccionamiento*.

**g) Servicios Sanitarios para el personal.**

Deben cumplir las prescripciones del Artículo 1.4.9.2.1. “*Servicio mínimo de salubridad convencional en todo predio donde se permanezca o trabaje.*”

**Sección 4**  
**Productos alimenticios y/o bebidas.**



#### **1.7.3.4.**

##### **1.7.3.4.1. Alcance.**

Quedan comprendidas en este punto las regulaciones constructivas particulares de los establecimientos con destino a la comercialización de productos alimenticios y/o bebidas (se opere o no por sistema de venta autoservicio), quedando excluidos del presente artículo los establecimientos con destino a feria, mercado, supermercado y autoservicio, que se definen en forma específica.

A los efectos de la aplicación del presente Código, las actividades se clasifican de la siguiente forma:

**a) Comercialización de productos alimenticios no elaborados.** Comprende las siguientes actividades:

- I.** Comercio Minorista de carne, lechones, achuras, embutidos.
- II.** Comercio Minorista de verduras, frutas, carbón (en bolsa).
- III.** Comercio Minorista de pescado.
- IV.** Comercio Minorista de Aves muertas y peladas, chivitos, productos de granja, huevos.

**b) Comercialización de productos alimenticios.** Comprende las siguientes actividades:

- I.** Comercio Minorista de productos alimenticios en general y bebidas.
- II.** Comercio Minorista de masas, bombones, sándwiches (sin elaboración)
- III.** Comercio Minorista de Helados (sin elaboración)
- IV.** Comercio Minorista de despacho de pan y productos afines.

**c) Comercialización de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas.** Comprende las siguientes actividades:

- I.** Comercio Minorista de productos alimenticios envasados.
- II.** Comercio Minorista de bebidas en general envasadas.

**d) Proveeduría.**

##### **1.7.3.4.1.1. Comercialización de productos alimenticios no elaborados.**

Un comercio de venta al por menor de productos alimenticios no elaborados debe cumplir con lo dispuesto en “*Comercios de productos alimenticios*”.

Debe contar, además, con pileta de material impermeable y liso y/o de acero inoxidable, de medidas no inferiores a 1 m. de largo, 0,60 m. de ancho y 0,30 m. de profundidad con servicio de agua fría y caliente y desagüe conectado a la red cloacal.

Cuando se expendan pescados, habrá una pileta similar exclusiva para éstos.

Cuando se comercialicen verduras o frutas perecederas no envasadas de origen, el establecimiento debe contar con un depósito destinado a envases vacíos de las mismas, cuya superficie mínima es de 9.00 m<sup>2</sup>.

Cuando el local de venta de verduras o frutas o el sector del establecimiento afectado a ese fin supere los 30 m<sup>2</sup>, la superficie del depósito enunciado en el párrafo anterior será equivalente al 30 % de la superficie afectada a la actividad específica.

#### **1.7.3.4.1.2. Comercialización de productos alimenticios.**

En la comercialización de productos alimenticios se distinguen distintos tipos de locales:

##### **a) Locales de carácter obligatorio.**

###### **I. Local de Atención.**

###### **i) Características dimensionales.**

Los locales destinados a trabajo, venta o depósito en un comercio que trabaja con productos alimenticios son considerados de tercera clase en cuanto se trate de dimensiones y medios exigidos de salida.

La superficie mínima requerida para locales de tercera clase, será aumentada en 3,00 m<sup>2</sup> por cada persona que trabaje que exceda de 6 (seis).

###### **ii) Condiciones de Iluminación y ventilación.**

En materia de iluminación y ventilación se rigen con sujeción a las prescripciones del Artículo 1.4.7.5.4., “Iluminación y ventilación de locales de tercera clase” de este Código.

En cuanto a la ventilación, la Autoridad de Aplicación puede, teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

###### **iii) Características técnicas.**

A los efectos de la utilización de revestimientos en solados, cielorrasos y paramentos rigen las prescripciones de este Código, sin perjuicio de ello se autorizan materiales que provean condiciones adecuadas de higiene, seguridad y funcionamiento, con sujeción a las normas del Código Alimentario Argentino.

Los materiales que se utilicen deben ser lisos, de fácil limpieza y de grado de dureza acorde al uso y destino.

Solado: El solado de la unidad de uso, debe ser de material impermeable e invulnerable a los roedores. Deberá tener desagüe a la red cloacal.

Cielorrasos: Los materiales autorizados como revestimiento en cielorrasos en los locales que comercializan productos alimenticios, son los siguientes:

- (I) Cemento alisado. Terminación pintura.
- (II) Enlucido de yeso. Terminación pintura
- (III) Enlucido a la cal. Terminación pintura.
- (IV) Placas de yeso. Junta cerrada terminación pintura.
- (V) Suspendido bajo losa o estructura metálica, paneles de chapa esmaltada al horno.
- (VI) Suspendido bajo losa o estructura metálica, paneles de P.V.C. con lana de vidrio en su parte superior.
- (VII) Suspendido bajo losa o estructura metálica, paneles metálicos tipo multigrilla con encastre, por medio de accesorios especiales, terminación pintura.

Paramentos: Todos los paramentos deben con un revestimiento impermeable hasta una altura no menor que 2,00 m medidos sobre el solado. Si ese revestimiento sobresale del plomo del paramento tendrá canto chaflanado o redondeado.

Los paramentos deben ser lisos y se deben pintar si son terminados a simple revoque.

Todos los paramentos deben contar con un revestimiento impermeable, liso e invulnerable a los roedores hasta una altura no menor que 2,00 m medidos sobre el solado.

Si ese revestimiento sobresale del plomo del paramento tendrá canto chaflanado o redondeado.

Vanos: Las puertas que den al exterior y al interior tendrán las características exigidas por el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas".

Todos los vanos que dan al exterior contarán con protección de malla metálica fina (2 mm).

## **II. Servicio de Salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad para el personal, se establecerá de acuerdo con lo prescrito en 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de

salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", incisos b), y c).

Se debe cumplir con el ítem a) del Artículo 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad para el personal de empleados y obreros".

A tal efecto se tendrá en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

Cuando corresponda la instalación de ducha, esta será provista de agua fría y de agua caliente.

Cuando estos servicios den a exteriores, deberán contar con mamparas, compartimientos o pasos (antecámaras) que impidan su visión desde el exterior.

## **b) Locales de carácter condicional.**

### **I. Guardarropas.**

Cuando el número de personas que trabajan en el mismo turno excede de 5 (cinco), se debe disponer de un local destinado a guardarropa del personal con armarios individuales, fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad.

Cuando trabajen personas de ambos sexos, habrá guardarropas independientes para cada sexo y debidamente identificados.

El local destinado a guardarropa debe cumplir las prescripciones que rigen para locales de segunda clase de este Código.

### **II. Servicio de sanidad.**

Cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación, fundada en la actividad desarrollada en el comercio, así lo encuentre justificado, exigirá instalaciones para el servicio de sanidad, que cumplirán con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.3.2., "Local destinado al servicio de sanidad", y el Artículo 1.4.9.3.3., "Servicio de salubridad especial para el local de servicio de sanidad". Estos locales son obligatorios para más de 50 (cincuenta) personas que trabajen simultáneamente.

## **c) Locales de carácter optativo.**

### **I. Cámaras Frigoríficas.**

Cuando se instalen Cámaras Frigoríficas en locales con destino a "*Comercialización de productos alimenticios*" rigen las siguientes disposiciones:

**i)** Las cámaras frigoríficas se materializan en locales independientes o pueden ser unidades independientes prefabricadas.

**ii)** Cuando se construyan "*in-situ*", el solado deberá ser de hormigón con barrera de vapor, con espesor no menor de 100

mm. y terminación con mortero epóxico con espesor no menor de 6 mm.

El revestimiento deberá realizarse en alisado de cemento, sobre revoque grueso y barrera de vapor hidrófuga, terminación pintura de características epóxicas; como así también en paneles térmicos de poliestireno o de poliuretano con revestimiento de chapa metálica, pintada al horno o con recubrimiento plástico liso, o acero inoxidable, contando con zócalo sanitario.

Los cielorrasos podrán ser de materiales similares a los del revestimiento.

**iii)** Las cámaras frigoríficas de cualquier naturaleza que sean unidades independientes prefabricadas, se deben ajustar a las normas regulatorias del Código Alimentario Argentino.

Si ésta norma autoriza nuevas tecnologías y materiales en materia de conservación de alimenticios, la Autoridad de Aplicación adoptará las nuevas tecnologías y materiales como permitidos en el marco del presente Código.

**iv)** No requieren antecámara.

**v)** Deben cumplir las demás disposiciones constructivas establecidas en “*Cámaras frigoríficas*”.

#### **1.7.3.4.1.3. Comercialización de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas.**

Un comercio de venta minorista de “productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas”, se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 1.7.5.6., “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”.

##### **a) Características técnicas:**

Rigen, además, las siguientes disposiciones:

Cielorrasos: En el caso particular de los locales que trafican y/o depositan productos alimenticios envasados, donde no se realiza el fraccionamiento, vale decir, no se trabaja con productos alimenticios expuestos al ambiente; puede autorizarse el funcionamiento sin cielorraso, con techado de chapa y estructura metálica y/o hormigón armado o similar.

Paramentos: En caso de comercio minorista de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas, este revestimiento puede ser de madera lustrada, plástico u otros de características similares.

Vanos: La protección de malla metálica fina (2 mm) en los vanos que dan al exterior no es necesaria en las puertas de locales de

comercio minorista de productos alimenticios elaborados y/o bebidas envasadas ni en locales de consumo.

#### **1.7.3.4.1.4. Proveeduría. Alcance.**

Una proveeduría debe cumplir lo establecido en Artículo 1.7.5.6., “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”, y además los siguientes requisitos mínimos:

##### **a) En materia de locales.**

###### **I. Locales de carácter obligatorio.**

- i)** Salón de Ventas.
- ii)** Servicio de salubridad para el personal.
- iii)** Servicio de salubridad para el público.
- iv)** Depósitos.

###### **II. Sectores de carácter opcional.**

- i)** Lugares para lavado y fraccionamiento.
- ii)** Guardarropa.

#### **1.7.3.4.1.4.1. Salón de Ventas.**

##### **a) Características dimensionales.**

La superficie mínima para el salón de ventas es de 100 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados) y la superficie máxima no superará los 140 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta metros cuadrados).

Sin perjuicio de cumplimentar las exigencias establecidas en “*Medios de salida*” ésta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m. cuando se use simultáneamente para el acceso y egreso del público y de 1,50 m. cada una cuando éstos sean diferentes;

##### **b) Condiciones de Iluminación y Ventilación.**

El local de ventas es considerado como de tercera clase en cuanto se trate de condiciones de iluminación y ventilación y dimensiones, a excepción de su superficie.

En cuanto a la ventilación, la Autoridad de Aplicación puede, teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

#### **1.7.3.4.1.4.2. Servicio de salubridad para el público.**

Sin perjuicio de lo establecido en “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”, para el público habrá no menos que 1 inodoro, 1 lavabo y 1 orinal para hombres y 1 retrete y 1 lavabo para mujeres.

#### **1.7.3.4.1.4.3. Depósitos.**

Debe haber un depósito para las sustancias alimenticias y otro independiente para otras mercaderías, y se rigen por las características de los locales de cuarta clase.

#### **1.7.3.4.1.4.4. Lugares para lavado y fraccionamiento.**

Cuando haya lugares para lavado, fraccionamiento, troceado o envase de productos alimenticios se dispondrá de sectores independientes para operar con productos alimenticios elaborados o no elaborados; en el último caso, los paramentos deben contar con revestimientos reglamentarios, como asimismo de piletas de material impermeable y liso y/o de acero inoxidable de medidas no inferiores que 1 m. de largo, 0,60 m. de ancho y 0,30 m. de profundidad con desagüe a la red cloacal y servicio de agua fría y caliente.

### **Sección 5 Comercio minorista de golosinas envasadas. 1.7.3.5.**

#### **1.7.3.5.1. Alcance.**

En materia de comercio de golosinas envasadas se reconocen dos modalidades de quiosco:

- a) Sin acceso de público (quiosco).
- b) Con acceso de público (maxiquiosco).

#### **1.7.3.5.1.1. Modalidad quiosco sin acceso de público.**

Cuando se desarrolle la actividad bajo esta modalidad rigen las siguientes prescripciones:

El quiosco como local para la venta de golosinas envasadas, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.4.7., “Locales” del presente Código es un pequeño comercio, sin acceso de público a su interior, clasificado como local de cuarta clase.

**a) Características del local.**

Los quioscos sin acceso de público no requieren área mínima.

Puede ubicarse en:

- i) Ventanas de viviendas siempre que el recinto en que se encuentra no corresponda a dormitorios.
- ii) En vidrieras correspondientes a otros negocios, siempre que se independicen de aquellos, con tabiques o mamparas forma que armonicen con el ambiente y no afecten ni alteren la estética y el sentido del lugar, ni los vanos de ventilación reglamentarios del local principal. Las características particulares de las mamparas se establecen en el presente artículo.
- iii) En playas de estacionamiento y estacionamiento de vivienda unifamiliar.
- iv) En locales independientes.

**b) Características de las mamparas o tabiques divisorios.**

Cuando el quiosco se ubique en locales comprendidos en el ítem 2 del presente artículo deben contar con tabiques o mamparas divisorias.

La altura mínima de la mampara o tabique es de 2,10 m.

Para una altura de tabique o mampara menor de 2,20 m, el kiosco ventilara a través de local en que se ubique.

Cuando las mamparas o tabiques superen los 2.20 m de altura, al sólo efecto de determinar el área de ventilación, se debe cumplir las prescripciones de locales de primera clase.

La estructura de las mamparas o tabiques puede ser ejecutada en madera cepillada, metal u otro material siempre que se garantice su estabilidad.

Las mamparas o tabiques propiamente dichos pueden estar constituidos por:

- i) Chapa metálica, pintada, esmaltada, galvanizada.
- ii) Placas de madera: en alguna de las siguientes variantes: cepilladas, pintadas, barnizadas, selladas, lustradas o similar.
- iii) Paneles o placas de yeso pintados.
- iv) Mampostería de ladrillo común o hueco, revocado y pintado o visto.
- v) Paneles de P.V.C. o policarbonato.
- vi) Vidrio.



Las mamparas o tabiques no deben poseer aristas, salientes o elementos corto-punzantes, que por sus características permitan efectuar heridas accidentales en las personas.

Cuando se opte por vidrio como elemento de cerramiento ya sea en forma total o parcial, el panel debe contar con bastidores que aseguren su estabilidad y seguridad. Desde el solado hasta una altura no menor de 1.00 m debe utilizarse vidrio armado, vidrio de seguridad o laminado, paneles de acrílico o similares.

Cuando la mampara o tabique supere una altura de 2.20 m, si se utilizare madera deben contar con tratamiento retardador de ignición.

#### **c) Servicio de salubridad para el personal.**

Las personas que trabajan en los quioscos sin acceso de público, deben tener acceso al servicio sanitario de la vivienda o local dentro del cual se ubican. En ningún caso el trayecto a efectuar para el acceso al servicio de salubridad puede implicar la salida a la vía pública.

Cuando el quiosco se ubique en un local independiente –sin coexistencia con otros locales- debe contar con servicio de salubridad propio de acuerdo Al Artículo 1.4.9.2.3. “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.”

#### **1.7.3.5.1.2. Modalidad quiosco con acceso de público (maxiquiosco).**

El local con acceso de público denominado maxiquiosco, puede poseer vidrieras o mostradores emplazados sobre la línea de edificación o próximos a ella.

Para el caso son aplicables las prescripciones de “Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados.”

Locales comerciales con exigencia de estacionamiento y/o carga y descarga.

### **Sección 6 Comercio minorista de exposición y venta de automotores, motos y motocicletas.**

#### **1.7.3.6.**

##### **1.7.3.6.1. Alcance.**

Queda comprendido en este agrupamiento el comercio minorista de exposición y venta Automotores, Embarcaciones y aviones.

El comercio minorista de accesorios para automóviles queda comprendido en “Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados.”

**a) Características constructivas particulares de un local de exposición y/o venta de automotores.**

La exposición y/o venta de automotores según sus instalaciones y características constructivas cumplirá las prescripciones correspondientes a los usos Garaje, Estación de servicio o Playa de estacionamiento descubierta.

Estas actividades también podrán desarrollarse en lugares abiertos con una superficie no menor que 16,00 m<sup>2</sup> y un lado no inferior que 3,00 m y cercados con muros.

Deben contar con servicio de salubridad para el personal, de acuerdo al Artículo 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.”

**Sección 7**  
**Autoservicios de productos alimenticios.**  
**1.7.3.7.**

**1.7.3.7.1. Alcance.**

El autoservicio de productos alimenticios está definido por el Artículo 1.2.1.1. del Código de Planeamiento Urbano.

**1.7.3.7.2. Locales.**

Los locales se clasifican en:

**a) Locales de carácter obligatorio.**

**I. Local de ventas.**

**i) Características dimensionales.**

El local de ventas es de tercera clase en dimensiones y medios exigidos de salida, debiendo tener una superficie mínima de ciento cuarenta (140) m<sup>2</sup>.

**ii) Iluminación y ventilación.**

Respecto a la iluminación y ventilación se rigen por el Artículo 1.4.7.5.4., "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase" de este Código.

Respecto a la ventilación, la Autoridad de Aplicación puede, teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

**iii) Características técnicas.**

A los efectos de la utilización de revestimientos en solados, cielorrasos y paramentos rigen las prescripciones de este Código...Sin perjuicio de ello se pueden usar materiales que provean condiciones adecuadas de higiene, seguridad y funcionamiento, con sujeción a las normas del Código Alimentario Argentino.

Los materiales constitutivos de solados, cielorrasos, paramentos y características de los vanos son los detallados en "*Comercialización de productos alimenticios*"

**II. Servicios de salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad para el personal debe cumplir las pautas establecidas en "*Comercialización de productos alimenticios*"

El servicio de salubridad para el personal de empleados y obreros se debe determinar según lo prescripto en el Artículo 1.4.9.2.3. "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales" y con el Artículo 1.4.9.2.3.1., "Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros".

Se debe cumplir con el inciso a), exceptuándose el cumplimiento del inciso b) de dicho artículo, "*Servicio mínimo de salubridad especial para el personal de empleados y obreros*". A tal efecto se debe tener en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

**III. Servicios de salubridad para el público.**

El servicio de salubridad convencional para el público se debe determinar según lo prescripto en el Artículo 1.4.9.2.3. "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.", y en el Artículo 1.4.9.2.3.2., "Servicios de salubridad para el público." Incisos a) y b).

Cuando en los servicios de salubridad para el público, el número de retretes para mujeres sea igual o mayor que 2 (dos), se debe instalar en el local de salubridad que los agrupa, un inodoro para niños en un retrete de cero noventa (0,90) m de ancho por uno veinte (1,20) m de largo, como mínimo, que no se debe computar para la cantidad de artefactos exigidos.

**IV. Depósitos.**

Debe contar con depósitos independientes entre sí destinados a:

- i) Guarda de productos alimenticios.

ii) Guarda de productos no alimenticios.

**(I) Características dimensionales. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

Se aplican las disposiciones para locales de cuarta clase, siempre que pertenezcan a la misma unidad de uso y no tengan acceso desde la vía pública.

Si tienen acceso desde la vía pública, deben cumplir las prescripciones de los locales de tercera clase.

**(II) Características técnicas.**

Deben cumplir las condiciones establecidas para solados, cielorrasos paramentos y vanos del “*local de ventas*” de este Código.

**V. Cámara frigorífica.**

Cuando se instalen Cámaras Frigoríficas en estos locales rigen las disposiciones establecidas para “*Cámaras frigoríficas*” en éste Código.

**VI. Instalación para residuos.**

El establecimiento debe contar con una instalación para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:

i) Mediante Compactador.

ii) Mediante Depósito.

El local debe tener una superficie no inferior que uno y medio por ciento (1,5 %) de la superficie cubierta total y no debe comunicar con el local de exposición y venta.

Cada local para residuos debe tener dos cincuenta (2,50) m de lado mínimo y altura no inferior a tres (3,00) m y una única abertura con puerta metálica.

El solado debe ser impermeable con desagüe de piso y los muros deben tener un revestimiento también impermeable.

Cada local independiente debe tener una ventilación mecánica que garantice como mínimo un número de diez (10) renovaciones por hora.

**b) Locales de carácter condicional**

**I. Guardarropa.**

Rigen las prescripciones para Guardarropas establecidas en el Artículo 1.7.5.6., “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata” de este Código.

**II. Servicios de sanidad.**

Rigen las prescripciones para servicio de sanidad establecidas en el Artículo 1.7.5.6., “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata” de este Código.

### III. Lugares para lavado y fraccionamiento.

Cuando se efectúe el lavado, fraccionamiento o envase de productos alimenticios, se debe disponer de sectores independientes para operar con productos alimenticios elaborados y no elaborados; en este último caso, los paramentos deben contar con revestimiento reglamentario, y pileta de material impermeable, liso y/o de acero resistente a la corrosión de medidas no inferiores que un (1) m de largo cero sesenta (0,60) m de ancho y cero treinta (0,30) m de profundidad, con desagüe a la red cloacal y servicio de agua fría y caliente.

El sector de Lugares para lavado y fraccionamiento de productos, debe ajustarse a alguna de las siguientes pautas:

**i) Conformando local independiente.**

Características dimensionales. Condiciones de Iluminación y ventilación.

Debe cumplir los siguientes requerimientos mínimos:

**(I)** Cuando trabajan en éste sector hasta tres (3) personas: se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de primera clase.

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	9.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60

**(II)** Cuando trabajen en el sector “**Lugares para lavado y fraccionamiento**” más de tres (3) personas debe cumplir las prescripciones de los locales de tercera clase.

**(III)** Como parte del local de ventas.

Puede utilizarse como sector de “**Lugares para lavado y fraccionamiento**” una parte del local de ventas, a condición de que el mismo esté separado de aquel mediante mamparas de vidrio, material plástico o mampostería revocada o alisada, de no menos de dos veinte (2,20) m de altura, completada esa separación hasta el cielorraso, con bastidores de malla fina y siempre que en el trabajen no más de dos personas.

En este caso, la superficie afectada a este sector no debe computarse para el local de ventas.

Las sumatoria de las superficies afectadas a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos no deben ser inferior a cuarenta y dos metros (42) m<sup>2</sup>.

**Sección 8**  
**Autoservicio de productos no alimenticios.**  
**1.7.3.8**

**1.7.3.8.1. Alcance.**

Se entiende por autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento así definido por el Artículo 1.2.1.1. del Código de Planeamiento Urbano.

Rigen las disposiciones particulares establecidas por la Autoridad de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano.

**1.7.3.8.1.1. Locales.**

**a) Locales de carácter obligatorio.**

- I. Local de venta.
- II. Depósito.
- III. Servicio de salubridad para el personal.

**b) Locales de carácter condicional**

- I. Servicio de salubridad para el público.
- II. Guardarropa.

**1.7.3.8.1.2. Locales de carácter obligatorio.**

**a) Local de ventas.**

**I. Características dimensionales.**

El local de ventas es considerado de tercera clase en cuanto a dimensiones y medios exigidos de salida, debiendo tener una superficie neta no inferior a los ciento cuarenta (140) m<sup>2</sup>.

**II. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

En materia de iluminación y ventilación se rigen por el Artículo 1.4.7.5.4. "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase" de este Código.

En cuanto a la ventilación, la Autoridad de Aplicación puede, teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

### **III. Características técnicas.**

El local de venta destinado a “Autoservicios de productos no alimenticios” debe cumplir las características técnicas de los “Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados.”

#### **b) Depósito.**

Debe contar con un depósito independiente, con las características dimensionales y demás condiciones establecidas en el presente.

#### **I. Características dimensionales. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

Se aplican las disposiciones para locales de cuarta clase, siempre que pertenezcan a la misma unidad de uso y no tengan acceso desde la vía pública.

Si tuvieren acceso desde la vía pública, deben cumplir las prescripciones de los locales de tercera clase.

#### **II. Características técnicas.**

Deben cumplir las condiciones establecidas para solados, ciellorrasos paramentos y vanos de “*local de ventas*” de este artículo.

#### **c) Servicio de salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad para el personal se determina según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” y el Artículo 1.4.9.2.3.1., “Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros”.

Se debe cumplir con el inciso a), exceptuándose el cumplimiento del inciso b) de dicho artículo, “Servicio mínimo de salubridad especial para el personal de empleados y obreros”. A tal efecto se debe tener en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

### **1.7.3.8.1.3. Locales de carácter condicional.**

Son de carácter condicional.

#### **a) Servicios de salubridad para el público.**

El servicio de salubridad convencional para el público se debe determinar según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e

industriales” y en 1.4.9.2.3.2. “Servicios de salubridad para el público” Incisos a) y b).

Cuando en los servicios de salubridad para el público, el número de retretes para mujeres sea igual o mayor que dos (2) se debe instalar en el local de salubridad que los agrupa, un inodoro para niños en un retrete de cero noventa (0,90) m de ancho por uno veinte (1,20) m de largo, como mínimo, que no se debe computar para la cantidad de artefactos exigidos.

**b) Guardarropa.**

Cuando el número de personas que trabajan en el mismo turno excede de cinco (5) se debe disponer de un local destinado a guardarropa del personal con armarios individuales, fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad.

Cuando trabajen personas de ambos sexos, debe tener guardarropa independiente para cada sexo y debidamente identificado.

El local destinado a guardarropa debe cumplir las prescripciones que rigen para locales de segunda clase de este Código.

**Sección 9**  
**Centro de compras.**  
**1.7.3.9.**

**1.7.3.9.1. Alcance.**

Se entiende por local comercial de afluencia masiva al establecimiento así definido por el Artículo 1.2.1.1. Del Código de Planeamiento Urbano.

El complejo comercial debe contar con una superficie no menor de veinticinco mil (25.000) m<sup>2</sup> y estar integrado por:

- a)** Un Supermercado total y/o un Supermercado y una Gran Tienda.
- b)** Un número de locales comerciales de venta minorista y de prestación de servicios cuya superficie sumada resulte por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales del punto anterior.
- c)** Una playa destinada a la guarda de automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

Rigen las disposiciones particulares establecidas por la Autoridad de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano.



Las prescripciones del presente artículo rigen para los edificios destinados a centros comerciales que al momento de la entrada en vigencia del presente, se encuentran consignados como “Centro de Compras”, pudiendo la Autoridad de Aplicación encuadrar por analogía bajo esta normativa a otras actividades no expresamente definidas.

#### **1.7.3.9.2. Locales.**

##### **a) Locales de carácter obligatorio.**

- I. Local de Supermercado total y/o Local de Supermercado y local Gran Tienda.
- II. Locales comerciales de venta minorista y servicios.
- III. Servicios de salubridad para el personal.
- IV. Servicios de salubridad para el público.
- V. Playa destinada a la guarda de automóviles.

##### **b) Locales de carácter condicional.**

- I. Guardarropas.
- II. Servicios de sanidad.
- III. Patio de Comidas.
- IV. Otros locales.

Todo local no expresamente especificado debe responder a lo determinado en el presente Código para su destino.

#### **1.7.3.9.3. Locales obligatorios.**

Son locales obligatorios:

##### **a) Local de Supermercado total y/o Local de Supermercado y local de Gran Tienda.**

Debe cumplir las prescripciones particulares de este Código respecto de Supermercado Total, Supermercado y Gran Tienda, según corresponda.

##### **b) Locales comerciales de venta minorista y servicios. Generalidades.**

###### **Conceptos complementarios. Tipología.**

En un Centro de Compras pueden existir locales de carácter externo e internos.

Asimismo, pueden existir quioscos sin acceso de público denominados “stands” de acuerdo a las pautas establecidas en el presente Código.

**I. Locales externos.**

Son los locales que dan al exterior, con acceso desde la vía pública.

**II. Locales Internos.**

Son aquellos locales que dan a vestíbulos y circulaciones internas del Centro de Compras.

**1.7.3.9.4. Rubros complementarios.**

Rubros vinculados a paseos de compras.

**a) Quiosco sin acceso de público (Stand):** Puesto fijo o móvil, destinado a las actividades permitidas dentro del Centro de Compras, que puede contar con cerramiento lateral y cielorraso.

El mismo puede instalarse en forma permanente o transitoria dentro de los locales o en los espacios destinados a tal fin en el establecimiento. No puede interrumpir ni reducir en su ancho, los medios de salida ni las circulaciones.

En un Centro de Compras, un quiosco sin acceso de público no posee medidas mínimas.

**b) Circulación general:** Espacio libre de obstáculos destinado a la circulación y paseo de concurrentes. Su ancho mínimo debe ser de uno coma cincuenta metros (1,50 m) cuando por razones de evacuación no se calcule como medio exigido de salida.

**c) Circulación Técnica:** Es el área exclusiva destinada a la circulación del personal del centro comercial.

**d) Salón para usos múltiples:** Es un área cubierta o descubierta destinada a la realización de exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas y de productos industriales, a eventos culturales, de esparcimiento, desfiles de moda y a otros de similares características.

**e) Espacio de usos múltiples:** Es un área cubierta o descubierta delimitada en el establecimiento, destinada a la ubicación de stands, expansión de locales, ferias y/o exposiciones.

Dichos espacios no pueden interrumpir los medios de salida, escaleras o circulaciones, establecidas por cálculo en base al coeficiente de ocupación.

**f) Sala de cine, cine-teatro:** Es el local destinado a la proyección de películas, tele-conferencias y/o a la representación de obras teatrales o números de variedades.

En los Centros de Compras se puede desarrollar la actividad en sala individual y/o en forma de complejo multicine. Las salas deben ubicarse en cualquiera de los niveles del complejo. No se debe exigir el acceso directo desde la vía pública.

No es necesario contar con vestíbulo o antesala de ingreso, siempre que se garantice una superficie libre de obstáculos en conexión con la circulación general del Centro de Compras, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de planta de las salas del complejo.

En forma independiente a las salidas proyectadas en el centro comercial, la sala de cine y/o el complejo multicine, debe contar con un medio exigido de salida exclusivo, según lo estipulado en el Artículo 1.4.8.6., “Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos” del presente Código.

Se admite localizar usos complementarios tales como: venta de productos relacionados con la película que se proyecta o representación que se representa; despacho de bebidas, café, bar, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc. siempre que se haya previsto un espacio destinado a tal fin que no obstruya los medios de salida.

**g) Patio de comidas:** Es el área del Centro de Compras, cubierta o descubierta, provista de mesas y sillas para el uso de los concurrentes y que sirve de apoyo a los locales y/o stands de uso gastronómico.

Puede contar con un sector destinado en forma permanente o transitoria, a eventos culturales, de esparcimiento, promoción, música y canto.

**h) Grandes tiendas:** Establecimiento minorista definido en el Artículo 1.2. de Definición de los términos Técnicos del Código de Planeamiento Urbano.

**i) Supermercado Total:** Establecimiento minorista definido en el Artículo 1.2. de Definición de los términos Técnicos del Código de Planeamiento Urbano.

**j) Supermercado:** Establecimiento minorista definido en el Artículo 1.2. de Definición de los términos Técnicos del Código de Planeamiento Urbano.

**k) Centro de Entretenimiento Familiar.** Actividad que aglutina juegos infantiles, salón de juegos y otras actividades infantiles.

#### **1.7.3.9.5. Especificaciones para los locales externos.**

Los locales externos deben cumplir las condiciones establecidas para los

locales de tercera clase en cuanto a condiciones de iluminación y ventilación y dimensionales, aun cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o circulación del Centro de Compras.

Cuando se trate de locales con destino a actividades no expresamente clasificadas, se rigen en materia de características técnicas por las establecidas en “*Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados.*”

Cuando se trate de locales con destino a actividades con prescripciones particulares en materia constructiva, rigen las que le corresponda específicamente ya establecidas en este Código.

#### **1.7.3.9.6. Locales internos. Especificaciones.**

Para los locales internos se aplican las siguientes especificaciones:

##### **a) Características Dimensionales.**

Los locales con destino a comercio y servicios que no cuenten con especificaciones particulares se rigen por las siguientes disposiciones:

En un Centro de Compras deben tener un área mínima de doce (12) metros cuadrados, una altura mínima de dos sesenta (2,60) metros y un lado mínimo de dos cincuenta (2,50) metros.

No son exigibles las dimensiones establecidas por este Código en “*Clasificación de los locales.*”

En cada local de ventas con acceso de público, debe destinarse como mínimo, la tercera parte de su superficie para la permanencia y circulación del público y del personal.

##### **b) Entrepiso de locales en Centro de Compras.**

Los locales de un Centro de Compras, pueden tener entrepiso con acceso de concurrentes, siempre que se cumplan las condiciones estipuladas en el Artículo 1.4.7.3.4., “*Altura de locales con entresuelo o piso intermedio*” para locales de 3º categoría.

##### **I. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

Los locales comerciales deben cumplir las regulaciones establecidas en los Artículos 1.4.7.7., “*Iluminación y ventilación artificial de locales*” y, 1.4.7.7.1.4., “*Iluminación de emergencia*” y las prescripciones particulares establecidas en la presente normativa.

##### **c) Características técnicas.**

Cuando se trate de actividades que no cuenten con prescripciones específicas de la actividad rigen las determinadas en Características técnicas de “*Comercios con acceso de público y no expresamente*

clasificados.”

#### **1.7.3.9.7. Depósitos anexos.**

Los depósitos anexos a los locales, que sean complementarios de la actividad principal, deben cumplir las prescripciones para los locales de cuarta clase del presente Código.

Deben satisfacer las condiciones de iluminación establecidas en el Artículo 1.4.7.7.1., “Iluminación artificial.”

Para las condiciones de ventilación rigen las establecidas en el Artículo 1.4.7.6.3. “Ventilación de sótanos y depósitos, por conducto” y en el Artículo 1.4.7.7.2. “Prescripciones generales sobre ventilación mecánica” según corresponda.

Cuando se trate de depósitos de productos alimenticios o productos de los cuales emanen olores, debe instalarse ventilación mecánica.

#### **1.7.3.9.8. Locales gastronómicos en paseos de compras.**

Los locales gastronómicos en Centros de Compras deben contar con un sector de atención al público con o sin ingreso del mismo al local y con comunicación con la cocina.

El sector de atención puede encontrarse integrado como expansión de la cocina y ubicado entre la cocina y el patio de comidas del centro de compras.

En este caso, el sector de atención (con o sin ingreso de público a la superficie del local) es el espacio físico ubicado entre el sitio de permanencia del público mientras aguarda su pedido y la cocina, en donde el personal destinado a la atención del público se ocupa de los pedidos.

Dicha área debe reunir las “*características técnicas*” de los locales que expenden comidas del presente Código.

Los locales gastronómicos no cuentan con ingreso de público al local. que permanece en el patio de comidas del Centro de Compras.

La cocina del local gastronómico debe cumplir las siguientes pautas:

##### **a) Características dimensionales.**

I. Cuando trabajan en la local cocina hasta tres (3) personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de segunda clase y las siguientes:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	9.00
Lado mínimo (m):	2.50
Altura mínima (m):	2.60

II. Cuando trabajan en el local cocina mas de tres (3) personas se deben cumplir las exigencias mínimas para los locales de tercera clase y las siguientes:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	3.00

**b) Condiciones de Iluminación y ventilación.**

Los locales comerciales deben cumplir las regulaciones establecidas en el Artículo 1.4.7.7., “Iluminación y ventilación artificial de locales”, las prescripciones establecidas en el Artículo 1.4.7.7.1.4., “Iluminación de emergencia” y las prescripciones particulares establecidas en la presente normativa.

**1.7.3.9.9. Ventilación mecánica en conductos de extracción de locales gastronómicos.**

Como especificaciones técnicas se aplican las normas contenidas en el presente Código según lo establecido en el Artículo 1.7.4.1.6., “Prescripciones en materia de ventilación, extracción, tratamiento y filtrado de aire y lavado de humo. Eliminación de olores y protección contra incendio”.

**1.7.3.9.10. Características técnicas de los locales gastronómicos.**

El sector de atención al público debe cumplir las pautas establecidas para los locales donde se expenden comidas del presente Código.

Las cocinas en los locales gastronómicos deben cumplir las siguientes prescripciones:

Paredes: deben ser totalmente revocadas, alisadas y enlucidas en yeso o cal, pintadas o blanqueadas. Las técnicas constructivas pueden ser las tradicionales o pueden utilizarse placas de roca de yeso prensada o bloques de yeso, debidamente aislados, con sus paramentos lisos, con terminación

pintura. Deben contar con un revestimiento de azulejos u otros materiales similares, impermeables, lisos e invulnerables a los roedores, hasta una altura no menor de dos diez (2,10) m. medidos sobre el solado.

Pisos: deben ser de mosaico, baldosas u otros materiales que permitan su fácil limpieza y sean invulnerables a los roedores. Los desagües deben estar conectados a la red cloacal, según las prescripciones en materia de instalaciones sanitarias de este Código.

Cielorrasos: deben ser revocados a la cal, alisados, enlucidos en yeso o a la cal fina, pintados o blanqueados. Pueden utilizarse placas de roca de yeso prensada, terminación pintura.

Vanos: Si las puertas dan al exterior deben tener las características exigidas por la Ley N° 11.843 y además, contar con un dispositivo de cierre automático. Todos los vanos que den al exterior deben contar con protección de tela metálica de malla fina de dos (2) mm.

Piletas: deben ser de material impermeable liso o de acero inoxidable, de medidas no inferiores a cero sesenta (0,60) m. de largo, a cero cuarenta (0,40) m. de ancho y cero treinta (0,30) m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

Artefactos destinados a la cocción de alimentos: sobre ellos debe instalarse una campana dotada de dispositivos de extracción forzada, conectada al ambiente exterior, que asegure la evacuación de humos, vapores, gases y olores. Con carácter previo a la evacuación, la instalación debe efectuar el filtrado mediante eliminadores de grasa y de olores y gases, de acuerdo a las prescripciones del presente capítulo.

Ventilación: La Autoridad de Aplicación puede, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, exigir ventilación complementaria asegurando la inyección de aire exterior.

Equipamiento: El mobiliario y el equipamiento deben ser diseñados y construidos de manera que permita su fácil limpieza, evitándose la acumulación de suciedad en uniones o encuentros.

Los desagües provenientes de las piletas de cocina deben concurrir a interceptores de grasas especiales, de acuerdo a las normas en materia de instalaciones sanitarias del presente Código.

Depósitos: Los locales gastronómicos de los Centros Comerciales quedan eximidos de cumplir con los requerimientos de depósitos en el mismo local, cuando éste comunica con pasos o circulaciones técnicas que derivan en depósitos propios del centro comercial o en depósitos asignados a los locales dentro del Centro Comercial siempre que se de cumpla la normativa

del Código Alimentario Argentino.

#### **1.7.3.9.11. Plan de Iluminación de Emergencia.**

El Centro de Compras debe contar con la conveniente disposición de luces de emergencia, conforme lo prescribe el Artículo 1.4.7.7.1.4., "Iluminación de emergencia".

La Iluminación de Emergencia debe cubrir los servicios esenciales y las circulaciones generales y técnicas.

Se debe cumplir lo preceptuado independientemente de que se cuente con grupo electrógeno.

#### **1.7.3.9.12. Plan de Ventilación.**

La ventilación de los locales debe cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.7.2., "Prescripciones generales sobre ventilación mecánica".

#### **1.7.3.9.13. Medios de salida, circulaciones, escaleras mecánicas y rampas.**

##### **1.7.3.9.13.1. Medios de salida.**

Los medios de salida de un Centro de Compras, deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.8., "Medios de Salida" y en Medios de salida en "Galerías Comerciales" y Ancho libre mínimo de las salidas del presente Código.

La circulación general de concurrentes entre los distintos usos de un Centro de Compras se debe dimensionar según un ancho "a":

Para calcular el ancho "a" se debe utilizar el coeficiente de ocupación  $x=3$  aplicado sobre la "*superficie afectada a evacuación*" establecida para Centro de Compras.

Esto significa que se calcula una ocupación de una persona cada tres (3) metros cuadrados, para establecer el ancho de los medios de salida.

**Superficie afectada a evacuación:** En la aplicación del presente Código para esta actividad, se entiende como superficie afectada a evacuación a la sumatoria de la superficie total de las diferentes áreas o locales, destinada con carácter habitual y permanente a exposición y



venta, atención y circulación de público y/o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico a los cuales pueda acceder el cliente, así como los locales complementarios a la actividad principal y los espacios internos destinados a la presentación de los productos y al tránsito de clientes.

No se debe computar dentro del cálculo de la superficie de evacuación a los estacionamientos cubiertos, a las circulaciones técnicas ni los espacios destinados a carga y descarga y sala de máquinas.

Los estacionamientos cubiertos se rigen por las disposiciones de medios de salida en "garajes".

En todos los casos se deben aplicar las disposiciones más desfavorables tenidas en cuenta en los Artículos 1.4.8., "Medios de Salida" y 1.4.8.2.2., "Número de ocupantes en caso de edificio con usos diversos".

Cuando se trate de un uso con destino a Espectáculos Públicos se rige por 1.4.8.6., "Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos".

El ancho "a" del medio de salida se calcula según lo dispuesto en el Artículo 1.4.8.5.1., "Ancho de corredores de piso" para el número total de personas que resulte del cálculo del coeficiente de ocupación mencionado en los dos párrafos precedentes.

Este ancho no puede ser inferior al valor que corresponde a los usos, considerados separadamente, comprendidos en los apartados mencionados.

Para todos los locales complementarios (Locales comerciales y/o servicios, Sala de recreación, Juegos en red, Salón de juegos infantiles, Locales gastronómicos, Patio de Comidas, Salón de usos múltiples, Salas de cine, Cine-teatro y otros locales que cuenten con autorización de la Administración del Centro de Compras) que funcionen fuera del horario de atención al público, el Centro de Compras debe garantizar el libre acceso a los medios de salida para los concurrentes y/o para el personal.

#### **1.7.3.9.13.2. Escaleras, rampas y escaleras mecánicas en centro de compras.**

El ancho de las escaleras o rampas no debe ser inferior al ancho de la circulación exigida para el piso al que sirve, cuando el desnivel excede de uno cuarenta (1,40) m.

En todos los casos, las escaleras deben cumplir con el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales." y Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas" del Código de la Edificación. .

Las escaleras mecánicas deben cumplir con el Artículo 1.4.8.8.1., "Escaleras mecánicas." de este Código.

Las rampas como medio de salida deben cumplir con el Artículo 1.4.8.8.2., del presente Código.

Para todos los locales (Locales comerciales y de servicios, Sala de recreación, Juegos en red, Salón de juegos infantiles, Locales gastronómicos, Patio de Comidas, Salón de usos múltiples, Salas de cine, Cine-teatro, y todo otro local que cuente con autorización de la Administración del Centro- Paseo de Compras) que funcionen fuera del horario de atención al público, el Centro- Paseo de Compras debe garantizar el libre acceso a las rampas, escaleras y escaleras mecánicas que funcionen como medios de salida, para los concurrentes y/o para el personal, en cumplimiento de los medios de salida establecidos por este Código.

#### **1.7.3.9.14. Plan Servicios de Salubridad para el público y el personal.**

El Centro de Compras debe contar con servicio de salubridad - convencional y especial- para los concurrentes y para el personal. Dichos servicios de salubridad pueden ser utilizados por el personal afectado a los locales y/o stands, siempre que hayan sido comprendidos en el cálculo respectivo.

Cuando alguno de los locales que funcione dentro del Centro de Compras requiera contar con servicios de salubridad propios, sean convencionales y/o especiales, para los concurrentes y/o para el personal, se acepta en su reemplazo la utilización de los servicios de salubridad generales, convencionales y especiales, del Centro Comercial, siempre que la superficie que ocupan dichos locales haya sido contemplada en el cálculo de la cantidad de ocupantes para determinar la dimensión de los servicios sanitarios y la respectiva dotación de artefactos.

Los locales gastronómicos que cuenten con acceso directo desde la vía pública, así como también los gimnasios, piletas de natación, servicios de sanidad y aquellos locales cuyo uso requiera servicios de salubridad propios, deben contar con los mismos dentro del mismo local, quedando excluidos de la eximición prevista en el párrafo anterior.

A los efectos de calcular la cantidad de artefactos necesarios, se establece para el Centro de Compras y todos los locales que éste incluye, un coeficiente de ocupación  $X=3$ .

Para establecer los requerimientos de los locales sanitarios, debe tomarse como base de cálculo la superficie de piso determinada como “*Superficie afectada a evacuación*” del presente Artículo.

Sin perjuicio de lo expuesto, cuando en determinados sectores el número de ocupantes por superficie de piso resulte menor o mayor, debe preverse que la determinación de la cantidad de artefactos es acumulativa.

Los sanitarios deben contar con personal afectado a tareas de higiene y mantenimiento permanente y deben estar disponibles durante todo el horario de funcionamiento del Centro de Compras.

Cuando alguno de los locales y/o stands funcione en un horario diferente al del Centro de Compras la administración debe garantizar a los concurrentes y al personal afectado al local en cuestión, en caso que corresponda, el servicio de salubridad más próximo a los locales y/o stands que funcionen en horario diferencial.

La proporción en los servicios de salubridad en función del sexo se determina en razón de lo siguiente:

#### **1.7.3.9.15. Plan Servicios de salubridad para el público del Centro de Compras.**

Debe cumplir con el Artículo 1.4.9.2.3., Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” y en 1.4.9.2.3.2., “Servicios de salubridad para el público”, teniendo en cuenta el mayor número de personas determinada.

Cuando en los servicios de salubridad para el público, el número de retretes para mujeres sea igual o mayor que dos (2), se debe instalar en el local de salubridad que los agrupa, un inodoro para niños en un retrete de cero noventa (0,90) m de ancho por uno veinte (1,20) m de largo, como mínimo, que no se debe computar para la cantidad de artefactos exigidos.

#### **1.7.3.9.16. Plan Sector destinado a cambiar bebés.**

Contiguo a las instalaciones de los servicios de salubridad para el público y en lugares protegidos, se debe disponer de un sector destinado a cambiar bebés, que debe contar como mínimo con los siguientes elementos:

- a) Una mesada.
- b) Una pileta con agua fría y caliente.
- c) Contenedor higiénico para apósitos.
- d) Ambiente climatizado.

#### **1.7.3.9.17. Plan Servicio de salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad para el personal del Centro de Compras, debe cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales”, 1.4.9.2.3.1., “Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros”, del presente Código.

#### **1.7.3.9.18. Plan Servicio de sanidad.**

Todo Centro de Compras debe contar con un local destinado a servicio de sanidad de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.4.9.3., “Servicio de sanidad”, 1.4.9.3.2., “Local destinado a servicio de sanidad” y 1.4.9.3.3. “Servicio de salubridad especial para el local de servicio de sanidad”.

#### **1.7.3.9.19. Guardarropa.**

Para el personal del Centro de Compras, así como también para aquellos locales en que trabajen mas de cinco (5) personas, debe disponerse dentro del Centro de Compras, de locales diferenciados por sexo con destino a guardarropa de acuerdo a la normativa en materia laboral vigente.

#### **1.7.3.9.20. Instalación de Ascensores, Ascensores Panorámicos, montacargas y escaleras.**

La instalación de ascensores y montacargas debe regirse por el DCC N° VIII sobre Instalación de Ascensores, montacargas, y otras instalaciones fijas y permanentes para el transporte de personas del presente Código.

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica, se permite la instalación de ascensores panorámicos en los Centro de Compras cuando la caja del ascensor no tenga que participar en la protección del edificio contra la propagación de incendios.

Si la protección se hace con vidrio este debe ser del tipo laminado de seguridad y cumplir con los ensayos que se indican para las cabinas y puertas con vidrio.

Escaleras mecánicas: Las escaleras mecánicas deben cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.8.8., "Escaleras mecánicas y rampas", del presente Código.

## **Sección 10**

### **Galerías Comerciales.**

#### **1.7.3.10.**

##### **1.7.3.10.1. Alcance.**

Rigen las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano para el emplazamiento de las Galerías Comerciales.

La definición de la actividad y las condiciones de funcionamiento son las establecidas para la actividad en el Código de Habilitaciones y Permisos.

##### **1.7.3.10.2. Características de los locales.**

Los locales en las Galerías Comerciales o Galerías de Comercios deben reunir las siguientes características.

###### **a) Dimensiones de locales y quioscos en "galería de comercios".**

Los quioscos pueden instalarse en forma permanente o transitoria, dentro de los locales o en los espacios destinados a tal fin en la Galería Comercial.

No pueden interrumpir ni reducir en su ancho, los medios de salida ni las circulaciones, y deben cumplir las prescripciones de *Medios de salida en "galerías comerciales"*, apartado "C.- Medios de salida con quioscos" del presente Artículo.

En una "Galería de comercios" los locales y los quioscos deben cumplir las siguientes condiciones:

###### **I. Locales con acceso directo desde la vía pública.**

Los locales con acceso directo desde la vía pública, aún cuando tengan comunicación inmediata con el vestíbulo o la nave de la "galería", se deben dimensionar según lo establecido en este Código para los locales de tercera clase;

**II. Locales internos, con acceso directo desde el vestíbulo o nave.**

Los locales internos con acceso directo desde el vestíbulo o nave común deben tener una altura libre mínima de tres (3,00) m, superficie no inferior a ocho (8,00) m<sup>2</sup> y lado no menor que dos cincuenta (2,50) m. Cuando se comercialicen alimentos no envasados, la superficie mínima debe ser de dieciséis (16,00) m<sup>2</sup> y lado no menor que tres (3,00) m.

**III. Quioscos dentro del vestíbulo o nave.**

El quiosco (denominado “stand”) es una estructura sin acceso de público que puede tener cerramiento lateral y techo propio. En este último caso la altura libre mínima debe ser de dos diez (2,10) m.

En una Galería Comercial, un quiosco sin acceso de público no posee lado mínimo.

En caso que se comercialicen alimentos no envasados, la superficie mínima debe ser de ocho (8,00) m<sup>2</sup> y lado no menor que dos cincuenta (2,50) m.

**b) Ancho mínimo de circulación interior.**

El ancho mínimo de cualquier circulación interior de las “Galerías Comerciales”, debe ser, en todos los casos, mayor que uno coma cincuenta (1,50) m.

**c) Entresuelo en locales de “galería de comercios”.**

Los locales de una “galería de comercios” pueden tener entresuelo, siempre que se cumpla lo siguiente:

**I.** La superficie del entresuelo no debe exceder el treinta y tres por ciento (33 %) del área del local, medida en proyección horizontal y sin tener en cuenta la escalera.

**II.** La altura libre mínima entre el solado y el cielorraso, tanto arriba como debajo del entresuelo, debe ser de 2,10 m. según el Artículo 1.4.7.3.4.

**i)** Tres (3,00) m para entresuelos de más de cincuenta 50 m<sup>2</sup>.

Dos sesenta (2,60) m para entresuelos de entre treinta (30) y cincuenta (50) m<sup>2</sup>.

**ii)** Dos cuarenta (2,40) m. cuando tenga una superficie entre diez (10,00) m<sup>2</sup> y treinta (30,00) m<sup>2</sup>.

Estas alturas son de aplicación también cuando los entresuelos sean utilizados como lugar de trabajo o sean accesibles al público.

En los demás casos deben ser de dos (2) m.

**d) Iluminación y ventilación en “Galerías Comerciales”**

Una “galería de comercios” no requiere iluminación natural.

La iluminación artificial debe cumplir lo establecido en **Iluminación de medios de circulación e Iluminación y ventilación artificial de locales** de este capítulo.

**e) Ventilación:**

**i) Ventilación del vestíbulo o nave:**

La ventilación natural del vestíbulo o nave se rige por lo establecido en “Iluminación y ventilación de locales de tercera clase”. El valor de A corresponde a la suma de las superficies del vestíbulo o nave, circulaciones exigidas, locales y quioscos no ubicados dentro de las salidas.

No debe tomarse en cuenta en el cómputo de A, la superficie de locales que posean ventilación propia e independiente de acuerdo a las prescripciones generales de este Código.

Los vanos de ventilación no requieren mecanismos para regular la abertura.

**ii) Ventilación de locales o quioscos:**

Todo local o quiosco que no tenga ventilación propia e independiente según las exigencias generales de este Código debe contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el vestíbulo o nave.

El área mínima (k) de la ventilación es función de la superficie individual ( $A_1$ ) del local o quiosco:

Donde  $k = A_1 / 15$ ,

En zona opuesta, debe disponerse otro vano (central, junto al cielo raso) de área no inferior a k, que comunique con el vestíbulo o nave o bien a patio de cualquier categoría.

Este segundo vano puede ser sustituido por conducto con las características especificadas en **Ventilación de sótanos y depósitos, por conducto.**

El segundo vano o el conducto puede ser reemplazado por una ventilación mecánica capaz de producir como mínimo cuatro (4) renovaciones horarias por inyección de aire.

**iii) Ventilación por aire acondicionado:**

La ventilación natural puede ser sustituida por una instalación de aire acondicionado de eficacia comprobada por la Autoridad de Aplicación.

La instalación debe tener toma de aire exterior, considerando el caudal de aire exterior necesario para la renovación del aire en razón del destino y actividad de los locales.

**1.7.3.10.3. Medios de salida en Galerías Comerciales**

Cuando la circulación entre los usos contenidos en "galerías comerciales" o entre éstos y otros del mismo edificio, se hace a través del vestíbulo o nave, el ancho "a" del medio de salida común, se dimensiona como sigue:

**a) Caso de una circulación con una salida a la vía pública:**

**I. Circulación entre muros ciegos.**

**i)** El ancho se calcula en función del coeficiente de ocupación  $x = 3$  aplicado a la "superficie de piso" de la "galería" más el de la circulación misma.

**ii)** Si dentro de la "galería" hay otro uso, cuyo coeficiente de ocupación es menor que tres ( $x < 3$ ); se debe cumplir en su ámbito el que corresponde a éste, como igualmente si se trata de un lugar de espectáculo y diversiones públicos, aplicándose para el último caso lo dispuesto en "*Medios de egreso en lugares de espectáculos y diversiones públicos*".

**iii)** El ancho del medio de salida se calcula según lo dispuesto en *Ancho de corredores de piso* para el número total de personas que resulte de los apartados i) y ii) de este Artículo.

Este ancho nunca debe ser inferior a uno cincuenta (1,50) m ni al mayor valor que corresponda a los usos, considerados separadamente, comprendidos en los apartados mencionados.

**b) Caso de circulación con vidrieras, vitrinas o aberturas.**

Cuando la circulación tiene vidrieras, vitrinas o aberturas en un sólo lado, su ancho debe ser "b1" mayor ó igual que 1,5 del ancho "a"; cuando las tiene en ambos lados, su ancho debe ser "b2" mayor ó igual que 1,8 del ancho "a".

**c) Caso de circulación con más de una salida a la vía pública.**

**I. Con salidas a la misma vía pública.**

El ancho de cada una puede reducirse en un veinte por ciento (20 %) respecto de las medidas resultantes en el inciso a).

**II. Con salidas a diferentes vías públicas.**

El ancho de cada una puede reducirse en un treinta y tres (33 %) respecto de las medidas resultantes del inciso a).

**d) Medios de salida con quioscos:**

Pueden emplazarse quioscos o cuerpos de quioscos dentro del medio de salida siempre que:

**I.** Tengan en el sentido de la circulación, una medida no mayor que 1,5 veces el ancho total de la salida.



II. Disten entre sí no menos de tres (3,00) m en el sentido longitudinal de la salida.

III. Cada uno de los pasos, a los costados de los quioscos, tenga una medida no menor que el setenta por ciento (70 %) del ancho calculado de acuerdo a lo establecido en los incisos A y B de este Artículo según el caso, con un mínimo de dos diez (2,10) m.

**e) Ancho libre mínimo de las salidas:**

En ningún caso, la suma de los anchos de los distintos medios de salida debe ser menor al que corresponde al mayor de los usos servidos por la salida común de la "galería comercial".

Cualquiera sea el resultado de aplicar los incisos a), b) y c) de este artículo, ninguna circulación debe tener un ancho libre inferior a tres (3,00) m, salvo lo especificado en el ítem III. del inciso c).

**f) Escaleras y/o rampas:**

Las escaleras o rampas que comuniquen las distintas plantas o pisos de una "galería comercial", deben cumplir las siguientes condiciones:

I. El ancho de la escalera o de la rampa no debe ser inferior al ancho de la circulación exigida para el piso al que sirve cuando el desnivel excede de uno cincuenta (1,50) m; para desniveles menores a los efectos del ancho, se considera inexistente la escalera o rampa y son de aplicación los incisos anteriores.

II. La escalera debe cumplir con lo prescripto en 1.4.7.4.4., "Escaleras principales", y puede no conformar caja de escalera siempre que se de cumplimiento a las prescripciones establecidas en 1.4.8.3., "Situación de los medios exigidos de salida".

III. La rampa debe cumplir con lo prescripto en 1.4.7.4.8., "Rampas".

IV. En caso que una circulación se resuelva mediante dos escaleras o rampas, en paralelo y/o de uso alternativo, el ancho individual de ellas no debe ser menor que la mitad del ancho exigido para la solución única.

En el caso de rampa, cuando forme un camino de acceso general de ancho mayor de dos cuarenta (2,40) m, se debe colocar un pasamano intermedio, separado una distancia mínima de cero noventa 0,90 m, de uno de los pasamanos.

V. Cuando una "galería comercial" se desarrolla en niveles diferentes del piso bajo, estos niveles deben contar con un medio complementario de salida consistente, por lo menos, en una "escalera de escape" que lleve al piso bajo del vestíbulo o nave o a un medio exigido de salida. Esta escalera debe tener las características de las escaleras secundarias y ser de tramos rectos;

VI. Las escaleras deben ser ubicadas de modo que ningún punto diste de ellas más que quince (15,00) m en sótanos y veinte (20) m. en pisos altos.

Se debe cumplir con los Artículos 1.4.8.1.4., "Señalización de los medios exigidos de salida", 1.4.8.1.5., "Salidas exigidas en caso de edificio con usos diversos", 1.4.8.1.7., "Salidas exigidas en caso de cambios de uso u ocupación", del presente Código.

#### **1.7.3.10.4. Servicios de salubridad en Galería de Comercios.**

##### **a) Servicio de salubridad para el personal que trabaja en la galería:**

I. El servicio se puede instalar en compartimientos de acuerdo con lo prescrito en los Artículos 1.4.9.2.3. "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales" y 1.4.9.2.3.1. Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros.

La cantidad de artefactos se debe calcular en función del coeficiente de ocupación aplicado a la suma de las superficies de locales y quioscos y para una relación de cincuenta por ciento (50%) de mujeres y cincuenta por ciento (50%) de hombres.

En el cómputo para determinar el número de artefactos no se debe tener en cuenta la superficie de los locales o quioscos que tienen servicios propios.

II. La unidad o sección de la "galería comercial" destinada a la elaboración, depósito o expendio de alimentos, debe tener servicio de salubridad dentro de ella cuando trabajen más de cinco (5) personas.

Si en la misma unidad o sección hay servicios para el público, la determinación de la cantidad de artefactos se debe hacer en función de la suma del número de personas de público y de personal.

Este último, cuando exceda las quince (15) personas entre público y empleados, debe tener un servicio para su uso exclusivo separado por sexos.

##### **b) Para el público concurrente a la galería comercial.**

Es optativo ofrecer servicio general de salubridad para el público concurrente a la "galería comercial".

Si la unidad o sección tiene más de treinta (30,00) m<sup>2</sup>, debe tener los servicios de salubridad propios que exigen las disposiciones particulares para la actividad que en ella se desarrolla. Supletoriamente, puede darse cumplimiento a esta prescripción si se satisface el requerimiento, con el servicio general de salubridad de la "Galería Comercial".

Cuando dicha unidad o sección es inferior o igual a treinta (30,00) m<sup>2</sup>, el servicio exigido para el personal debe ponerse a disposición del público.

Si se ofrece un servicio de salubridad general para las personas que concurren a la galería, se debe disponer de acuerdo a 1.4.9.2.3. “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” y 1.4.9.2.3.2., “Servicios de salubridad para el público”.

#### **1.7.3.10.5. Pantallas protectoras para comidas no envasadas.**

Los dispositivos que se utilicen para alojar las comidas no envasadas que se expendan o sirvan deben contar con pantallas protectoras que separen los alimentos del público y en todos los casos la manipulación, el fraccionamiento, el envasado de los alimentos y el correspondiente servicio debe ser efectuado por personal del establecimiento de acuerdo a las normas del Código Alimentario Argentino, incluso en la modalidad autoservicio.

#### **1.7.3.10.6. Mercado de puestos minoristas y feria internada.**

Quedan comprendidas en el presente apartado las disposiciones constructivas mínimas de los locales con destino a mercado de puestos minoristas y feria internada.

Rigen las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano y el Código de Habilitaciones y Permisos.

Un mercado de puestos minoristas debe cumplir lo establecido respecto de características técnicas en “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”.

El mercado de puestos minoristas y feria internada debe cumplir las siguientes prescripciones mínimas:

##### **a) Características dimensionales.**

I. Cuando la superficie del mercado no supere los ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup> su altura libre debe ser de tres cincuenta (3,50) m.

II. Cuando la superficie es mayor, la altura libre mínima debe ser de cuatro cincuenta (4,50) m.

Esta última puede ser disminuida hasta tres cincuenta (3,50) m. si se dispone de ventilación mecánica y/o aire acondicionado y/o se construya con una nave central de cuatro cincuenta (4,50) m. de alto que ocupe la tercera parte del área.

##### **b) Medios de Salida.**

### **I. Salidas exigidas:**

Sin perjuicio de dar cumplimiento al Artículo 1.4.8., “Medios de Salida”, ésta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m. cuando sirva simultáneamente para el acceso y egreso del público y, cuando éstos sean separados, cada uno debe tener no menos de 1,50 m.

### **II. Pasajes o circulaciones interiores:**

El ancho mínimo de los pasajes o pasos destinados en un mercado de puestos minoristas o feria internada, a la circulación pública debe ser:

<b>1. Con puestos de los dos lados:</b>	<b>Ancho mínimo (m)</b>
Pasaje principal:	2.50
Pasaje secundario:	2.00
<b>2. Con puestos de un solo lado:</b>	1.50

#### **1.7.3.10.7. Locales.**

En este tipo de establecimientos se encuentran los siguientes locales:

- a) Puestos internos.
- b) Puestos externos.
- c) Servicio de salubridad para el personal.
- d) Servicio de salubridad para el público.
- e) Instalación para residuos.
- f) Cámara Frigorífica.
- g) Guardarropa.

#### **1.7.3.10.8. Puestos Internos.**

Los puestos internos se consideran espacios delimitados por elementos fijos, sin acceso de público.

Únicamente se admite como móvil, el mostrador o cerramiento sobre el frente del puesto, el que no debe rebasar la línea de limitación del mismo ni invadir espacios de circulación.

Cuando se trate de comercios de venta de productos alimenticios se debe disponer de pantallas protectoras que impidan la manipulación y separen al público de los productos que se exhiban.

Los puestos internos deben tener una superficie no inferior a  $8,00 \text{ m}^2$  y no menor que 2,50 m. de lado.

Cuando el puesto sea techado, éste debe ser de material incombustible, debe presentar superficies lisas y debe tener una altura libre mínima de 2,50 m.

La separación entre puestos que expenden productos alimenticios y de éstos con otros donde no se expenden, debe ser por medio de un tabique de hormigón o mampostería de 2,00 m. de alto revestido con material impermeable y liso.

Este revestimiento no es necesario del lado del puesto que no expende productos alimenticios.

La separación entre puestos de otros rubros puede ser mediante rejas metálicas.

Los puestos para pescados y mariscos deben contar con un friso de azulejos de 2,00 m. de altura mínima en todo su perímetro.

No se establece cantidad máxima ni mínima de puestos, siempre que se cumpla con las dimensiones de los mismos y de los medios de circulación y salida.

La altura superior de los mostradores, para todos los casos, debe ser de 0.80 a 1.20 de altura respecto del nivel de piso. Sobre el frente del puesto, en correspondencia con el pasaje o circulación del mercado, el cerramiento o mostrador debe ocupar, en sentido longitudinal como mínimo un 50% del desarrollo del puesto.

Por encima de los mostradores el espacio se dejara libre de cerramiento, pudiendo colocarse únicamente rejas o enrejados metálicos o de otro material que permitan la ventilación.

#### **1.7.3.10.9. Puestos Externos.**

Los puestos externos (hacia la vía pública) conforman locales de tercera clase o primera clase según la actividad que se desarrolle y deben

comunicar directamente con el mercado si no poseen servicios sanitarios propios.

Cuando se instalen actividades gastronómicas o aquellas que por sus prescripciones requieren contar con servicios de salubridad para el público, estos deben ser optativos cuando el sector o local de atención resulte inferior a los 30 m<sup>2</sup> de superficie, siempre que el puesto este comunicado internamente con el mercado. Asimismo, debe preverse que durante el funcionamiento del local, sea factible el acceso y uso por parte del público concurrente, de los servicios de salubridad del Mercado.

Cuando se trate de locales con superficie mayor de 30 m<sup>2</sup> de sector destinado a la atención del público, los requerimientos de servicios de salubridad deben ser satisfechos dentro del ámbito del local externo.

#### **1.7.3.10.10. Características constructivas particulares.**

En todos los casos rigen las normas del Código Alimentario Argentino en relación a los materiales que pueden ser utilizados en los puestos que comercializan con productos alimenticios en un “*mercado de puestos minorista y feria internada*”.

#### **1.7.3.10.11. Puestos de Abasto.**

Se consideran puestos de abasto a aquellos de carácter interno o externo en los que se expende carne, pescado, aves, hortalizas, frutas, huevos, quesos, manteca y leche.

##### **a) Características de los puestos.**

Además de las prescripciones determinadas en el presente capítulo, debe tenerse presente las siguientes:

- I. Los mostradores de los puestos que comercialicen productos de abasto deben ser de mármol, granito, acero inoxidable, laminado plástico o similar o de material autorizado por el Código Alimentario Argentino y la parte inferior de los mismos debe distar a no menos que cero veinte (0,20) m del solado.
- II. Los puestos de venta de frutas o verduras deben cumplir el siguiente requisito especial:

- i) Contar con pileta de lavar reglamentaria, salvo que el mercado de puestos minoristas cuente con un grupo general de piletas para el lavado de hortalizas.

**III.** Los puestos de venta de carne deben cumplir el siguiente requisito:

i) Poseer cámara frigorífica o heladera eléctrica para la conservación del producto, salvo que el establecimiento cuente con dicha instalación común para uso de los distintos puesteros.

**IV.** Los puestos de venta de pescado deben reunir los siguientes requisitos:

i) Disponer de piletas de lavar reglamentaria con conexión de agua y desagüe reglamentario.

ii) Poseer elementos para la conservación del producto, salvo que el establecimiento cuente con cámaras frigoríficas para el uso común de los distintos puesteros.

**V.** Los puestos de aves deben reunir el siguiente requisito:

i) Poseer cámara frigorífica o heladera eléctrica para la conservación del producto, salvo que el establecimiento cuente con dicha instalación común para uso de los distintos puesteros.

#### **1.7.3.10.12. Servicios de salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad para el personal de empleados y obreros se determina según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.”

Se debe cumplir con el Artículo 1.4.9.2.3.1. “Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros”, inciso a), exceptuándose el cumplimiento del inciso b) de dicho artículo.

A tal efecto se debe tener en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

#### **1.7.3.10.13. Servicios de salubridad para el público.**

El servicio de salubridad para el público se determina según lo establecido en los Artículos 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” y 1.4.9.2.3.2., “Servicios de salubridad para el público”.

El número de personas se deduce aplicando el “Coeficiente de ocupación” al área destinada a la circulación del público.

#### **1.7.3.10.14. Instalación para residuos.**

El establecimiento debe contar con una instalación para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:

**a)** Mediante Compactador.

**b)** Mediante Depósito.

El local o locales deben tener una superficie no menor que 1,5 % de la superficie cubierta total y no deben comunicar con el local de exposición y venta.

Cada local para residuos debe tener 2,50 m de lado mínimo y altura no inferior a 3,00 m y una única abertura con puerta metálica.

El solado debe ser impermeable con desagüe de piso, los muros deben tener un revestimiento también impermeable.

Cada local independiente debe tener una ventilación mecánica que garantice como mínimo un número de 10 renovaciones por hora.

#### **1.7.3.10.15. Cámara Frigorífica.**

Cuando se instale una Cámara Frigorífica con destino al uso común de varios puesteros, ésta debe cumplir las prescripciones establecidas en “Cámaras Frigoríficas” de “Cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos” del Código de la Edificación.

Cuando en el puesto se cuente con Cámara frigorífica, esta debe cumplir las prescripciones establecidas para “Cámaras frigoríficas” del Artículo 1.7.5.6., “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata “

#### **1.7.3.10.16. Guardarropas.**

Rigen las prescripciones para Guardarropas del Artículo 1.7.5.6., “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata” y del agrupamiento “Productos alimenticios y/o bebidas”.



**Sección 11**  
**Paseo de Compras.**  
**1.7.3.11.**

**1.7.3.11.1. Alcance.**

Se considera paseo de compras el establecimiento con destino a local de comercio, esparcimiento y servicios que posee una administración centralizada y se orienta a la venta de productos de uso personal y del hogar, operando como galería comercial.

Rigen las prescripciones establecidas en este Código para “Galerías Comerciales”.

Deben contar además con “Instalación para Residuos” de acuerdo a las siguientes pautas:

**a) Instalación para residuos.**

El establecimiento debe contar con una instalación para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:

- I. Mediante Compactador.
- II. Mediante Depósito.

El local o locales deben tener una superficie no menor que 1,5 % de la superficie cubierta total y no deben comunicar con el local de exposición y venta.

Cada local para residuos debe tener 2,50 m de lado mínimo y altura no inferior a 3,00 m y una única abertura con puerta metálica.

El solado debe ser impermeable con desagüe de piso, los muros deben tener un revestimiento también impermeable.

Cada local independiente debe tener una ventilación mecánica que garantice como mínimo un número de diez (10) renovaciones por hora.

**Sección 12**  
**Grandes Tiendas.**  
**1.7.3.12.**

**1.7.3.12.1. Alcance.**

Se consideran grandes tiendas los establecimientos minoristas, de acuerdo a los parámetros del Artículo 1.2.1.1. del Código de Planeamiento Urbano.

Rigen las particularidades establecidas en “Comercios con acceso de público y no expresamente clasificados” del Código de la Edificación.

Asimismo, deben contar con:

**a) Guardarropa.**

I. Cuando el número de personas que trabajan en el mismo turno excede de 5 (cinco), se debe disponer de un local destinado a guardarropa del personal con armarios individuales, fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad.

II. Cuando trabajen personas de ambos sexos, debe haber guardarropas independientes para cada sexo y debidamente identificados.

III. El local destinado a guardarropa debe cumplir las prescripciones que rigen para locales de segunda clase de este Código.

**b) Instalación para residuos.**

I. El establecimiento debe contar con una instalación para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:

i) Mediante Compactador.

ii) Mediante Depósito.

II. El local o locales deben tener una superficie no menor que 1,5 % de la superficie cubierta total y no deben comunicar con el local de exposición y venta.

III. Cada local para residuos debe tener 2,50 m de lado mínimo y altura no inferior a 3,00 m y una única abertura con puerta metálica.

IV. El solado debe ser impermeable con desagüe de piso, los muros deben tener un revestimiento también impermeable.

V. Cada local independiente debe tener una ventilación mecánica que garantice como mínimo un número de 10 renovaciones por hora.

**Sección 13  
Supermercado.  
1.7.3.13.**

#### **1.7.3.13.1. Alcance.**

Se considera supermercado al establecimiento así definido por el Artículo 1.2.1.1. del Código de Planeamiento Urbano.

Rigen las disposiciones particulares establecidas por la Autoridad de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano.

El local de Ventas debe contar con una superficie no inferior a 1000 m<sup>2</sup>.

La superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas debe ser superior a los 200 m<sup>2</sup>.

Rigen las restantes disposiciones para los locales con destino "Autoservicio de Productos Alimenticios"

#### **1.7.3.13.2. Cámara frigorífica.**

La Cámara Frigorífica debe cumplir las prescripciones establecidas en "Cámaras Frigoríficas" de "Cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos" del Código de la Edificación.

### **Sección 14 Supermercado total. 1.7.3.14.**

#### **1.7.3.14.1. Alcance.**

Se considera supermercado total el establecimiento así definido por el Artículo 1.2.1.1. del Código de Planeamiento Urbano.

Rigen las disposiciones particulares establecidas por la Autoridad de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano.

El local de Ventas debe contar con una superficie no inferior a 5000 m<sup>2</sup>.

La superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas debe ser superior a los 1000 m<sup>2</sup>.

Rigen las restantes disposiciones para los locales con destino "Autoservicio de Productos Alimenticios"

#### **1.7.3.14.2. Cámara frigorífica.**

La Cámara Frigorífica debe cumplir las prescripciones establecidas en “Cámaras Frigoríficas” de “Cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos” del Código de la Edificación.

Cuando se trate de sectores de manipulación de productos de abasto no envasados, con excepción de las verduras y frutas, o áreas de expedición de comidas no envasadas, se debe disponer de pantallas protectoras que impidan la manipulación de dichos productos por parte del público y deben separarse los productos que se exhiban. El personal del establecimiento, de acuerdo a las normas del Código Alimentario Argentino debe efectuar el fraccionamiento, y envasado de los productos que el público le solicite.

Las disposiciones del párrafo anterior rigen para los “Autoservicios de productos Alimenticios” y los “Comercialización de productos alimenticios.” para los productos que expenden.

### **Capítulo 4 Servicios terciarios. 1.7.4.**

#### **Sección 1 Agrupamiento gastronómico. 1.7.4.1.**

##### **1.7.4.1.1. Comercios donde se sirven o expenden comidas. Alcance.**

Quedan comprendidas en este agrupamiento, las regulaciones constructivas particulares de los establecimientos con destino a comercios donde se sirven o expenden comidas.

Quedan excluidos los locales gastronómicos ubicados en Centros de Compras, que se rigen por la normativa establecida en esa actividad.

Quedan excluidos del presente artículo los establecimientos con destino a locales que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata, que se definen en forma específica.

##### **1.7.4.1.2. Exigencia especial. Requerimientos de la mayor exigencia.**

Cuando en un establecimiento se desarrollen actividades permitidas con requerimientos distintos, deben cumplirse los correspondientes a la de mayor exigencia.

#### **1.7.4.1.3. Expedición de alimentos en galerías comerciales.**

Cuando la actividad se desarrolla en "galerías comerciales" las dimensiones de los locales y los servicios sanitarios se deben ajustar a lo dispuesto en "Dimensiones de locales y quioscos en "galería de comercios" y Servicios de salubridad en "Galería de Comercios"

#### **1.7.4.1.4. Actividades del agrupamiento gastronomía.**

A los efectos de la aplicación del presente Código, las actividades se clasifican de la siguiente forma:

- a) Restaurante, Cantina.
- b) Casa de Lunch.
- c) Café.
- d) Bar.
- e) Confitería.
- f) Comercio minorista bar lácteo.
- g) Despacho de bebidas, whisquería, cervecería.
- h) Casa de comidas, Rotisería.
- i) Parrilla.

#### **1.7.4.1.5. Características generales de las actividades del agrupamiento gastronómico.**

Los comercios donde se sirven y expenden comidas deben cumplir las siguientes *características técnicas*.

A los efectos de la utilización de revestimientos en solados, cielorrasos y paramentos rigen las prescripciones de este Código, sin perjuicio de ello se

autorizan materiales que provean condiciones adecuadas de higiene, seguridad y funcionamiento, con sujeción a las normas del Código Alimentario Argentino.

Los materiales que se utilicen deben ser lisos, de fácil limpieza y de grado de dureza acorde al uso y destino.

**a) Solado:** El solado de la unidad de uso, debe ser de material impermeable e invulnerable a los roedores. Debe tener desagüe a la red cloacal.

**b) Cielorrasos:** Los materiales autorizados como revestimiento en cielorrasos en los locales que comercializan productos alimenticios, son los siguientes:

- I. Cemento alisado. Terminación pintura
- II. Enlucido de yeso. Terminación pintura
- III. Enlucido a la cal. Terminación pintura.
- IV. Placas de yeso. Junta cerrada terminación pintura.
- V. Suspendido bajo losa o estructura metálica, paneles de chapa esmaltada al horno.
- VI. Suspendido bajo losa o estructura metálica, paneles de P.V.C. con lana de vidrio en su parte superior.
- VII. Suspendido bajo losa o estructura metálica, paneles metálicos tipo multigrilla con encastre, por medio de accesorios especiales, terminación pintura.

**c) Paramentos:** Todos los paramentos deben contar con un revestimiento impermeable hasta una altura no menor que 2,00 m medidos sobre el solado. Si ese revestimiento sobresale del plomo del paramento debe tener canto chaflanado o redondeado.

Los paramentos deben ser lisos y se deben pintar si son terminados a simple revoque.

Todos los paramentos deben contar con un revestimiento impermeable, liso e invulnerable a los roedores hasta una altura no menor que 2,00 m medidos sobre el solado.

Si ese revestimiento sobresale del plomo del paramento tener canto chaflanado o redondeado.

**d) Vanos:** Las puertas que den al exterior y al interior deben tener las características exigidas por el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas".

Todos los vanos que dan al exterior deben contar con protección de malla metálica fina (2 mm).

#### **1.7.4.1.6. Prescripciones en materia de ventilación, extracción,**

## **tratamiento y filtrado de aire y lavado de humo. Eliminación de olores y protección contra incendio.**

Es condición para el desarrollo de estas actividades el cumplimiento de las prescripciones en materia de ventilación, extracción, tratamiento y filtrado del aire y lavado de humos y la presentación del plan de mantenimiento de las instalaciones ductos y filtros.

### **a) Eliminación de Olores en ambientes y Protección contra incendio.**

La Eliminación de Olores y la Protección Contra Incendio comprende el conjunto de Condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se deben observar para los locales gastronómicos.

Los objetivos que con las mismas se persiguen son:

- I. Eliminar en las fuentes de producción, los olores, vahos, vapores y/o humos.
- II. Evitar la difusión de los olores, vahos, vapores y/o humos en los locales adyacentes a los de elaboración de comidas.
- III. Dificultar la gestación de incendios.
- IV. Evitar la propagación del fuego y efectos de gases tóxicos.
- V. Permitir la permanencia de los ocupantes hasta su evacuación.
- VI. Facilitar el acceso y las tareas de extinción del Personal de Bomberos.
- VII. Proveer las instalaciones de extinción.

### **b) Alcances.**

La presente norma es de aplicación en todos los locales gastronómicos de un Centro Comercial y rige para todas las cuestiones referidas al sistema de ventilación mecánica y protección contra incendio en particular respecto de los sistemas de extracción de vapores, gases y olores de los locales gastronómicos.

Sin perjuicio de lo aquí expuesto, resultan de aplicación general las normas del presente Código en materia de extinción de incendios.

Las normas técnicas descriptas son de cumplimiento obligatorio, verificando el propietario del establecimiento por interpósitas personas su fiel cumplimiento.

### **c) De la instalación de ventilación mecánica – extracción.**

#### **I. Generalidades.**

Los locales gastronómicos deben tener un sistema de extracción de aire localizado para la captación de humos, vahos y/o olores generados, con la eliminación de los mismos a los cuatro vientos y de un sistema de *inyección de aire filtrado* para compensar parcialmente la extracción, disminuir la carga térmica en el aire

acondicionado y mantener la calidad de aire en los ambientes contiguos.

Estas normas están dedicadas a indicar las características que deben mantener los sistemas de extracción de campana de cocinas de los locales que se dedican a la elaboración, preparación y venta de comidas, con el propósito de evitarse la difusión de olores y vapores fuera de las áreas exclusivas para la elaboración de dichos productos.

Todos los locales destinados a elaboración y venta de comidas deben contar con un sistema de inyección de aire exterior y extracción de humos, vapores y olores generados por dicha separación o de cualquier otra tarea anexa.

Los locales para comidas deben tener un sistema de inyección para compensación del aire extraído, según las prescripciones del presente artículo.

Cada local gastronómico debe tener además una señal luminosa de funcionamiento de cada equipo (inyección y extracción) que sea visible desde las áreas comunes.

El balance de caudales de aire en juego, debe asegurar una circulación residual de aire desde el patio de comidas hacia dichos locales, con la finalidad de evitarse la difusión de vapores, humos y olores.

En el presente artículo se establecen pautas mínimas de diseño y cálculo, las que pueden ser sustituidas por el profesional técnico interviniente en su determinación, por métodos de cálculo más exactos, o más rigurosos, teniendo en cuenta los fundamentos básicos de la aerodinámica, las características de los humos y vapores, la teoría y los principales métodos de ventilación.

## **II. De los conductos de extracción de humos de cocinas.**

Dado que en los conductos de extracción de humos de cocina puede producirse fuego, por la alta temperatura y por la falta de una limpieza adecuada que elimine en el interior de los mismos las sustancias que pueden actuar como combustibles, merecen un especial cuidado en cuanto a su construcción como a su estanqueidad, a fin de:

- i) Evitar en lo posible la deformación y/o ruina de los mismos por la causa del fuego, que podría tener circunscrito el fuego.
- ii) Evitar la propagación del fuego por rotura parcial del conducto.

Por ello, y teniendo en cuenta las dimensiones que resultan del cálculo, que no suelen superar los 1000 mm por lado debe cumplir con:

- i) La construcción de los conductos debe ser en chapa de hierro de 2,1 mm de espesor (BWG 14), estando todos sus bordes



doblados sin junta, y donde hiciera falta la unión se debe soldar la chapa.

**ii)** La unión de los conductos entre sí se debe hacer por unión bridaza abullonada con junta.

**iii)** El conducto se debe pintar exteriormente con pintura antióxido de color aluminio, siendo la misma apta para alta temperatura, dándose dos manos de pintura espaciadas, para permitir el secado de la anterior.

**iv)** La dimensión y trazado de los conductos, se debe hacer de acuerdo al buen arte, a fin de minimizar la caída de presión en los mismos y de permitir un recorrido corto y simple de los mismos.

**v)** Los conductos de extracción se deben aislar en todo su recorrido desde la campana hasta la salida del local y llegada al ventilador, prohibiéndose el uso de amianto o mezclas en las cuales pudiere estar dicho material, por las consecuencias que el mismo trae a la salud humana. La aislación, debe ser hecha con fieltro de lana mineral, con recubrimiento exterior con hoja de aluminio, y tomada sobre los conductos, por medio de zunchos de chapa galvanizada.

**vi)** El espesor de la lana mineral debe ser de 2 pulgadas (2", densidad 195 Kg/m<sup>3</sup>, apto clase 11 según ASTM C-592, hasta 650 grados centígrados, esto asegura que en caso de incendio en el interior del conducto la temperatura superficial máxima permanente debe ser de 90° C.

**vii)** La sustentación del conducto debe hacerse por medio de perfiles de hierro, de tal modo que aseguren una total rigidez a los mismos, aun en condición extrema.

### **III. De la unión de conductos.**

**i)** La brida se debe construir en perfil normal de hierro "L" de 31 ,7 mm ( 1 1/4") de ala, con un espesor de 3,1 mm ( 1/8"), una de las alas de la brida debe estar soldada al conducto, pudiendo ser la soldadura por puntos o por cordón intermitente, hasta quedar finalmente debidamente estancada.

**ii)** Las bridas se deben unir mediante bulones de acero galvanizados cabeza hexagonal de 9,3 mm de diámetro (3/8"W), siendo las tuercas autofrenantes; el paso entre el centro de los bulones no debe ser superior a los 75 mm.

**iii)** La junta entre las bridas se debe hacer mediante la colocación en las mismas de caucho siliconado del tipo "Silastic" o similar, de fragüe por la presencia de humedad en el aire; se debe hacer un apriete de colocación, estando la junta sin fraguar, y el ajuste final de la brida por lo menos a las veinticuatro (24) horas de la colocación del material de la junta.

#### **IV. De las tapas de inspección.**

Los conductos deben tener cada dos metros (2 m) aproximadamente, tapas de inspección interior de los mismos, las cuales deben ser abulonadas, con un paso de bulones no superior al indicado para las bridas; las tapas deben ser selladas y desmontables, en la posición más cómoda para el operador, a fin de que el mismo pueda realizar las tareas de limpieza del interior de los conductos con toda facilidad.

Las tapas de inspección deben hacerse en los laterales, jamás en la parte inferior del conducto. En las tapas de inspección se debe hacer un orificio de 75 mm de diámetro, apto para que el bombero en caso de necesidad, pueda introducir la punta de la lanza de la manguera para apagar el fuego que eventualmente pudiera producirse.

Los orificios para la punta de lanza de la manguera deben tener una chapa rígida de cierre plana con un sostén basculante libre, con un diámetro aproximado de 100 mm.

El cierre se debe asegurar mediante la depresión existente en el conducto, su junta, el cierre rápido a colocar del tipo cuña o similar y la correcta horizontalidad entre el conducto y la chapa de cierre.

Tanto las tapas de inspección, como las tapas contra incendio no deben estar recubiertas por aislación y la tapa contra incendio, debe estar pintada de rojo.

#### **V. De la pendiente del conducto horizontal.**

El conducto de aspiración de humos, debe tener en sus tramos denominados horizontales, una pendiente mínima del 1 % dirigida hacia la campana de aspiración, o hacia la cámara de tratamiento de humos, según corresponda, para dar salida hacia dichos lugares al agua a alta presión y con detergente, que se debe usar durante la limpieza interior del conducto.

#### **VI. De los registros cortafuegos.**

Antes de la llegada al ventilador de extracción (ubicado en el tramo final del conducto) y otro después de la campana, se deben colocar registros cortafuego basculante con fusible.

#### **VII. Condiciones generales de construcción para el registro cortafuegos circular.**

El registro cortafuegos debe:

- i) Estar construido en chapa de hierro de espesor 3,1 mm ( 1/8").
  - ii) Estar fuertemente contrapesado en su borde inferior, para asegurar el cierre del conducto por su simple caída.
  - iii) Tener un tope inferior con reten de muelle plano o similar, para impedir que una vez en la posición de cerrado, la placa oscile.
- 2.6.4.
- iv) Tener una luz entre la placa y el conducto no superior a 3 mm.
  - v) El eje debe ser de caño de hierro de 21,3 mm (1/2") Sch. 40,

siendo los cojinetes uno ciego y el otro pasante, contruidos en bronce, con una luz en el diámetro no inferior a 0,3 mm, a fin de permitir el giro del eje aún con condiciones de suciedad en los mismos.

**vi)** El eje debe sobresalir en el conducto, teniendo un brazo de accionamiento eventual para colocarlo en posición manualmente, este brazo debe ser paralelo a la placa y debe indicar la posición de la misma.

**vii)** El registro cortafuegos basculante, debe tener una tapa de inspección superior para su limpieza, control y reposición del fusible, la cual debe estar debidamente sellada.

Lo anteriormente dicho es para registro cortafuegos circular; para el registro cortafuego rectangular, vale todo lo enunciado anteriormente, y además:

**viii)** La posición del eje en la chapa de cierre debe estar desplazado hacia la parte superior, a fin de obtener superficies de chapa diferentes.

**xi)** La inferior debe ser un 60% del total de la misma y es donde debe estar contrapesada la chapa; siendo esto para que la propia presión de los humos, hasta la total detención del ventilador, ayuden al cierre de dicha placa.

**x)** En todo el perímetro, se debe colocar una chapa soldada de canto de 6,3 mm (1/4") de altura para que la chapa apoye en ella y mejore el cierre, colocándose de tal forma que permita el libre giro y con las luces que necesite para su correcto funcionamiento.

#### **d) Instalación contra incendio en los conductos y campanas de las cocinas.**

Pasando los registro cortafuegos y hacia la campana de la cocina, se deben colocar toberas para CO<sub>2</sub>, en la campana de la cocina y en el interior del conducto.

Se debe colocar un sistema de retén en el registro cortafuego basculante, el cual se debe liberar en el momento del disparo del CO<sub>2</sub> al conducto campana y debe ser accionado por la presión del CO<sub>2</sub>.

El empalme del conducto a la boca de aspiración del ventilador, se debe hacer por medio de una unión tubular de lona, con sus correspondientes zunchos.

#### **I. De la boca de salida.**

La boca de salida del ventilador de extracción se debe rematar en capota Americana y se debe elevar hasta el nivel que indique el Código de la Edificación "El conducto principal debe rematar a los cuatro vientos sobre azotea o terraza"

#### **II. De los ventiladores de extracción e inyección.**

Los ventiladores de extracción e inyección deben ajustarse a las siguientes exigencias:

- i) El ventilador debe ser del tipo centrífugo con construcción adecuada para extractor de humos, o sea de las características denominadas semi pesadas y de construcción totalmente metálica.
- ii) Los cojinetes del ventilador deben ser de bolas y su lubricación y revisión se pueda hacer fácilmente desde el exterior; su mando debe ser por polea con correas con la debida protección tanto de las poleas como de las correas.
- iii) El ventilador se debe encargar en fábrica o se debe soldar un caño de 1 pulgada con tapón en la parte inferior de la voluta para drenar agua de lavados y grasas acumuladas.
- iv) Las máximas RPM. admitidas para el ventilador debe ser de 750 RPM., con el objeto de disminuir al mínimo la trascendencia de ruidos. Se debe seleccionar el ventilador al caudal y contrapresión con máxima de 750 RPM.
- v) El motor debe ser asincrónico trifásico normalizado de 380 V, 50 Hz, 1440 RPM., 100% blindado construcción IP54, para trabajo continuo y su potencia la adecuada para que incrementando el régimen de marcha del ventilador en un 20%, la absorba sin problemas; o sea, con una reserva de potencia para la normal consumida del 75%.
- vi) Los motores y las máquinas que a ellos se acoplan, deben estar debidamente balanceados, a los fines de obtener una marcha libre de vibraciones y/o ruidos, y se debe prever en sus bases los sistemas de amortiguación que correspondieren.
- vii) Se debe adoptar una velocidad de los humos y vahos en el conducto de 7,5 m/seg como mínimo y de 12 m/seg como máximo, la recomendada es de 9 m/seg y se debe calcular el conducto de forma tal, que la caída de presión en el mismo, sea mínima.
- viii) Las medidas del conducto, debe ser las que resulten del cálculo y los múltiplos se debe ajustar a los 50 mm. en exceso, si el conducto fuese rectangular; y si el conducto fuese circular, el diámetro debe ser el que resulte del cálculo y el múltiplo ajustado en 25 mm. en exceso.

### **III. De las instalaciones con fuego directo.**

**Cámara de tratamiento de humos (Instalaciones con fuegos directos a carbón, gas o leña en parrillas) mediante lavado con agua y productos absorbentes de grasa y olores.**

El principio de funcionamiento consiste en atomizar en el interior del mismo agua con absorbentes de grasas y olores y antiespumantes, en la cantidad necesaria para precipitar y/o diluir la mayoría de las

partículas existentes en los humos; el producto a utilizar debe ser especificado en cada caso por el propietario, con el fin de no dañar la siembra de bacterias en las cámaras cloacales de los locales.

#### **IV. Condiciones generales de construcción para la cámara de lavado de humos.**

i) La cámara de lavado de humos debe constar de un pleno de aire totalmente cerrado, con una velocidad de los humos en el mismo no superior a 1,5 m/seg.

ii) La cámara se debe construir totalmente en chapa de acero inoxidable calidad AISI 304 de 1,5 mm de espesor mínimo.

iii) La cámara debe contar con los picos atomizadores de bronce autolimpiables; dos bombas de baja presión para el atomizado de la solución, estando una de ellas en espera para el caso de avería o mantenimiento de la otra; separador de gotas, tapas de inspección y de limpieza interior, flotante de alimentación de agua, desborde, alimentador de producto absorbente de grasa y olores automático con purga continua controlada a descarga cloacal del local, antes de la interceptora de grasas.

iv) Se debe controlar habitualmente la limpieza interior y la eliminación de los barros formados, se debe hacer en forma satisfactoria y con la frecuencia adecuada en cada caso.

v) El caudal mínimo de cada bomba es el obtenido de  $M = Q \text{ aire} * 0.5$ . Siendo:

$M$  = Caudal de agua horario mínimo de cada bomba en l/h

$Q \text{ aire}$  = Caudal de aire de extracción en m<sup>3</sup>/h.

vi) Las bombas deben ser del tipo auto limpiables y del material idóneo para el producto a bombear, sus motores debe ser de similares características a los de los ventiladores.

vii) Debe existir un sistema de purga continua del agua bombeada, a los fines de reducir la concentración de grasa y sólidos en la misma; el caudal de purga debe ser del orden del 3% del caudal de agua de bombeo como mínimo.

viii) Se debe descargar la purga a la cloaca con cañería correctamente efectuada, en cuanto a sección y pendientes, teniendo las correspondientes bocas en la misma para la eventual limpieza interior a los fines de impedir su obstrucción.

#### **e) Del tablero eléctrico.**

Todos los componentes eléctricos del sistema de inyección y extracción de aire, deben tener un tablero eléctrico común.

#### **I. Condiciones generales de construcción para el tablero eléctrico.**

i) Deben cumplir las prescripciones del Código de la edificación en

materia de instalaciones eléctricas.

**ii)** El tablero eléctrico debe contar con contactores, interruptores termomagnéticos, indicadores y dos llaves de golpe de puño, para que efectúen simultáneamente e indistintamente las operaciones necesarias en caso de incendio, con los bloqueos necesarios.

Estas llaves deben estar una en el tablero y la otra en un extremo del local, perfectamente accesible.

**f) De las válvulas.**

Las válvulas deben ser esféricas, de paso total; con cuerpo de hierro, interior inoxidable y asiento de cierre de teflón.

**g) De la unión de conductos.**

La unión con el conducto de entrada y salida, se debe hacer con bridas de similares características a las ya detalladas.

**h) De la campana de extracción.**

**I. Condiciones generales de construcción para la campana de extracción.**

**i)** Las campanas de extracción se deben construir en chapa de acero inoxidable AISI304 de 2,1 mm de espesor (BWG 14), estando todos sus bordes doblados sin junta y donde fuere necesaria la misma, la unión se debe hacer soldando la chapa y posteriormente esmerilando a fin de obtener superficies lisas y de fácil limpieza.

**ii)** La campana debe tener en todo su perímetro, una canaleta recolectora de grasa de 75 mm de ancho por 40 mm de alto como mínimo, teniendo sus bordes con el filo matado y con una salida para desagote en dos extremos con un niple de caño de hierro en cada uno, estando soldado al ras del fondo, de 26,6 mm de diámetro (3/4"G), con un largo de 40 mm, con su rosca y tapón ciego hembra.

**iii)** La campana debe sobresalir en sus lados libres, o sea los que no están contra la pared u otros elementos en 250 mm por cada uno de sus lados, no siendo este resalte inferior a 150 mm en ningún caso.

**iv)** Las medidas de la campana de extracción deben ser las resultantes del largo y ancho de los elementos generadores de humos y vahos que capte la campana, mas el voladizo que se pretende.

**v)** Los caudales de aire a extraer, son:

Para campanas adosadas a pared  $Q = 0.5 * A$ .

**vi)** Siendo Q expresado en m<sup>3</sup>/s.

A = Superficie del plano inferior de la campana en m<sup>2</sup>.

**vii)** Para campanas tipo isla  $Q = 0.75 * A$

Siendo Q expresado en m<sup>3</sup>/s.

A = Superficie del plano inferior de la campana en m<sup>2</sup>.

**viii)** Para campanas adosadas a pared y sus laterales cerrados hasta el piso  $Q = 1 * L$

**ix)** Siendo Q expresado en m<sup>3</sup>/s.

L = La longitud lineal del frente de la campana en m.

**x)** El caudal de extracción de humos debe ser un 25% superior al caudal de inyección de aire a los fines de asegurar una depresión en la zona de generación de humos y vahos, evitando en lo posible la propagación de olores a las zonas contiguas.

**xi)** La altura de instalación del borde inferior de la campana con respecto al piso debe ser de 1.900 mm. La distancia de instalación del borde inferior de la campana, con respecto al plano generador de humos y vahos, no debe ser superior en ningún caso a 1.200 mm.

**xii)** Si el largo de la campana sobrepasa los 2.000 mm, debe colocarse dos salidas de humos como mínimo, con una distancia entre centros de las salidas, máxima de 1.800 mm.

**Xiii)** La pendiente de los costados de la campana debe ser de 45°.

## **II. De los filtros de campana.**

Todas las campanas deben estar dotadas de un conjunto de filtros metálicos, para eliminar en las fuentes de producción, los olores, vahos, vapores y/o humos; deben ser alojados en un porta filtros que permita la fácil extracción de los mismos para la limpieza.

## **III. Características generales de los filtros de campana.**

Todas las campanas estar dotadas de un conjunto de filtros metálicos apropiados, con una eficiencia de filtrado del 65%, con un espesor de veinticinco (25) mm, y con una medida exterior de cuatrocientos noventa y cinco (495) mm por cuatrocientos noventa y cinco (495) mm; con una superficie frontal bruta de 0,245 m<sup>2</sup> por filtro.

## **IV. Condiciones generales para la instalación de los filtros de campana.**

**i)** Los mismos deben estar colocados en un ángulo entre 45° y 60° con respecto a la horizontal, y jamás se deben instalar horizontalmente.

**ii)** Si el número de filtros resultante fuese alto, puede adoptarse la colocación de los mismos en "V", con el vértice dirigido hacia el piso, y con su correspondiente canaleta para la recolección de la grasa en todos los casos.

**iii)** Los filtros que pudieren estar expuestos a radiación calórica directa, como ser el de las brasas de carbón, debe estar a una

altura mínima del plano superior de fuego de 1200 mm y deben estar protegidos contra la radiación calórica directa por medio de una pantalla interceptora de chapa, que puede ser laberíntica y debidamente alejada de los filtros, de tal manera que no afecte a la captación de humos; esta pantalla debe tener así mismo una canaleta inferior recolectora de grasa.

iv) Se debe adoptar como velocidad de paso de los humos máxima en los filtros de 1,5 m/seg, resultando la cantidad de filtros según la fórmula  $N = Q / V_f \cdot S_f$ , siendo:

Q = Caudal de captura en m<sup>3</sup>/seg obtenido anteriormente.

V<sub>f</sub> = Velocidad en los filtros adoptada 1,5 m/seg.

S<sub>f</sub> = Superficie frontal del filtro adoptado, 0,245 m<sup>2</sup> por filtro.

El número de filtros obtenido se debe redondear al número entero superior, siendo ésta, la cantidad de filtros.

v) A los fines del cálculo de la caída de presión de los humos en los filtros, se debe tomar el valor obtenido por la curva de caída de presión, dada por el fabricante de los filtros para la velocidad de 1,5 m/seg, e incrementando la misma, en un 50%, dado que nunca estando en uso, debe estar completamente limpio.

vi) Se debe colocar un indicador de diferencia de presión estática de los humos, con conexiones anteriores y posteriores a los filtros, para obtener el grado de limpieza de los mismos por la caída de presión en ellos, pudiendo de esta manera tener un mantenimiento más adecuado.

#### **i) De la eliminación de olores.**

Todas las instalaciones deben estar dotadas de un sistema de eliminación de olores en extracciones de campanas, parrillas, hornos, etc., con combustión a Gas - Eléctricos, o a leña para eliminar los olores.

#### **I. Características generales del sistema de eliminación de olores.**

i) Se debe instalar posterior al ventilador de extracción un sistema de eliminación de olores apropiado.

ii) El sistema debe estar compuesto de tres etapas de filtros, el primero debe ser de lana de vidrio de densidad progresiva, el segundo debe ser plisado 30/30 y el tercero debe estar constituido por un filtro de carbón activado.

iii) La selección del filtro eliminador de olores y su óptimo rendimiento, depende del tipo de instalación a utilizar.

#### **k) Descripción de la instalación contra incendio.**

##### **De la instalación de CO<sub>2</sub>:**

A los fines de dificultar la gestación de un incendio y evitar la eventual



propagación de fuego en la zona de las campanas, se debe realizar una instalación contra incendio a base de CO<sub>2</sub>. La misma se debe materializar mediante un sistema de protección mixto:

#### **I. Aplicación local en la campana sobre el sector de cocción.**

Inundación total en el interior del conducto de extracción.

#### **II. Condiciones generales para la instalación del sistema CO<sub>2</sub>.**

i) Se deben instalar toberas de CO<sub>2</sub> dirigidas a los filtros, orientadas a la zona de posible generación de fuego y otras situadas en la parte superior interior del conducto, antes de la válvula de cierre.

ii) Las toberas deben estar alimentadas por una batería de tubos de CO<sub>2</sub>, conectados en paralelo.

De cantidad y capacidad necesaria y suficiente para el local y sus posibles necesidades, de acuerdo a la carga de fuego y las recomendaciones de las Compañías de Seguros.

iii) Se debe realizar el control por pesada, en un lapso de tres meses, de la cantidad de CO<sub>2</sub> en cada tubo, a fin de asegurarse la plena capacidad del sistema.

iv) La cantidad de tubos se debe duplicar a la necesaria para un primer disparo y pueden dispararse en forma totalmente independiente unos de los otros en la batería.

#### **III. Del enclavamiento.**

Al dispararse la batería de CO<sub>2</sub>, deben detenerse los ventiladores centrífugos de inyección y extracción del local, quedando enclavados y sólo puede reanudarse la marcha de los mismos después de desenclavarlos manualmente.

Los ventiladores que correspondan al aire acondicionado de inyección y retorno del local deben detenerse cuando actúe el disparo por fuego.

#### **IV. De la válvula solenoide.**

El sistema debe contar con una válvula solenoide general, que interrumpa el paso de gas a las líneas de los quemadores en caso de que estén detenidos manualmente los ventiladores centrífugos de extracción e inyección y que a su vez actúe automáticamente con el sistema de disparo de CO<sub>2</sub> por fuego.

Dicha válvula debe estar también enclavada y se debe reponer manualmente.

#### **V. Matafuegos.**

El local debe contar con los matafuegos exigidos por las autoridades en su debida cantidad y forma.

#### **I) De la instalación de conductos de inyección de aire de cocinas.**

### **I. De los filtros para la inyección de aire.**

El aire de inyección a las zonas de producción de alimentos debe ser filtrado para evitar la entrada de suciedad.

### **II. Características generales de los filtros de inyección.**

Los Filtros a utilizar deben ser del tipo metálico lavable, con 84 % arrestancia.

### **III. Condiciones generales para la instalación de los filtros de inyección.**

Se debe colocar una caja portafiltros y filtros en el conducto, previa expansión para reducir la velocidad del aire en los mismos.

### **IV. Del caudal de inyección.**

Se debe realizar una inyección de aire en las cocinas para asegurar así una correcta extracción y poder evitar la difusión de los olores, vahos, vapores y/o humos en los locales adyacentes a los de elaboración de comidas.

Para el cálculo del caudal de la inyección:

El caudal de aire de inyección debe ser el adoptado para extracción multiplicado por 0.8.

### **V. De los conductos de inyección.**

Condiciones generales de construcción para los conductos de inyección:

i) La dimensión y trazado de los conductos se debe hacer de acuerdo a las reglas de arte, a fin de minimizar la caída de presión en los mismos y de permitir un recorrido corto y simple de los conductos.

ii) Los conductos se deben materializar en chapa de acero galvanizada, con los siguientes espesores considerando la mayor dimensión de uno de los lados del conducto o del diámetro del mismo si fuere circular:

Las juntas de los conductos y de unión de los mismos, así como los eventuales refuerzos deben ser los adecuados para las medidas resultantes y presiones, debiendo ser estancos todos los conductos y uniones.

iii) La sustentación del conducto debe de hacerse por medio de perfiles de hierro, de tal modo que aseguren una total rigidez a los mismos, aún en condición extrema.

iv) El empalme del conducto a la boca de aspiración del ventilador se debe hacer por medio de una unión tubular de lona con sus correspondientes zunchos.

### **VI. De la malla antipájaro.**

La boca de salida del ventilador de extracción y la de entrada del ventilador de inyección se debe cerrar por medio de una malla de acero con su correspondiente marco desmontable, que impida la entrada de pájaros u otros animales, estando orientadas para evitar

la entrada de agua de lluvia y separadas como mínimo 150mm. del piso en su borde inferior.

#### **VII. De la velocidad del aire en las rejillas.**

La velocidad en las rejillas regulables del tipo doble deflexión, se deben calcular para obtener velocidades de salida del aire del orden de 2 m/seg, no sobrepasando en ningún caso los 2,5 m/seg, en la boca de la rejilla.

#### **VIII. De los niveles de ruido.**

A los efectos de minimizar los niveles de ruido, se deben tomar los siguientes recaudos:

- i) Se deben aplicar las normas correspondientes vigentes en materia de trascendencia de ruidos. Debiéndose insonorizar los correspondientes equipos antes de la puesta en marcha, para el debido cumplimiento de la normativa vigente.
- ii) Se debe tener como máximo 45 dB (A) medido a 10 m del equipo funcionando, en la azotea.
- iii) En caso de que el nivel de ruido especificado en el ítem anterior, por proximidad del equipo a los vecinos superen el nivel de ruido aceptado por las normas mencionadas anteriormente, el titular de la instalación debe insonorizarla a fin de llevar a valores máximos admitidos medidos según se describe en las mismas.

#### **1.7.4.1.7. Plan de mantenimiento y limpieza de ductos y filtros en locales gastronómicos.**

La Administración de cada establecimiento con destino a Centro de Compras, debe contar con un servicio de limpieza de ductos de los locales gastronómicos.

Dicha empresa debe contar con personal idóneo en aptitud de reparar fallas y/o averías producidas durante las tareas de limpieza en los sistemas de extracción e inyección.

Cada establecimiento debe verificar las condiciones de la limpieza realizada inicialando el certificado de servicio expedido por el proveedor a cada locatario.

Dicho certificado debe ser exhibido a la Autoridad de Aplicación en caso de inspección.

La frecuencia de dicho servicio por local se debe efectuar conforme la envergadura de la instalación y las recomendaciones establecidas en el Código de la Edificación en materia de instalaciones de ventilación.

### **a) Procedimiento de limpieza.**

La limpieza se debe realizar con espátulas, cepillos de acero y palas hasta retirar todo el material grueso adherido al sistema para aplicarle luego desengrasantes no tóxicos y luego cepillos, trapos y estopas (minimizando el uso de hidrolavadora) para finalmente ultimar la tarea con detergentes biodegradables hasta proceder a su secado total.

El secado final debe realizarse evitando acumulaciones de líquidos que puedan drenar posteriormente afectando comidas en elaboración y / o instalaciones.

A continuación, debe procederse a la limpieza integral de los exteriores al sistema que pudieron ser afectados por los procedimientos de limpieza empleados, descritos en el presente apartado.

Esta secuencia se debe aplicar en los componentes del sistema como se indica a continuación:

- I.** Cortar o desconectar o cerrar todas las conexiones energéticas (electricidad, gas) que alimentan al sistema.
- II.** Retirar la totalidad de los paneles filtrantes de las campanas para su posterior limpieza.
- III.** Limpiar en forma integral las campanas en su interior y exterior, sus pulmones, sus bocas de salida hasta los dampers, sus luminarias y los forrados metálicos laterales de los huecos de parrillas.
- IV.** Limpiar los dampers y verificar su normal funcionamiento reponiendo los fusibles térmicos en caso de ausencia, rotura o deterioro. El que esta medida de seguridad funcione correctamente debe ser preocupación del personal a cargo del establecimiento.
- V.** Limpiar el interior de la tubería de descarga (ductos) desde el o los dampers hasta las turbinas de extracción asegurando la limpieza en toda su extensión.
- VI.** En el proceso de construcción de los ductos se debe disponer de las suficientes puertas trampas que garanticen la inspección y limpieza de todos sus tramos.
- VII.** Limpiar el exterior de los ductos verificando los lugares por donde exuda grasas y proceder, luego de la limpieza, a sellarlos correctamente.
- VIII.** Para los casos que el sistema tenga incorporado lavador de gases y / o trampas de grasa deben ser incluidos en la limpieza del sistema.
- IX.** Las trampas de grasas deben ser desarmadas, limpiadas, rearmadas y selladas.
- X.** Los lavadores de gases deben ser limpiados siguiendo estrictamente las normas establecidas por el fabricante. Se debe verificar que los dosificadores de líquidos emulsionables absorbente de olores se encuentre completo informando al responsable de seguridad del establecimiento en caso que así no sea.

**XI.** La limpieza de las turbinas de inyección consiste en retirar las rejillas/paneles de las bocas de succión para limpieza profunda de ambas caras de los mismos. Previo al rearmado se deben lubricar los cojinetes de los motores y verificar las correas, engranajes, rulemanes y mecanismos para detectar posibles fallas.

**XII.** La limpieza de las turbinas de extracción incluye las paletas de las turbinas, los contenedores metálicos en su interior y exterior y las rejillas/ paneles exteriores en ambas caras. Antes del rearmado se debe proceder con el engrase y verificaciones indicadas precedentemente.

**b) Limpieza de filtros.**

**Esta limpieza incluye los paneles filtrantes de todas las campanas que formen parte del sistema de cada local.**

Debe realizarse la limpieza de acuerdo a las siguientes pautas:

**I.** Lavado con hidrolavadora para retirar el material grueso adherido.

Rociado profundo con desengrasante no tóxico que debe dejarse actuar el tiempo que establece el fabricante.

**II.** Lavado profundo con hidrolavadora para desprender la totalidad de materias grasas.

**III.** Rociado con detergente biodegradable para limpieza de detalle final. Enjuague final con hidrolavadora.

**IV.** Secado con aire comprimido.

La Autoridad de Aplicación en materia de Instalaciones Electromecánicas o la que la reemplace, a petición de parte o de oficio (por aparición de nuevas técnicas y materiales), debe evaluar la aprobación de otro tipo de instalaciones con nuevas tecnologías, siempre que cumplan con el objetivo de evitar eventual propagación de incendio en las campanas, y mantenga buenas condiciones de filtrado y lavado del aire extraído y del filtrado de aquel inyectado a los locales.

**1.7.4.1.8. Disposiciones específicas de las actividades.**

**1.7.4.1.8.1. Actividad: Restaurante, Cantina.**

Además de las normas generales para todas las actividades del agrupamiento gastronómico, para los restaurantes y cantinas rigen las siguientes.

**1.7.4.1.8.1.1. Locales.**

Los locales se clasifican en:

**a) Locales de carácter obligatorio.**

- I. Local de permanencia del público.
- II. Cocina.
- III. Servicio de salubridad para el público.

**b) Locales de carácter condicional.**

- I. Servicio de salubridad para el personal.
- II. Guardarropa para el público
- III. Guardarropa para el personal.
- IV. Depósitos de mercaderías.
- V. Instalación de Residuos.

**1.7.4.1.8.1.2. Locales obligatorios.**

Son locales obligatorios.

**a) Local de Permanencia del público.**

El lugar o salón destinado a la atención y permanencia del público debe reunir las condiciones de iluminación, ventilación y medios de salida de los locales de tercera clase.

- I. El área del local de atención al público que ocupe el sector de la barra y la superficie detrás de ésta, puede tener una altura mínima de 2.20 m
- II. Un sector del salón destinado a la atención del público, donde se ubiquen las mesas, mostrador y servicios de salubridad especiales debe contar con accesibilidad directa para personas que se movilizan en silla de ruedas.
- III. Cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación estén aseguradas las condiciones de higiene, los muros y columnas puede tener decorados, revestimientos o ladrillos a la vista con sus juntas debidamente tomadas.
- IV. Puede destinarse un lugar al aire libre para el público consumidor cuando además se cuente con un salón interior, siempre que se aseguren condiciones eficientes de higiene.
- V. La parte destinada al público debe contar con solado de fácil limpieza y desinfección.
- VI. Puede contar asimismo, con solados constituidos en madera tratada con resinas que protejan la misma de los

agentes higroscópicos (plastificado), siempre que se garanticen condiciones de higiene y desinfección.

**b) Cocina:** Dimensiones y ventilación.

**I.** Cuando en las cocinas trabajen más de tres personas, los locales utilizados para ese fin, deben ser considerados como de tercera clase en cuanto se trate de dimensiones, iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

**II.** Adicionalmente, la cocina puede ventilar por claraboya, independientemente de la clasificación del local asignada.

**III.** El área mínima establecida para locales de tercera clase debe incrementarse en 3 m<sup>2</sup> por cada persona que exceda de 6 (seis).

**IV.** En el caso de trabajar no más de tres personas, deben ser considerados como de primera clase y su superficie mínima no debe ser menor que 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,50 m.

**V.** En cuanto a ventilación, en ambos casos la Autoridad de Aplicación puede, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad que se realiza, exigir ventilación complementaria.

**VI.** Las paredes interiores de la cocina se deben revestir con un friso impermeable, de azulejos u otro material similar, pudiendo utilizarse para ello pintura esmalte, hasta una altura no menor que 2,00 m medidos desde el piso.

**VII.** Todas las puertas y ventanas de la cocina que dan al exterior, deben contar con protección de malla fina.

**VIII.** El local cocina debe ser visible para el público concurrente o disponer de fácil acceso para que éste pueda observarla dentro del horario de funcionamiento.

**IX.** Sobre los artefactos destinados a la cocción de alimentos, deben instalarse campanas, conectadas al ambiente exterior, que deben contar con previo tratamiento y filtrado del aire, para la evacuación de humo, vapor, gases, y olores.

**X.** La Autoridad de Aplicación pueden autorizar el reemplazo de la campana por un sistema de ventilación que cumpla igual finalidad y que haya merecido aprobación.

**XI.** Además se debe cumplir con las prescripciones establecidas en "Ventilación mecánica en conductos de extracción de locales gastronómicos" de Centro de Compras.

**XII.** Debe contar con al menos una pileta de material impermeable y liso, de acero inoxidable, o de material autorizado al efecto por el Código Alimentario Argentino, de medidas no inferiores a 1,00 m de largo, 0,70 m de ancho y 0,30 m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

**XIII.** Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solados y muros y cielorraso, deben ser de fácil limpieza.

**XIV.** Cuando se cuente con parrillas o instalaciones para spiedo deben cumplir las prescripciones establecidas en “Parrilla”.

**XV.** La Autoridad de Aplicación puede autorizar -a petición de parte o de oficio- cuando existan razones tecnológicas de desarrollo de la máquinas, dispositivos y muebles aplicables en la gastronomía, exceptuar del cumplimiento estricto de la exigencia de poseer cocina, cuando se satisfagan condiciones de higiene y seguridad, de superficie y lados mínimos afectados, a condición que se establezcan sectores diferenciados en la elaboración de las comidas y la atención al público, siempre que se de cumplimiento a las pautas establecidas en el Código Alimentario Argentino.

**XVI.** Esta exhibición de obligatoriedad, no alcanza a la exigencia relativa al cumplimiento sobre pileta, mesadas y las condiciones de extracción, tratamiento y filtrado del aire, que son de cumplimiento obligatorio.

**b2)** Islas para cocción de alimentos. Fuera de las cocinas pueden instalarse islas para cocción de alimentos, cumpliendo los siguientes requisitos:

**I.** Las islas donde se ubiquen los artefactos de cocción, que utilicen gas natural para sus artefactos, deben tener suministro del fluido a través de instalaciones fijas conectadas a la instalación del edificio.

**II.** El sector de atención y/o expendio debe estar separado del público mediante mostradores o mesadas. Si las hornallas para la cocción se instalan sobre los mostradores, éstas deben estar en un plano diferenciado y fuera del alcance del público.

**III.** Por encima de los artefactos de cocción deben instalarse campanas, salvo que se trate de hornos que posean instalación para evacuación de humos o gases.

**IV.** Las islas nunca deben reducir el ancho mínimo de circulación o medio de salida.

**V.** Los dispositivos que se utilicen para alojar las comidas deben contar con pantallas protectoras que separen los alimentos del público y en todos los casos la manipulación, fraccionamiento y envasamiento de los alimentos, y el correspondiente servicio debe ser efectuado por personal del establecimiento de acuerdo a las normas del Código Alimentario Argentino, incluso en la modalidad autoservicio.

**c) Servicio de salubridad para el público.**



**I.** Todo local de servicio de salubridad y sus compartimientos deben contar con las respectivas puertas, y sus respectivos herrajes, en condiciones de funcionamiento normal.

**II.** Las puertas de acceso a los locales de salubridad deben contar con dispositivos de cierre automático y en correcto estado de funcionamiento.

**III.** Debe asegurarse el mantenimiento y correcto estado de conservación de los servicios de salubridad, los depósitos de agua, y las griferías.

**IV.** El servicio de salubridad convencional para el público se debe determinar de acuerdo con la superficie de los lugares destinados a su permanencia y el coeficiente de aplicación aplicable.

**V.** El número de personas se deduce aplicando el coeficiente de ocupación sobre la base de un 50 % (cincuenta por ciento) para hombres y un 50 % (cincuenta por ciento) para mujeres, en la proporción siguiente:

**i) Servicio de salubridad para hombres.**

<b>Inodoros:</b>	
<b>Máximo número de concurrentes</b>	<b>Cantidad de artefactos</b>
Hasta 25.	1 (uno).
Desde 26 hasta 60.	2 (dos).
Más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción mayor que 5.	1 (uno) adicional.

<b>Orinales:</b>	
<b>Máximo número de concurrentes</b>	<b>Cantidad de artefactos</b>
Hasta 20.	1 (uno).
Desde 21 hasta 60.	2 (dos).
Más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción mayor que 5.	1 (uno) adicional.

<b>Lavabos:</b>	
<b>Máximo número de concurrentes</b>	<b>Cantidad de artefactos</b>
Hasta 20.	1 (uno).
Desde 21 hasta 60.	2 (dos).
Más de 60 y por cada 40 adicionales o fracción mayor que 5.	1 (uno) adicional.

**ii) Servicio de salubridad para mujeres**

<b>Inodoros:</b>	
<b>Máximo número de concurrentes</b>	<b>Cantidad de artefactos</b>
Hasta 15.	1 (uno).
Desde 16 hasta 40.	2 (dos).

Más de 40 y por cada 30 adicionales o fracción mayor que 5.	1 (uno) adicional.
---	--------------------

<b>Lavabos:</b>	
<b>Máximo número de concurrentes</b>	<b>Cantidad de artefactos</b>
Hasta 15.	1 (uno).
Desde 16 hasta 40.	2 (dos).
Más de 40 y por cada 30 adicionales o fracción mayor que 5.	1 (uno) adicional.

No se debe computar como superficie, a los efectos de estos servicios de salubridad el, "lugar al aire libre" destinado a uso del público concurrente a condición de que su capacidad no exceda de 20 (veinte) personas.

Cuando se exceda estas cantidades, la cantidad excedente debe cumplir las proporciones de los ítems **i)** y **ii)**.

En el supuesto de que no se utilice toda la superficie para la atención de público, se debe circunscribir en el plano de obra o en el de habilitación, el área destinada al público.

### **iii) Servicio de salubridad especial**

El edificio debe contar con un servicio de salubridad especial, según el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", dentro de las siguientes opciones y condiciones:

#### **(I) Local independiente.**

En un local independiente para ambos sexos con inodoro y lavabo, según lo prescrito en 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), apartado II, e inciso b), apartado I.

#### **(II) Servicios integrados.**

Integrando los servicios de salubridad convencionales del comercio donde se sirven o expenden comidas para el público indicados en Servicio de salubridad para el público de este artículo, ítems i) y ii) donde por sexo:

- 1 inodoro: se debe ubicar en un retrete que cumpla con lo prescrito en 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso a), apartado I.

- 1 lavabo: debe cumplir con lo prescrito en 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", inciso b), apartado II.

**(III)** En los locales donde se disponga servicio de salubridad especial, deben cumplir con lo prescrito en los

restantes incisos del 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje”, excepto el inciso c).

**(IV)** Los artefactos destinados a servicio especial de salubridad se deben computar para determinar la cantidad exigida en Servicio de salubridad para el público de este artículo, ítems i) y ii).

En este caso se debe disponer de un servicio de salubridad especial en un local para ambos sexos, con inodoro u lavabo, que cumpla con lo prescrito en 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje”, inciso a), apartado II, además de la totalidad de sus incisos, excepto el inciso b), apartado II y el inciso c).

Cuando la unidad de uso cuente con más de una planta, el requerimiento de los servicios de salubridad especial, puede satisfacerse únicamente en la planta baja. Se debe asegurar la accesibilidad en esa planta del local.

#### **1.7.4.1.8.1.3. Locales de carácter condicional.**

##### **a) Servicio de salubridad para el personal.**

**I.** El servicio de salubridad para el personal se debe establecer de acuerdo con lo que se determina en el Artículo 1.4.9.2.3.1., “Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros”.

A tal efecto se debe tener en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno. Estos servicios sólo se deben exigir cuando trabajen más de 5 (cinco) hombres y/o 5 (cinco) mujeres en un mismo turno.

**II.** Cuando el local cuente con servicio de salubridad especial para público o servicios de salubridad para ambos sexos adaptados al efecto, el personal con movilidad reducida, puede utilizar, no requiriéndose contar con otro servicio de salubridad especial.

**III.** Cuando corresponde la instalación de ducha, esta debe ser provista de agua fría y caliente.

**IV.** Los servicios de salubridad tanto para el público como para el personal que trabaja debe ser independientes de los locales de permanencia y trabajo y se comunicar con estos mediante compartimentos o pasos, cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.

**V.** Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

**VI.** Cuando esos compartimentos o pasos se convierten en tocadores, deben independizarse por sexo, no pudiendo ser utilizados aquellos, ni los lavabos, en forma conjunta por los usuarios de ambos sexos.

**VII.** Asimismo se encuentra prohibido el uso de los mismos servicios sanitarios por personas de distinto sexo, en forma conjunta, simultánea o alternada.

**VIII.** Cuando den al exterior, deben contar con mamparas que impidan su visión desde el exterior.

#### **b) Guardarropa para el público**

Para el uso del público concurrente debe contarse anexo al salón un guardarropa, el que puede ser sustituido por perchas distribuidas en la proporción de una por cada 3,00 m<sup>2</sup> de superficie de salón.

#### **c) Guardarropa para el personal.**

**i)** Cuando el número de personas que trabajan en el mismo turno excede de 5 (cinco), se debe disponer de un local destinado a guardarropa del personal con armarios individuales, fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad.

**ii)** Cuando trabajen personas de ambos sexos, debe haber guardarropas independientes para cada sexo y debidamente identificados.

**iii)** El local destinado a guardarropa debe cumplir las prescripciones que rigen para locales de segunda clase de este Código.

#### **d) Depósitos de mercaderías**

Cuando se cuente con Depósito para el almacenamiento de mercaderías, éste debe cumplir las disposiciones establecidas para locales de cuarta clase cuando su superficie sea menor que 250 m<sup>2</sup>.

El solado y paramentos deben ser de material impermeable con desagüe de piso a la red cloacal

#### **e) Instalación de Residuos.**

Cuando el local de atención -incluyendo en el cómputo de la superficie al sector de barra- supere los 50 m<sup>2</sup>, el establecimiento debe contar con instalación para residuos, la que puede disponerse mediante una de las siguientes alternativas:

- i) Mediante compactador
- ii) Mediante depósito destinado a aislar los recipientes de desperdicios, debe tener solado y paramentos impermeables y desagüe de piso.  
Su ventilación debe ser natural directa o mediante conducto o por medios mecánicos.

Cuando no sea obligatorio, en el establecimiento debe contarse con recipientes para arrojar los residuos, debiéndose extremar las medidas de higiene.

#### **1.7.4.1.8.2. Actividades: Casa de Lunch, Café, Bar, Confitería, Comercio minorista, Bar Lácteo, Despacho de Bebidas, Whisquería, Cervecería.**

Además de las “*normas generales para todas las actividades del agrupamiento gastronómico*”, rigen la actividad las siguientes.

##### **1.7.4.1.8.2.1. Locales.**

###### **a) Locales de carácter obligatorio.**

- I. Local de permanencia del público.
- II. Servicio de salubridad para el público.

###### **b) Locales de carácter condicional.**

- I. Servicio de salubridad para el personal.
- II. Guardarropa para el público
- III. Guardarropa para el personal.
- VI. Depósitos de mercaderías.
- V. Instalación de Residuos
- VI. Cocina o espacio para cocinar.

##### **1.7.4.1.8.2.2. Locales obligatorios.**

Son locales obligatorios.

###### **a) Local de permanencia del público.**

El local de permanencia de público debe cumplir las condiciones mínimas establecidas en “Restaurante. Cantina” del presente Artículo.

El coeficiente de ocupación para el presente conjunto de actividades es  $X = 2.30$ , en razón de la superficie de piso que le corresponde aplicar.

Los locales que comprenden las actividades del conjunto citado en el itemizado previo, quedan eximidos de la obligatoriedad de contar con un local destinado a cocina. Si se optare por tenerlo debe cumplir las pautas establecidas en "*Restaurante. Cantina.*"

Cuando manipulen alimentos y se preparen las infusiones, emparedados y demás productos permitidos en la normativa específica de aplicación en los locales, deben contar con un sector destinado a tal fin.

El mismo, puede materializarse mediante alguna de las siguientes alternativas:

### **I. Sector integrado al local de atención.**

**i)** En este caso deben contar con una mesada de material autorizado por la normativa aplicable en materia alimentaria, separada del público mediante una barra.

**ii)** Las paredes de ese sector se deben revestir con un friso impermeable, de azulejos u otro material similar, pudiendo utilizarse para ello pintura esmalte, hasta una altura no menor que dos metros (2,00 m) medidos desde el piso.

**iii)** Sobre los artefactos destinados a la cocción de alimentos, si los hubiere, deben instalarse campanas, conectadas al ambiente exterior, que deben contar con previo tratamiento y filtrado del aire, para la evacuación de humo, vapor, gases, y olores.

**iv)** La Autoridad de Aplicación puede autorizar el reemplazo de la campana por un sistema de ventilación que cumpla igual finalidad y que haya merecido aprobación.

**v)** Además se debe cumplir con las prescripciones establecidas en "*Ventilación mecánica en conductos de extracción de locales gastronómicos*" de Centro de Compras.

**vi)** Debe contar con al menos una pileta de material impermeable y liso, de acero inoxidable, o de material autorizado al efecto por el Código Alimentario Argentino, de medidas no inferiores a 1,00 m de largo, 0,70 m de ancho y 0,30 m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

**vii)** Si no hubiere artefactos de cocción, debe declararse tal circunstancia.

### **II. Conformando un local de espacio para cocinar.**

La superficie mínima del mismo es de 3.00 m<sup>2</sup> y una máxima de 9.00 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 1,50 m.

A los efectos de la iluminación y ventilación este local es considerado como de cuarta clase.

Debe cumplir las restantes condiciones establecidas en el punto I “Sector integrado al local de atención”.

Los servicios de salubridad para el público y los restantes locales de carácter condicional deben cumplir las pautas establecidas para “Restaurante. Cantina”.

Cuando se sustituya el Guardarropa para el público, por perchas distribuidas en el salón, debe considerarse una proporción de una por cada 2,30 m<sup>2</sup> de superficie de salón.

#### **1.7.4.1.8.3. Actividad: Casa de comidas. Rotisería.**

Además de las “normas generales para todas las actividades del agrupamiento gastronómico”, rigen la actividad las siguientes.

##### **1.7.4.1.8.3.1. Locales.**

Son locales obligatorios.

##### **a) Locales de carácter obligatorio.**

- I. Cocina.
- II. Servicio de salubridad para el personal.

##### **b) Locales de carácter condicional.**

- I. Local de atención.
- II. Guardarropa para el personal.
- III. Depósitos de mercaderías.
- IV. Instalación de Residuos.

##### **1.7.4.1.8.3.2. Locales obligatorios.**

Son locales obligatorios.

##### **a) Cocina.**

Debe regirse por las prescripciones establecidas en “Restaurante. Cantina.”

#### **b) Servicio de salubridad para el personal.**

i) El servicio de salubridad para el personal se debe establecer de acuerdo con lo que se determina en el Artículo 1.4.9.2.3.1., “Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros”.

ii) A tal efecto se tener en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

iii) Cuando corresponde la instalación de ducha, esta debe ser provista de agua fría y caliente.

iv) Los servicios de salubridad para el personal que trabaja deben ser independientes de los locales de permanencia y trabajo y se deben comunicar con estos mediante compartimentos o pasos, cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios.

v) Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

vi) Cuando esos compartimentos o pasos se convierten en tocadores, deben independizarse por sexo, no pudiendo ser utilizados aquellos, ni los lavabos, en forma conjunta por los usuarios de ambos sexos.

vii) Cuando den al exterior, deben contar con mamparas que impidan su visión desde el exterior.

#### **1.7.4.1.8.3.3. Locales de carácter condicional.**

##### **a) Local de atención.**

El local de atención debe cumplir las condiciones establecidas en “Local de Atención” del Artículo 1.7.5.6. “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”.

Cuando el establecimiento se oriente exclusivamente a la venta en la modalidad “catering” y cuente con una superficie afectada al uso menor que 200 m<sup>2</sup>, se encuentra eximido de la obligatoriedad de contar con local de venta.

Para superficies mayores corresponde la solicitud como establecimiento industrial.

Sin perjuicio de lo expuesto, si las hubiere, son de cumplimiento obligatorio las condiciones establecidas por el Código Alimentario Argentino relativas a esa modalidad.

##### **b) Guardarropa para el personal.**

Debe cumplir las pautas establecidas a tal efecto en “Restaurante. Cantina”.

##### **c) Depósitos de mercaderías.**



Debe cumplir las pautas establecidas a tal efecto en “Restaurante. Cantina”.

#### **d) Instalación de Residuos**

Cuando el establecimiento cuente con una superficie afectada al uso mayor que 50 m<sup>2</sup>, el establecimiento debe contar con instalación para residuos, la que puede disponerse mediante una de las siguientes alternativas:

- I. Mediante compactador
- II. Mediante depósito destinado a aislar los recipientes de desperdicios, deben tener solado y paramentos impermeables y desagüe de piso.

Su ventilación deben ser natural directa o mediante conducto o por medios mecánicos.

Cuando no sea exigible la instalación de residuos, en el establecimiento debe contarse con recipientes para arrojar los residuos, debiéndose extremar las medidas de higiene.

#### **1.7.4.1.8.4. Actividad: Parrilla.**

Además de las “*normas generales para todas las actividades del agrupamiento gastronómico*”, rigen la actividad las siguientes.

##### **1.7.4.1.8.4.1. Locales.**

Los locales se clasifican en:

#### **a) Locales de carácter obligatorio.**

- I. Local de permanencia del público.
- II. Servicio de salubridad para el público.

#### **b) Locales de carácter condicional.**

- I. Servicio de salubridad para el personal.
- II. Guardarropa para el público.
- III. Guardarropa para el personal.
- IV. Depósitos de mercaderías.
- V. Instalación de Residuos.
- VI. Cocina o espacio para cocinar.

#### **1.7.4.1.8.4.2. Características de los locales.**

Las características de los locales enunciados para esta actividad deben cumplir las prescripciones mínimas sobre el particular, establecidas en “Restaurante. Cantina” del presente Artículo, a excepción del espacio para cocinar para el que rigen las de “Casa de Lunch”.

A los locales dedicados exclusivamente a “Parrilla” no se les exige cocina ni espacio para cocinar.

Cuando en estos locales se elaboren masas, pizzas o postres se les exige cuadra reglamentaria.

#### **1.7.4.1.8.4.3. Parrillas.**

Las parrillas o instalaciones para spiedo deben cumplir las siguientes condiciones:

- a)** Estar instaladas en sitios convenientemente separados del público por barandas o mostradores, dejando entre estos y el aparato y en todos sus costados, espacios libres dotados de piso impermeable de 1 (un) metro de ancho como mínimo.
- b)** Queda prohibido colocar todo tipo de aparato para asar a menor distancia de 1 (un) metro de puertas, ventanas y vidrieras.
- c)** Cuando dichas instalaciones apoyaren sobre paredes o estuvieran a menor distancia de 1 (un) metro de éstas deben estar revestidas de material impermeable de 2 (dos) metros de altura, el que se deben extender hasta 1 (un) metro como mínimo, a los costados de los respectivos aparatos.
- d)** Las parrillas y demás instalaciones destinadas a la cocción de carnes, achuras o embutidos, deben tener en su parte superior campanas adecuadas con sistemas de extracción mecánica. El aire, con carácter previo a ser impulsado al exterior, debe ser filtrado adecuadamente, debiendo contar con separadores de grasas, y un mecanismo de lavado de humos y retención de olores.
- e)** Las prescripciones particulares sobre el sistema de extracción son las determinadas para “*Ventilación mecánica en conductos de extracción de locales gastronómicos*” en “*Centro de Compras*”.
- f)** Rige la obligatoriedad de contar con un plan de mantenimiento de

la instalación y una Limpieza de periódica de los ductos y filtros, efectuada por personal idóneo.

## **Sección 2**

### **Garaje.**

#### **1.7.4.2.**

##### **1.7.4.2.1. Alcance.**

Las prescripciones constructivas mínimas del presente artículo alcanzan a los establecimientos con destino a los Garajes definidos por el Código de Planeamiento Urbano.

Cuando un Garaje contenga vehículos de mayores dimensiones, deben respetarse las prescripciones mínimas establecidas en el presente capítulo.

##### **1.7.4.2.2. Capacidad de un garaje.**

Los garajes se clasifican en:

###### **a) garajes comerciales.**

Un garaje comercial, que se desarrolle en un nivel o en varios, puede contener como máximo un número de vehículos equivalente a la ocupación de la totalidad de las cocheras demarcadas con las limitaciones establecidas en el Artículo 1.7.4.2.7., “De los Medios de Salida” correspondientes a “Disposiciones aplicables a todos los garajes.” y los relativos “Aplicables a Garajes comerciales” de este Capítulo.

###### **b) Garajes no comerciales.**

Cuando un garaje no comercial, se desarrolle en un nivel o en varios, puede contener únicamente la cantidad de vehículos que surja del plano presentado para su aprobación según lo dispuesto en el Artículo 1.7.4.2.7., “De los Medios de Salida” correspondientes a “Disposiciones aplicables a todos los garajes.” y los relativos “Aplicables a otros Garajes no comerciales.” de este Capítulo.

Las cocheras que comuniquen directamente con la vía pública, deben tener las dimensiones requeridas para cada tipo de vehículo ocupante de las mismas y su longitud debe ser igual a la del vehículo más un 20% del mismo, con un mínimo de dos (2) metros cincuenta centímetros por seis metros (2,50 m x 6,00 m).

### **1.7.4.2.3. Condiciones de iluminación y ventilación.**

#### **a) Iluminación.**

El "Lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos no requieren iluminación natural.

La iluminación artificial debe ser eléctrica con una tensión máxima contra tierra de 220 V.

Debe garantizarse una Intensidad mínima de iluminación de 100 lux para iluminación general.

Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomas de corriente, fusibles, se deben colocar a no menos que 1,50 m del solado.

#### **b) Ventilación.**

Generalidades:

Se debe impedir la existencia de los espacios no ventilados, zonas de estancamiento o estratificación del aire.

Si existiera contaminación de cualquier naturaleza o condiciones ambientales que pudieran ser perjudiciales para la salud, tales como carga térmica, vapores, gases, nieblas, polvos u otras impurezas en el aire (acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor que la máxima permitida en la legislación vigente) la ventilación debe contribuir a mantener permanentemente en todo el establecimiento las condiciones ambientales y en especial la concentración adecuada de oxígeno y la de contaminantes dentro de los valores admisibles.

#### **I. Ventilación Natural.**

La ventilación de los locales de estacionamiento (garaje) debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de los locales de tercera clase.

#### **II. Ventilación mecánica.**

**i)** Cuando la ventilación natural no garantice una adecuada renovación del aire en el establecimiento, debe ser reemplazada por una mecánica que prevea un número de renovaciones horarias de aire, no menor que 6 (seis).

**ii)** Cuando existan sistemas de extracción mecánica, los locales poseen entradas de aire de capacidad y ubicación adecuadas, para garantizar el reemplazo del aire extraído.

**iii)** El volumen extraído, con carácter previo a la impulsión al exterior, debe ser filtrado convenientemente, debiendo contar con la instalación adecuada de modo que no se produzca

contaminación ambiental durante en funcionamiento de la actividad.

**iv)** En los sectores de estacionamiento (garaje) que posean ventilación mecánica, la Autoridad de Aplicación puede exigir inyección y extracción simultánea de aire, de modo de garantizar la renovación total del aire.

**v)** En todos los casos debe preverse en los cálculos respectivos los fundamentos básicos de la aerodinámica, las características de los humos y vapores, la teoría y los principales métodos de ventilación.

**vi)** Debe tenerse presente las consideraciones del nivel sonoro de la instalación conforme la normativa vigente en la materia, adecuándose las condiciones acústicas cuando se requiera.

**vii)** Es condición elemental para el desarrollo de esta actividad el cumplimiento de las prescripciones en materia de ventilación, filtrado del aire y extracción.

#### **1.7.4.2.4. Características dimensionales: Altura mínima permitida.**

El local destinado a estacionamiento (garaje) debe tener una altura mínima de 2,10 m (dos metros diez centímetros) excepto en los bordes de las áreas de estacionamiento, donde la altura puede alcanzar 1.80 m (un metro ochenta) como mínimo, pudiéndose disponer a partir de esa cota una cartela con pendiente de 15° respecto a la horizontal.

En los casos en que se superpongan las áreas de estacionamiento a media altura, se debe respetar lo graficado. **(Fig. 57 en Apéndice).**

El cerramiento de frente y contrafrente por fuera de la línea oficial y de la línea de frente interno, se puede construir mediante parapetos cuyas características se indican en el gráfico. **(Fig. 58 en Apéndice).**

Dichos elementos pueden tener una saliente máxima de 0,08 cm. (ocho centímetros).

#### **1.7.4.2.5. Características técnicas de los locales.**

**a)** Revestimiento de muros: El paramento de un muro que separe un garaje de otros usos debe ser revocado y debe tener un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de 1,20 m sobre el respectivo solado.

**b)** Solados: El solado del "lugar de estacionamiento" y de los sitios destinados a la circulación de vehículos debe ser de superficie

antideslizante e inalterable a los hidrocarburos. Se debe evitar el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

**c) Fachadas:** Las fachadas de un garaje pueden ser abiertas, en cuyo caso deben contar con resguardos sólidos en cada entrepiso que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.

En edificios en que el uso estacionamiento sea complementario de otros, el acceso y la parte de edificación respectiva debe estar compuesto arquitectónicamente en forma integrada con las fachadas del conjunto.

#### **1.7.4.2.6. Aislación acústica.**

A los efectos del cumplimiento de la normativa vigente en materia de trascendencia de ruidos, cuando por razones de carácter técnico resulte necesaria la reducción del nivel de ruido dentro del establecimiento, se debe disponer el acondicionamiento acústico disipando la energía sonora correspondiente de acuerdo a los cálculos que garanticen dicha situación.

#### **1.7.4.2.7. Medios de salida.**

##### **Disposiciones aplicables a todos los garajes.**

Un garaje debe cumplir lo establecido en 1.4.8. "Medios de salida" de este Código.

##### **a) Situación de los medios de salida en un garaje de pisos.**

Todo punto de un piso de un garaje accesible por personas, debe distar no más de 40,00 m de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

##### **b) Rampas.**

Cuando la diferencia de nivel entre la "cota del predio" y el "lugar de estacionamiento" es mayor de 1,00 m y se accede por un declive superior al 5 % debe haber junto a la L.O. un rellano de 4,00 m de longitud mínima, cuya pendiente no debe exceder el 1,5 %.

La rampa debe tener una pendiente máxima del 20 % en el sentido de su eje longitudinal.

A los lugares de estacionamiento se puede acceder mediante rampa fija o móvil.

##### **I. Rampa fija:**

El ancho mínimo debe ser de 3,00 m convenientemente ampliado en las curvas para seguridad de giro de los vehículos. A cada lado debe

hacer una reserva de 0,30 m sobreelevada 0,10 m de la correspondiente calzada. **(Fig. 53 en Apéndice).**

#### **II. Rampa móvil:**

El ancho mínimo debe ser de 2,20 m sin reserva sobreelevada.

La rampa móvil debe quedar siempre superpuesta a una rampa fija de igual ancho y ambas deben ser de la misma longitud. La ejecución e instalación de la rampa móvil se hace de acuerdo con las previsiones del Reglamento Técnico correspondiente que dicte la Autoridad de Aplicación.

#### **c) Ascensor de vehículos.**

La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

#### **d) Escalera.**

En un garaje debe haber por lo menos una escalera continua con pasamanos, que constituya "caja de escalera" conectada con un medio de salida general o público. La escalera debe tener un ancho mínimo libre de 0,70 m, pedana no inferior a 23 cm. y alzada máxima 20 cm.

#### **e) Medio de salida complementario.**

Un garaje de pisos con "superficie de piso" mayor que 500 m<sup>2</sup> debe tener un medio complementario de salida ubicado en la zona opuesta a la principal.

Esta salida puede consistir en una "escalera de escape" de 0,50 m de ancho y con las características de escalera secundaria.

Cuando la "escalera de escape" sea emplazada en el fondo y sea abierta y metálica, no se computa como superficie cubierta.

Esta escalera no se exige cuando una de las veredas de la rampa tiene 0,60 m de ancho como mínimo y la "caja de escalera" tenga su ubicación en lugar opuesto a esta rampa. **(Fig. 54 en Apéndice).**

#### **f) Alarma lumínico-sonora.**

Todo garaje, ya sea particular o comercial, debe poseer un sistema de alarma automática que indique la salida de vehículos a la vía pública.

Quedan eximidos de la obligatoriedad del cumplimiento de esta prescripción los garajes particulares que alberguen hasta tres coches.

El sistema de alarma debe estar instalado en la puerta de egreso vehicular del local o en cualquier otro lugar en que los efectos luminosos y/o sonoros del sistema, puedan ser clara y nítidamente percibidos desde dicho acceso.

El sistema de alarma automática debe tener las siguientes características:

- I.** En los garajes con plantas de estacionamiento o desnivel y rampas de circulación, debe haber un sistema de alarma representado por

un señalamiento luminoso provisto de luz verde y roja y otro mediante alarma sonora.

Los mismos deben accionarse con una antelación tal que adviertan con suficiente tiempo la salida de los rodados.

**II.** Los garajes no incluidos en el párrafo anterior deben tener el sistema de alarma automática, con idénticas condiciones a las mencionadas precedentemente de forma tal que:

**i)** Con una capacidad de más de veinte (20) coches, debe haber un señalamiento luminoso provisto de luz verde y roja y otro de alarma sonora.

**ii)** Con más de tres (3) coches y hasta veinte (20) debe haber un señalamiento luminoso provisto de luz verde y roja.

**iii)** El sistema de alarma sonora debe ser audible sobre la vía pública que se emplace.

#### **1.7.4.2.8. Disposiciones aplicables a garajes comerciales.**

En los garajes comerciales, los vehículos estacionados deben ser distribuidos entre cocheras demarcadas en el solado y espacios no demarcados.

En los espacios no demarcados la distancia entre los vehículos estacionados, tanto frontal como lateral, no debe ser inferior a 0,50 m.

Debe ser de implementación obligatoria en todo garaje comercial un sector destinado a maniobras cuya superficie mínima, en la planta baja, debe ser de 60 metros cuadrados y de 70 metros cuadrados para cada una de las restantes plantas.

Las rampas con sus correspondientes accesos no deben ser consideradas como sector de maniobras.

En rampas, accesos a rampas y sector de maniobras no se permite el estacionamiento de vehículos.

Las medidas de las cocheras demarcadas deben respetar un ancho mínimo de 2,30 m y un largo mínimo de 4,60 m.

Por excepción se deben aceptar cocheras en largo menor que el indicado precedentemente cuando resulta de hechos constructivos como ser ventilaciones, columnas, etc., siempre que dicho largo no sea inferior a 4 m., debiendo ser claramente individualizadas en los planos de obra y/o habilitación.



El espacio entre dos filas de cocheras demarcadas, con estacionamiento a 90°, no puede ser inferior a 5 m.

En todos los casos de garajes comerciales, en los planos que se presenten para su registro, debe mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente.

A tal efecto se debe agregar un detalle en escala 1:100 debidamente acotado, donde se indique además de las cocheras, las columnas, plenos de ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado, que pueda incidir en la circulación de los vehículos. **(Fig. 55 en Apéndice).**

#### **1.7.4.2.9. Disposiciones aplicables a otros garajes no comerciales.**

Cuando se prevea la venta en propiedad horizontal de cocheras colectivas o individuales, ya sea en carácter de unidades complementarias o funcionales, estas deben enmarcarse en la parte del solado del garaje destinado a "lugar de estacionamiento".

Las cocheras o espacios demarcados en los garajes tener un ancho mínimo de 2,50 m y un largo mínimo de 5,00 m, permitiendo el libre acceso de los vehículos estacionados al medio de salida.

Por excepción se deben aceptar cocheras con largo menor que el indicado precedentemente cuando resulte de hechos constructivos como ser ventilaciones, columnas, etc., siempre que dicho largo no sea inferior a 4,00 m, debiendo ser claramente individualizadas en los planos de división por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512).

Las circulaciones horizontales internas de los garajes con estacionamiento a 90° tener un ancho mínimo de 5,00 m.

En los planos que se presenten para su aprobación en todos los casos de garajes debe mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente.

A tal efecto se debe agregar un detalle en escala 1:100 debidamente acotado, donde se indique además de las cocheras, las columnas, plenos de ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado, que pueda incidir en la circulación de los vehículos. **(Fig. 55 en Apéndice).**

#### **1.7.4.2.10. Estacionamiento de guarda mecanizada.**

Si la guarda se realiza en plataformas mediante mecanismos que transportan al vehículo sin su motor en marcha ni intervención de conductor, se debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos debe estar desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.
- b) En cada cuerpo del edificio destinado a la guarda de vehículos debe haber una "escalera de escape" del tipo mencionado en el capítulo "Características constructivas de un garaje" del Código de la Edificación.
- c) La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda que evite deslizamientos de vehículos al exterior.
- d) El sitio donde se maniobra con vehículos debe satisfacer lo establecido en "De la protección contra incendio" del Código de la Edificación.

#### **1.7.4.2.11. Módulos de estacionamiento especiales.**

En garajes de edificios destinados a todo uso, de carácter público o privado, y en garajes comerciales se deben disponer "módulos de estacionamiento especiales" según lo siguiente:

- a) 1 (un) "módulo de estacionamiento especial" es exigible cuando haya menos de cincuenta módulos de estacionamiento en el establecimiento.  
A partir de esta cantidad se debe disponer de un módulo de estacionamiento especial cada cincuenta cocheras comunes o fracción.
- b) Los módulos de estacionamiento para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motora deben tener un ancho mínimo de 3,50 m. **(Fig. 56 A en Apéndice)**  
Si se disponen de a pares, el ancho total de ambos módulos debe ser de 6,00 m. En ese caso, el corredor común de acceso debe señalizarse en el sector central del solado con un ancho de 1,00 m. **(Fig. 56 B en Apéndice)**
- c) Si estos módulos no se disponen en piso bajo es obligatoria la instalación de un ascensor según lo dispuesto en "Requisitos para la cabina de ascensores" del Código de la Edificación, identificado con los tipos 0 y 1, que debe llegar hasta el nivel donde se proyecten estos

módulos, para garajes de edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado y garajes comerciales.

**d)** La máxima trayectoria rectilínea entre cualquier módulo de estacionamiento especial y la salida a la vía pública o al medio de circulación vertical no debe superar los 30,00 m.

#### **1.7.4.2.12. Módulos para bicicletas y/o ciclomotores y/o motocicletas y/o motonetas.**

El espacio destinado a bicicletas y/o ciclomotores y/o motocicletas y/o motonetas deben tener un ancho mínimo de 1,25 m. por 2,50 m. de largo y puede estar ubicado en cualquier sector del local sin obstruir los medios de circulación y /o medios de salida.

Para las bicicletas se admiten dispositivos en paramentos o en solado.

##### **1.7.4.2.12.1. Locales.**

Además del local destinado a estacionamiento, debe contar como mínimo con:

###### **a) Local de control.**

Todo garaje debe contar con un local para control y para atención del público, el cual debe considerarse como de cuarta clase a efectos de sus dimensiones.

Dicho local no requiere condiciones particulares de iluminación natural y ventilación.

###### **b) Servicio de salubridad.**

Los garajes privados deben tener como mínimo un retrete, dotado de inodoro y lavabo, cuando no sean considerados como uso complementario del principal.

Para las personas que trabajan en un garaje, se debe cumplir lo establecido en los Artículos 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” y 1.4.9.2.3.1., “Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros”.

Cuando el total de empleados exceda de 5 y el garaje tiene más de 500 m<sup>2</sup>, por cada 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de módulos de estacionamiento debe haber como mínimo un inodoro y un lavabo por cada sexo.

En cualquier caso, los Servicios de salubridad existentes deben disponerse a requerimiento del público concurrente.

#### **1.7.4.2.13. Actividades complementarias anexas a garaje.**

Si el distrito de zonificación establecido en el Código de Planeamiento Urbano lo permite, un garaje puede tener actividades complementarias de acuerdo a las normas que regulan su ejercicio.

Asimismo, puede tener como anexos las instalaciones mencionadas en “Prescripciones constructivas particulares en estaciones de servicio e instalaciones inherentes”.

#### **1.7.4.2.14. Comunicación interna de un estacionamiento con locales o sectores de edificación destinados a otros usos.**

Un estacionamiento puede comunicar en forma directa o interna con otros usos interdependientes o independientes.

En todo caso debe cumplirse el “Reglamento sobre Instalaciones para la prevención y extinción de Incendios” del Código de la Edificación.

#### **1.7.4.2.15. Prescripciones sobre instalaciones para la prevención y extinción de incendios.**

Sin perjuicio de las prescripciones establecidas en “Reglamento sobre Instalaciones para la prevención y extinción de Incendios” del Código de la Edificación se deben tener presente las siguientes:

Todo extintor o hidrante que se instale en muros perimetrales adyacentes a módulos de estacionamiento de vehículos debe quedar siempre dispuesto en el espacio físico remanente entre dos módulos. Ese espacio físico debe mantenerse libre y de fácil acceso para tomar el extintor u operar el hidrante respectivo.

Se deben colocar de la siguiente forma:

**a) Extintores:** Entre dos módulos, la separación mínima entre vehículos es de 0,50 m.

**b) Hidrantes:** Entre dos módulos, la separación mínima entre vehículos es de 1,00 m.

#### **1.7.4.2.16. Obligatoriedad de espacio para estacionamiento de vehículos. Excepciones.**

Conforme a lo prescripto por el Código de Planeamiento Urbano referente a “Requerimiento de Guarda y Estacionamiento de Vehículos”, en los casos excepcionales que a continuación se detallan, se deben cumplir con las siguientes condiciones:

##### **a) En obra nueva:**

Cuando en el predio, por sus características, no es factible la construcción de un espacio suficiente para tales fines, conforme a la actividad específica a desarrollar, puede construirse un espacio para la guarda de vehículos en otro predio de acuerdo a los siguientes requisitos:

- I.** La ubicación debe responder a la zonificación establecida.
- II.** La superficie o su suma con la del garaje a construir en el predio principal, no debe ser inferior a la establecida para este último.
- III.** El predio accesorio o complementario puede estar ubicado en otra manzana a una distancia máxima de 200 m. medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Oficial de Edificación con los ejes divisorios de ambos predios.
- IV.** La construcción y la compra del predio complementario debe efectuarse antes de la concesión del Permiso de Obra en el predio principal mediante escritura pública para cada uno de los predios, aunque en ambos sea el mismo titular de dominio.
- V.** El garaje complementario debe estar construido antes del Conforme Final de Obra del predio principal
- VI.** Un mismo predio puede servir a varios edificios, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.

##### **b) En edificios existentes:**

Los requisitos exigidos en el inciso a) deben aplicarse cuando se trate de un cambio de uso respecto de la actividad inmediata anterior en edificios existentes que implique, por la actividad a desarrollar, un incremento en el número de cocheras requeridas. En el caso de contar en el predio con un número determinado de cocheras producto de la actividad anterior desarrollada, la alternativa de construir en predio diferente, opera respecto del incremento de la superficie destinada a guarda de vehículos derivada de la nueva exigencia de cocheras.

### **Sección 3 Playa de estacionamiento.**

### **1.7.4.3.**

#### **1.7.4.3.1. Alcance.**

Las prescripciones constructivas mínimas del presente artículo alcanzan a los establecimientos con destino a los “Playas de Estacionamiento” definidas por el Código de Planeamiento Urbano.

Cuando una playa de estacionamiento contenga vehículos de mayores dimensiones, deben respetarse las prescripciones mínimas establecidas en el presente capítulo.

#### **1.7.4.3.2. Parcela apta.**

La parcela apta para la actividad debe tener un ancho mínimo de ocho metros.

#### **1.7.4.3.3. Locales.**

##### **a) Local de control.**

Toda playa de estacionamiento descubierta debe contar con un local para resguardo del personal de control y para atención del público, el cual debe considerarse como de cuarta clase a efectos de sus dimensiones.

En parcelas de menos de doce metros de frente, el local debe estar ubicado sobre la línea oficial y adosado a uno de los muros perimetrales, con una altura de 2,70 m desde el nivel del solado con frente máximo de 2,00 m medido sobre la línea oficial.

La construcción se debe realizar en mampostería de ladrillo, el cual debe integrar una unidad de tratamiento arquitectónico.

##### **b) Servicio de salubridad.**

Debe cumplir con los Artículo 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” y 1.4.9.2.3.1., “Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros.”

En cualquier caso, los Servicios de salubridad existentes deben disponerse a requerimiento del público concurrente.

#### **1.7.4.3.4. Características técnicas de la Playa de Estacionamiento.**

**a) Solado:** Debe estar íntegramente pavimentado y provisto de desagües pluviales reglamentarios y canaleta cubierta con rejas en la L.O. coincidiendo con los accesos.

La distribución de accesos y módulos de estacionamiento debe estar demarcada sobre el pavimento, en concordancia con el plano presentado para gestionar el permiso de obra y habilitación.

**b) Muros perimetrales:** Los muros, cercos y muretes perimetrales separativos con otras unidades de uso independiente, deben ser planos en toda su extensión y altura, sin marcas, huecos y protuberancias.

Deben estar protegidos por defensas adecuadas a la altura de los paragolpes de los vehículos o mediante un cordón de quince centímetros de altura, distantes a un (1.00) m de los mismos, pudiéndose construir acera o parquizar el sector resultante.

**c) Cercos y muretes:** En los tramos de perímetro de la parcela en que no existan muros divisorios con edificaciones linderas deben construirse o completarse muros de cerco hasta tres metros de altura.

**d) Franjas verdes parquizadas:** Si se optare por tener una franja verde parquizada, la superficie remanente dentro del perímetro de la parcela delimitado entre la línea oficial y el murete de cerco límite del solado de la playa, puede ser tratada con tierra vegetal como área verde en toda su extensión con césped, herbáceas, arbustos y, eventualmente, árboles, axial como también complementada con composiciones pétreas y florales.

El mantenimiento de las franjas verdes así como del solado y eventual arbolado de las aceras esta a cargo del propietario de la parcela o del locatario o usufructuario de la playa.

**e) Iluminación artificial:** Debe contar con artefactos de luz artificial adosados a muros montados sobre postes adecuados o suspendidos, asegurando una iluminación mínima de treinta lux, con una uniformidad entre media y mínima de diez por ciento (10%).

Cuando la playa quede vacía debe haber una luz exterior permanente, salvo que ésta cuente con cerramiento adecuado.

**f) Cerramientos:** Puede disponerse como medio de cierre portones en los accesos y cerco sobre el murete de frente, en forma de verjas o alambrado artístico de jardín.

**g) Letreros:** El letrero identificador de playa de estacionamiento "E" se debe ubicar en el muro perimetral de cierre y a una altura mínima medida verticalmente desde la acera de 3 m y máxima de 5 m.

Esta prohibido colocar leyendas, inscripciones y publicidad en el interior de los locales, a excepción de los números identificatorios de cada cochera o módulo de estacionamiento.

La señal "E" identificatoria de "playa de estacionamiento" se debe adosar a los muros perimetrales –sobre la franja verde frontal si existiera- y/o mediante un elemento vertical fijado en la parte superior de la casilla de control.

Debajo de la misma, debe ubicarse un cartel con características similares a los aprobados por el Gobierno de la Ciudad para esta actividad, indicando la capacidad máxima de la playa.

Las demás señalizaciones que indiquen precios, disponibilidad (hay lugar / playa completa y/o la indicación de estacionamiento para motovehículos y bicicletas) debe fijarse dentro del perímetro de la playa, en un letrero removible de 1,20 m. de altura máxima por 0,40 m. de ancho mínimo, a una altura de 1,60 m. respecto del nivel de piso de la playa y debe ser visible al ingresar.

La marcación de números en los muros perimetrales se debe hacer con signos de 15 cm. de alto como máximo y 15 cm. de ancho pintados o adosados a 2 m sobre el solado de la playa.

Queda prohibido pintar o colocar sobre los paramentos y muros de cierre exteriores franjas u otro tipo de elementos que indiquen o pretendan identificar la existencia de la playa de estacionamiento o garaje.

**h) Accesos:** Deben tener ancho uniforme mínimo de 3 m y su eje debe estar ubicado a menos de 15 m del punto de intersección de las líneas oficiales en la esquina.

Si la capacidad de la playa supera los cincuenta módulos de estacionamiento es obligatoria que además del acceso haya una salida de similar característica.

Si la playa de estacionamiento posee acceso por dos o más calles se admite que el ancho de ingreso sea como mínimo de 4m.

En los accesos deben disponerse una "*Alarma lumínico-sonora*" indicadora de egreso de vehículos.

Las condiciones que debe cumplir la "*Alarma lumínico-sonora*" son las establecidas para garajes.

**i) Movimiento vehicular:** Tanto el ingreso o el egreso de un vehículo debe hacerse en marcha adelante.

Los vehículos estacionados deben ser distribuidos entre cocheras demarcadas en el solado.

Debe ser de implementación obligatoria en toda playa de estacionamiento un sector destinado a maniobras cuya superficie mínima se debe ser de 60 metros cuadrados.

Las cocheras demarcadas en las playas de estacionamiento tener un ancho mínimo de 2,30 m y un largo mínimo de 4,60 m.



El solicitante debe demostrar en el plano que presente para solicitar la habilitación: la trayectoria, las maniobras que debe realizar el vehículo para estacionar y el espacio asignado para el estacionamiento de ciclomotores, motocicletas motonetas y bicicletas, de acuerdo a la proporción establecida en este capítulo.

#### **1.7.4.3.5. Capacidad de una Playa de Estacionamiento.**

Una playa de estacionamiento, puede contener como máximo un número de vehículos equivalente a la ocupación de la totalidad de las cocheras demarcadas con las limitaciones establecidas en “De los Medios de Salida”.

#### **1.7.4.3.6. Módulos de estacionamiento especiales.**

En playas de estacionamiento se deben disponer "módulos de estacionamiento especiales" de acuerdo a lo establecido en “garajes”.

#### **1.7.4.3.7. Módulos para bicicletas y/o ciclomotores y/o motocicletas y/o motonetas.**

Las playas de estacionamiento de hasta quince cocheras de capacidad deben contar con al menos un (1) espacio para disponer 5 (cinco) motovehículos o ciclomotores.

Aquellas que cuenten con más de quince cocheras de capacidad, deben contar con un espacio para disponer 10 (diez) motovehículos o ciclomotores.

El espacio destinado a bicicletas y/o ciclomotores y/o motocicletas y/o motonetas debe tener un ancho mínimo de 1,25 m. por 2,50 m. de largo y puede estar ubicado en cualquier sector del local sin obstruir los medios de circulación y/o medios de salida.

Para las bicicletas se admiten dispositivos en paramentos o en solado.

#### **1.7.4.3.8. Prescripciones sobre instalaciones para la prevención y extinción de incendios.**

Sin perjuicio de las prescripciones establecidas en DCC VI “Reglamento sobre Instalaciones para la prevención y extinción de Incendios” del Código de la Edificación se deben tener presente las siguientes:

**a)** Todo extintor o hidrante que se instale en muros perimetrales adyacentes a módulos de estacionamiento de vehículos debe quedar siempre dispuesto en el espacio físico remanente entre dos módulos. Ese espacio físico debe mantenerse libre y de fácil acceso para tomar el extintor u operar el hidrante respectivo.

Se deben colocar de la siguiente forma:

**I.** Extintores: Entre dos módulos, la separación mínima entre vehículos es de 0,50 m.

**II.** Hidrantes: Entre dos módulos la separación mínima entre vehículos es de 1,00 m.

#### **Sección 4**

#### **Lavandería Mecánica por sistema de autoservicio.**

##### **1.7.4.4.**

##### **1.7.4.4.1. Condiciones Generales.**

Quedan comprendidas en el alcance de esta norma las lavanderías mecánicas que operen por sistema autoservicio o en la modalidad denominada "valet".

Quedan excluidos de los alcances del presente artículo los establecimientos destinados a Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco (Tintorería; lavandería mecánica -de carácter industrial-; limpieza y reparación de pieles; limpieza y teñido de alfombras, guardado) los cuales se rigen por las disposiciones específicas establecidas en el presente Código.

##### **1.7.4.4.2. Locales.**

Los locales deben tener las siguientes características:

##### **a) Local de atención.**

Cuando en el local se cuente con hasta una máquina lavadora y una máquina secadora, el local de atención se considera a los efectos de la iluminación y ventilación como local de primera clase y su superficie mínima no debe ser menor que 9,00 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre mínima de 2,60 m.

Cuando en el local se dispongan un número mayor de maquinas lavadoras y secadoras, a los efectos de determinar las características

dimensionales tales como área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, los locales deben ser considerados como de tercera clase. La superficie mínima requerida para el local de tercera clase debe incrementarse en 3,00 m<sup>2</sup> por cada persona que exceda de 6 (seis). Aquellos locales para los cuales se establece expresamente el área mínima deben responder a lo establecido en "*Coeficiente de ocupación*".

Cuando la ventilación natural no garantice una adecuada renovación del aire en el establecimiento, debe ser reemplazada por una mecánica que prevea un número de renovaciones horarias de aire, no menor que 12 (doce).

Cuando existan sistemas de extracción mecánica, los locales poseen entradas de aire de capacidad y ubicación adecuadas, para garantizar el reemplazo del aire extraído.

**b) Servicio de salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad convencional para el personal, se debe establecer de acuerdo con lo que se determina en los Artículos 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", y en 1.4.9.2.3.1., "Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros".

**c) Servicio de salubridad para el público.**

Cuando el área destinada a la permanencia de público exceda los 500,00 m<sup>2</sup>, se deben instalar servicios sanitarios para el público, independientemente de los destinados al personal, en la proporción que se determina en los Artículos 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", y en 1.4.9.2.3.2., "Servicios de salubridad para el público".

Cuando la superficie destinada a local de atención resultare inferior a los 500 m<sup>2</sup>, se exceptúa del requisito de cumplir con el servicio de salubridad para el público, debiéndose permitir hacer uso de los servicios destinados al personal para el público concurrente a su requerimiento.

**d) Depósitos anexos.**

Cuando se cuente con depósitos anexos a los locales y que no constituyan actividad principal deben ajustar sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo establecido por este Código, para los locales de cuarta clase, cuando la superficie sea menor que 250 m<sup>2</sup>. Cuando supere esa superficie debe cumplirse con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

**1.7.4.4.3. Instalaciones.**

Cuando se requiere instalación de agua fría y caliente para el funcionamiento de las máquinas, debe darse cumplimiento a lo establecido en DCC N° 4 “Reglamento sobre Instalaciones Sanitarias”.

Los desagües deben cumplir las prescripciones establecidas en “Reglamento sobre Instalaciones Sanitarias”.

Las bombas centrífugas deben tener en la succión y la descarga, conexiones elásticas para evitar la transmisión de movimientos vibratorios a las cañerías.

Los elementos antivibratorios debe ser los adecuados y aptos para la presión de trabajo y se deben acoplar a las cañerías mediante bridas.

Los motores eléctricos deben estar ubicados o contruídos de tal manera que sea imposible el contacto de las personas y objetos con sus partes en tensión.

Todas la maquinas deben producir niveles sonoros inferiores a los indicados por la legislación vigente, adecuándose las condiciones acústicas cuando se requiera.

Las maquinas deben disponerse separadas de los muros perimetrales de modo de garantizar la no trascendencia de ruidos a los locales circundantes.

Las instalaciones deben cumplir con lo prescrito en la Norma IRAM 4063 “Transmisión de ruidos en edificios, en tanto que los parámetros de desplazamiento y velocidad de vibraciones deben ajustarse al “Standard de vibraciones” según Norma IRAM 4078 e ISO 2631-2.

Con el fin de evitar la transmisión de vibraciones de la instalación, de debe cumplir con lo prescrito en la Norma ISO 2631-2 y la Norma IRAM 4078 Parte 2. Los valores recomendados como límites, que no deben ser superados por ningún elemento de la instalación, son los establecidos en la Ley N° 19587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Las bases de las máquinas y equipos con sus motores deben ser montadas sobre elementos elásticos. Se pueden disponer resortes, unidades especiales de caucho o ambos elementos combinados. Las maquinas y equipos deben estar nivelados.

#### **1.7.4.4. Ventilación de las secadoras y otros dispositivos.**

La extracción de gases y vapores debe efectuarse en forma mecánica debiéndose tener presente el caudal a evacuar, la caída de presión en la instalación, y la existencia de ventiladores dispuestos en serie o paralelo.

Los conductos, ramales y accesorios deben ser construídos en chapa galvanizada.

La velocidad del aire en los conductos debe verificar que el nivel de ruido en el local no sobrepase los valores admisibles según normas.

Asimismo, la instalación con carácter previo a la expulsión del aire al exterior debe contar con filtros convenientemente dispuestos de eficiencia acorde, debiéndose evitar la propagación al exterior de: calor, alto contenido de humedad y sustancias perjudiciales.

Cuando los filtros lleguen a su punto de saturación deben ser removidos y reemplazados por otros en condiciones de funcionamiento.

Es condición elemental para el desarrollo de esta actividad el cumplimiento de las prescripciones en materia de ventilación, filtrado del aire y extracción.

Asimismo, rige la exigencia de contar con un plan de mantenimiento de las instalaciones de extracción y de una limpieza periódica de los ductos y filtros, efectuada por personal idóneo y certificada por profesional habilitado.

## **Sección 5**

### **Talleres de reparaciones de chapa y pintura.**

#### **1.7.4.5.**

##### **1.7.4.5.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para talleres de reparaciones de chapa y pintura tiene el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

##### **1.7.4.5.2. Características constructivas.**

Un establecimiento donde se pinte o barnice con máquinas pulverizadoras, debe cumplir con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales”; debe contar con local o locales destinados

exclusivamente a esta actividad, que además deben tener las siguientes características:

**a) Solado y paramentos:**

El solado debe ser de material impermeable.

Los paramentos deben ser lisos y deben tener revestimiento impermeable hasta una altura no menor que 2,00 m medidos desde el solado y el resto, como asimismo el cielorraso, revocados y pintados.

**b) Ventilación:**

La ventilación se debe efectuar por medios mecánicos que aseguren una constante y satisfactoria renovación de aire durante las horas de labor.

**c) Captación y retención de partículas:**

Debe contar con sistema aprobado por la Autoridad de Aplicación, para la captación y retención de partículas de pinturas y/o barnices producidas por la actividad, que resulten nocivas para la salud del personal.

**1.7.4.5.3. Trabajo sobre piezas u objetos de tamaño reducido.**

Cuando el proceso se efectúe sobre piezas u objetos de tamaño reducido y/o manuable no se debe exigir el local especial, pero en ese caso el establecimiento debe contar con campanas metálicas revestidas interiormente con substancias grasas y satisfacer lo determinado en el inciso c).

**Sección 6**

**Talleres para armado y/o montaje y/o carrozado y/o tapizado y/o reparaciones de vehículos automotores.**

**1.7.4.6.**

**1.7.4.6.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento para armado y/o montaje y/o tapizado y/o reparaciones son las que determina el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

**1.7.4.6.2. Características constructivas.**

Un taller de vehículos automotores, en donde se realicen tareas de armado y/o montaje y/o tapizado y/o carrozado y/o reparación de los mismos, debe cumplir con lo dispuesto en Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales, y además deben contar con entrada directa e independiente desde la vía pública.

La superficie mínima del local no debe ser inferior a 150 m<sup>2</sup> para el desarrollo de la actividad específica, con exclusión de las oficinas administrativas de la actividad, de los servicios sanitarios, los locales de venta y/o cualquier otro local o actividad complementaria o compatible.

## **Sección 7**

### **Lavadero mecanizado, automático o semiautomático de automotores.**

#### **1.7.4.7.**

##### **1.7.4.7.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

##### **1.7.4.7.2. Características constructivas.**

Un lavadero mecanizado automático o semiautomático de automóviles debe cumplir con lo dispuesto en características constructivas de un garaje si se tratare de un local totalmente cubierto o en prescripciones constructivas de playa de estacionamiento según corresponda y con lo determinado en prescripciones características en estación de servicio e instalaciones inherentes, incisos b), c) y e).

Los lavaderos mecanizados de cualquier tipo deben cumplir, además, lo siguiente:

- a)** Las actividades se deben desarrollar en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o vía pública. Los muros medianeros o separativos de unidades de otros usos en proximidad con los sectores donde se proceda al lavado de los vehículos deben contar con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a tres (3) m.

**b)** Deben poseer solamente dos accesos vehiculares de no más de cuatro (4) m de ancho sobre la L.O y, optativamente, un acceso peatonal.

**c)** Las operaciones preliminares de lavado de vehículos o de limpieza de sus interiores o de cualquiera de sus partes, sólo pueden iniciarse a partir de los tres (3) m de la L.O.

**d)** Las instalaciones mecanizadas de lavado se deben ubicar a no menos de ocho (8) m del acceso vehicular.

**e)** Se debe disponer de una superficie libre interna no inferior a 48 m<sup>2</sup>, en la que pueda estacionar un mínimo de tres (3) vehículos para la realización de las tareas de secado manual o limpieza de interiores, debiendo señalarse en el solado espacios rectangulares con una superficie mínima de 16 m<sup>2</sup> y con uno de sus lados no menor de 5,70 m.

**f)** Debe contarse, además, con suficiente superficie para la cómoda circulación interna de los rodados en proceso, de modo tal que éstos no necesiten salir a la vía pública para pasar del sector de lavado al de secado.

**g)** Las máquinas instaladas no deben producir ruidos cuyo nivel sonoro resulte molesto a las fincas vecinas, debiendo obtener la aprobación de la Autoridad de Aplicación con anterioridad al comienzo de la actividad.

**h)** Debe ser obligatorio por parte de los empresarios, instrumentar un sistema de turnos para la realización de los servicios que brindan a fin de evitar la permanencia de los rodados en la vía pública a la espera de atención, infracción de la que debe ser responsables tanto los titulares de los establecimientos como los conductores de los automotores.

#### **1.7.4.7.3. Servicio de salubridad.**

Debe cumplir lo establecido en los incisos a), b) y c) de Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.

#### **1.7.4.7.4. Prescripciones complementarias contra incendio.**

Debe cumplir lo establecido en DCC VI “Instalaciones de prevención y extinción de incendios”.



#### **1.7.4.7.5. Usos compatibles.**

Puede funcionar anexo a Estación de Servicio.

#### **1.7.4.7.6. Comunicación interna con otros usos.**

Puede comunicar en forma directa o interna con otros, usos, satisfaciendo los requisitos establecidos en Comunicación interna de garaje con otros usos.

#### **1.7.4.7.7. Instalaciones anexas.**

Puede tener las instalaciones anexas señaladas en el inciso f) de Prescripciones características en estación de servicio e instalaciones inherentes.

### **Sección 8**

#### **Establecimiento destinado a depósito y/o lavadero y/o clasificación de trapos y/o papeles sucios y/o usados.**

##### **1.7.4.8.**

#### **1.7.4.8.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para “depósito, y/o lavadero y/o clasificación de trapos y/o papeles sucios y/o usados”, el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

#### **1.7.4.8.2. Características constructivas.**

Un de un establecimiento destinado a depósito y/o lavadero y/o clasificación de trapos y/o papeles sucios y/o usados, complementario o no de otra actividad debe cumplir con lo dispuesto en “Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales” y además lo siguiente:

##### **a) Solado:**

Debe ser impermeable, con desagüe a la red cloacal.

Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solado y muro y cielorraso, debe ser redondeados.

**b) Paramentos - Cielorraso:**

Los paramentos deben estar contruidos en mampostería y revestidos con material impermeable, alisado. El cielorraso también debe tener revestimiento impermeable alisado. Todos los ángulos deben ser redondeados.

**c) Superficie:**

La superficie mínima no debe ser inferior a 20,00 m<sup>2</sup> y el lado mínimo no menor que 4,00 m.

**d) Boca de agua:**

Debe contar con un servicio de agua para su higienización, mediante boca y canilla.

**e) Ventilación:**

Se aplican las normas del Título 4 y los Reglamentos anexos. La Autoridad de Aplicación puede fijar de manera general tablas sobre cantidad y volúmenes de renovación de aire.

**f) Vanos:**

Las puertas que dan al exterior deben tener las características exigidas por la Ley 11.843 y sus disposiciones complementarias, y además, el cierre se debe producir automáticamente.

**Sección 9**

**Tintorerías. Establecimientos para lavado y/o limpieza en seco y/o planchado de ropa.**

**1.7.4.9.**

**1.7.4.9.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento para Tintorerías. Establecimientos para lavado y/o limpieza en seco y/o planchado de ropa son las que determina el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

**1.7.4.9.2. Características constructivas particulares.**

Un establecimiento destinado al lavado y/o limpieza y/o planchado de ropa, debe cumplir con lo dispuesto en "Características constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales" y además con lo siguiente:

**a) Superficie:**

La superficie mínima no debe ser inferior a 20,00 m<sup>2</sup> y el lado mínimo no menor que 4,00 m.

**b) Ventilación, conductos para evacuar humos y gases y filtrado de aire:**

Se aplican las disposiciones del Título 4 y del DCC III. Asimismo se deben cumplir las normas nacionales sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo (ley 19.587 y Decreto 351/79). También es de aplicación la ley 1727 con sus normas reglamentarias, en especial el Título II sobre "Reglamentación del Uso de los Solventes Halogenados en establecimientos donde se lleven a cabo Procedimientos de Limpieza de Ropa por el Proceso en Seco y el Título III sobre "Reglamentación del uso de los Solventes Derivados del Petróleo o Alifáticos Halogenados en establecimientos donde se lleven a cabo Procedimientos de Limpieza de Ropa por el Proceso en Seco y la legislación de Higiene y Seguridad del Trabajo.

#### **1.7.4.9.3. Depósito para ropa sucia.**

Un establecimiento destinado al lavado y/o limpieza en seco y/o planchado de ropa, debe contar con un local destinado exclusivamente a depósito de la ropa sucia, el que se debe ajustar a lo siguiente:

**a) Solado - Paramentos - Cielorraso:**

El solado debe ser impermeable, con desagüe a la red cloacal. Los paramentos deben estar contruidos en mampostería y revestidos con material impermeable alisado.

El cielorraso también debe tener revestimiento impermeable alisado. Todos los ángulos deben ser redondeados.

**b) Iluminación y ventilación:**

La iluminación se debe ajustar a lo que determina este Código para los locales de cuarta clase al igual que su altura.

La ventilación debe ser cenital o por conducto con remate en la azotea. Cuando el establecimiento se dedique exclusivamente a la recepción de ropa para su posterior lavado y/o limpieza y/o planchado en otro lugar, debe contar además del "depósito de ropa sucia", con un local independiente destinado solamente a la guarda de la ropa limpia y en el que puede realizarse la atención del público. Este local se debe ajustar a lo determinado en este Código para los locales de tercera clase.

**Sección 10**  
**Estación de Servicio.**  
**1.7.4.10.**

**1.7.4.10.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que para las estaciones de servicio determina el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

Una estación de servicio debe cumplir lo dispuesto en garaje o playa de estacionamiento, según constituya local o no.

**1.7.4.10.2. Remisión al Reglamento sobre despacho y almacenamiento de líquidos inflamables.**

La construcción de tanques se rige por el Reglamento del despacho y el almacenamiento subterráneo de líquidos inflamables, combustibles y corrosivos (DCC N° X).

Estación de servicio combustibles líquidos y/o GNC se rigen por el Decreto N° 2016/92.

Toda estación de servicio debe contar con un patio interno de maniobras.

**a) Surtidor de carburante:**

Los surtidores o bombas de carburante deben estar alejados no menos que 3,00 m de la L.O.

**b) Lugar para lavado l y/o engrase de automotores:**

El lugar para el lavado manual y/o engrase de automotores debe tener solado impermeable. Los muros separativos de la unidad de uso deben tener revestimiento impermeable, resistente y liso. Tanto el lugar de lavado como el de engrase deben estar alejados no menos de 3 m de la L.O., salvo que exista cerca opaca fija con la altura necesaria para evitar molestias a la vía pública.

**c) Instalación de tubería a presión:**

Las instalaciones de tubería a presión para agua de lavado, de lubricación, engrase y de aire comprimido deben estar desvinculadas de los muros separativos de otra unidad de uso.

**d) Carga de acumuladores:**

Si la carga de acumuladores se efectúa en local, éste se considera de cuarta clase.

**e) Almacenamiento de solventes y lubricantes:**

El almacenamiento en el predio de solventes y lubricantes que no se efectúe en depósitos subterráneos, queda limitado a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano en la "Clasificación urbanística de los depósitos".

**f) Instalaciones anexas:**

Una estación de servicio puede tener depósito para cámaras y cubiertas. Además están permitidas las reparaciones de mecánica ligera sin instalaciones fijas, quedando prohibido el taller de mecánica, tapicería, soldadura, forja, pintura y chapistería.

**g) Comunicación interna de una estación de servicio con otros usos:**

Una estación de servicio puede comunicar en forma directa o interna con otros usos satisfaciendo los requisitos establecidos en "Comunicación interna de garaje con otros usos".

**h) Cerca al frente:**

La cerca sobre la L.O. establecida en este Código puede ser sustituida por un muro o baranda de por lo menos 0,60 m de alto.

**i) Instalación de Tanques:**

Se debe cumplir los DCC VI y X, que incluyen los Reglamentos sobre "Instalaciones de Prevención y Extinción de Incendios" y "Reglamento del despacho y el almacenamiento subterráneo de líquidos inflamables, combustibles y corrosivos.

#### **1.7.4.10.3. Servicio de salubridad en estación de servicio.**

Una estación de servicio debe cumplir con lo establecido en, "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", incisos a) y b), además de lo siguiente:

**a) Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros.**

Debe cumplir con "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", inciso c), ítem (1), quedando exceptuado el cumplimiento del ítem (2) de este inciso.

**b) Servicios de salubridad para el público.**

Debe cumplir con lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", inciso d), ítems (1) y (2).

Cuando el cómputo de artefactos determine que se debe instalar un solo servicio de salubridad por sexo, este debe cumplir con lo prescrito en "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", incisos a), b) y d).

**Sección 11**  
**Servicios Fúnebres. Velatorios.**  
**1.7.4.11.**

**1.7.4.11.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento para la prestación de servicios fúnebres (velatorios) son las que determina el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

**1.7.4.11.2. Requisitos constructivos de la cámara velatoria.**

Una cámara velatoria, debe ser considerada como un local de tercera clase a los efectos de sus dimensiones y debe cumplir las condiciones de iluminación y ventilación que para locales de tercera clase se establece en "Iluminación y ventilación natural de locales".

Asimismo se debe permitir iluminación artificial, siempre que se cumpla con lo dispuesto en "iluminación y ventilación artificial de locales". En ambos casos (aun cuando exista ventilación natural), se debe exigir la instalación de un sistema de ventilación mecánica que asegure la renovación de 10 volúmenes de aire por hora, mediante dos equipos, de tal manera que en caso de fallar uno de ellos, entre de inmediato a funcionar el otro, debiéndose colocar una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica.

Sus características constructivas deben cumplir los siguientes requisitos:

**a) Solado:**

El solado debe ser de material impermeable, que permita su higienización, y además debe poseer desagüe conectado a la red cloacal.

**b) Paramentos:**

Los paramentos deben contar con un friso impermeable de una altura no menor que 2,00 m medidos desde el solado.

**c) Cielorraso:**

El cielorraso debe estar enlucido en yeso, o revocado alisado y pintado.

**d)** Todos los ángulos entrantes entre paramentos, solado y cielorraso, deben ser redondeados.

**1.7.4.11.3. Sala para el público.**

La sala de estar para el público concurrente al velatorio, debe ser considerada como local de primera clase a los efectos de sus dimensiones, iluminación y ventilación mínimas, y además debe ajustar sus características constructivas a lo establecido en los incisos a), b), c) y d) de "Cámara velatoria".

**1.7.4.11.4. Servicios de salubridad en velatorios.**

**a) Servicios de salubridad para el personal.**

Los servicios de salubridad para el personal se deben ajustar a lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales", incisos c), e) y el Artículo 1.4.9.2.3.1., "servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros", ítem a), exceptuándose del cumplimiento del ítem b).

**b) Servicio de salubridad convencional para el público.**

Los servicios de salubridad en los velatorios se debe instalar en relación con la cantidad probable de personas que puedan permanecer o concurrir, a cuyo efecto se determina la proporción de 1 (una) persona por cada 2,00 m<sup>2</sup> de superficie de piso de las cámaras para velar y salas para el público y de cuya cantidad resultante se debe considerar el 50 % (cincuenta por ciento) para cada sexo. Estos servicios se deben habilitar en la siguiente proporción:

**I. Para hombres.**

Por cada 20 personas o fracción superior a cinco (5): Un (1) inodoro, un (1) lavabo y un (1) orinal.

**II. Para mujeres.**

Por cada diez (10) personas o fracción superior a cinco (5): Un (1) inodoro y un (1) lavabo.

**c) Servicio de salubridad especial para el público.**

El servicio de salubridad especial en los velatorios se debe determinar según lo prescrito en "Servicio de salubridad para el público", inciso b).

#### **1.7.4.11.5. Servicio de cafetería.**

El local para servicio de cafetería debe estar provisto de pileta con servicio de agua caliente y fría, el que debe ajustarse a lo establecido en los incisos a) y b) de "Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos".

#### **1.7.4.11.6. Circulación entre los locales en velatorios.**

##### **a) Circulación entre locales de la unidad de uso.**

Los locales que componen la unidad de uso se deben comunicar entre sí o a través de circulaciones sin la interposición de desniveles. En los itinerarios los desniveles en el caso de existir deben ser salvados por escaleras o escalones que deben cumplir con lo prescrito en "Escaleras principales" o por rampas fijas que deben cumplir con lo prescrito en "Rampas". En caso de disponerse escaleras o escalones siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación. La unidad de uso o parte de ésta que no se ubique en planta baja debe disponer de un medio de elevación mecánico de uso exclusivo para el público según lo prescrito en el DCC VIII sobre "Instalaciones de ascensores y montacargas", reconociendo para este fin como mínimo los tipos A1 y A2.

##### **b) Ancho de los corredores.**

Debe cumplir con lo prescrito en "Ancho de corredores de piso".

### **Sección 12**

#### **Peluquería y/o salones de belleza.**

##### **1.7.4.12.**

#### **1.7.4.12.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento para una peluquería y/o salón de belleza son las que determina el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

#### **1.7.4.12.2. Características constructivas particulares.**

Los locales de trabajo debe cumplir con lo dispuesto en "Comercios con acceso público y no expresamente clasificados" y además lo siguiente:



**a)** Deben estar dotadas de 1 lavabo conectado a la red cloacal, con servicio de agua caliente y fría, con canilla mezcladora y en proporción de 1 lavabo por cada 4 sillas, sillones o gabinetes de trabajo.

**b)** Cuando en la actividad trabaje únicamente su titular y/o un oficial, el local puede tener las siguientes dimensiones mínimas:

Superficie: 9,00 m<sup>2</sup>.

Lado mínimo: 2,50 m.

Altura: 2,60 m.

#### **1.7.4.12.3. Servicios de salubridad.**

##### **a) Servicios de salubridad para el personal.**

Los servicios de salubridad para el personal en peluquería y/o salones de belleza se deben ajustar a lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", incisos c), e) y ítem a), exceptuándose del cumplimiento del ítem b).

##### **b) Servicios de salubridad para el público.**

Los servicios de salubridad para el público en peluquería y/o salones de belleza, deben contar con un inodoro y un lavabo instalados en locales independientes entre sí.

Cuando la superficie del salón destinado a la atención del público sea

- > de 200,00 m<sup>2</sup>, un (1) inodoro y un (1) lavabo.

- por cada 200,00 m<sup>2</sup> o fracción un (1) inodoro y un (1) lavabo.

Exceptúase del requisito de cumplir con el servicio de salubridad para el público, en los casos en que el establecimiento trabaje únicamente el titular y/o un oficial, pudiendo el público concurrente hacer uso de los servicios destinados al personal.

##### **c) Servicio de salubridad especial para el público.**

Se debe exigir 1 (un) servicio de salubridad especial cuando la superficie del local exceda los 200 m<sup>2</sup>, según el Artículo 1.4.9.2.1., "Servicio mínimo especial de salubridad en todo predio donde se permanezca o trabaje", dentro de las siguientes opciones y condiciones:

**I.** En un local independiente para ambos sexos, o;

**II.** integrando los servicios de salubridad convencional del establecimiento.

**III.** Además se debe cumplir con el inciso d) del Artículo, "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje".

**IV.** En el caso de no ser exigido el servicio de salubridad para el público, el servicio de salubridad para empleados debe cumplir con esta exigencia.

## **Capítulo 5 Agrupamiento Industrial.**

### **1.7.5.**

#### **Sección 1 Aspectos Generales.**

##### **1.7.5.1.**

###### **1.7.5.1.1. Alcance.**

Quedan comprendidas por este Capítulo las regulaciones constructivas particulares de los establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales, destinados a las actividades permitidas de acuerdo a las pautas del Código de Planeamiento Urbano.

Los alcances de cada una de las actividades industriales son los determinados en el Capítulo respectivo del Código de Habilitaciones y Permisos.

###### **1.7.5.1.2. Prescripciones constructivas generales en establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales. Disposiciones Generales para las actividades industriales.**

Todo establecimiento que se proyecte, instale, amplíe, acondicione o modifique sus instalaciones, debe tener un adecuado funcionalismo en la distribución y características de sus locales de trabajo y dependencias complementarias, previendo condiciones de higiene y seguridad en sus construcciones e instalaciones, en las formas, en los lugares de trabajo y en el ingreso, tránsito y egreso del personal, tanto para los momentos de desarrollo normal de tareas como para las situaciones de emergencia.

Con igual criterio deben ser proyectadas las distribuciones, construcciones y montaje de los equipos industriales y las instalaciones de servicio.

Los equipos, depósitos y procesos riesgosos deben quedar aislados o adecuadamente protegidos.

Los establecimientos como también todas las obras complementarias y para equipos industriales, deben construirse con materiales de adecuadas características para el uso o función a cumplir. Deben mantener invariables las mismas a través del tiempo previsto para su vida útil.

Los establecimientos industriales deben cumplir en lo que le sea de aplicación las prescripciones del presente Código y las correspondientes establecidas en la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y normativa concordante.

#### **1.7.5.1.3. Instalaciones.**

Para las instalaciones eléctricas, electromecánicas, sanitarias, gas y de extinción de incendios rigen los reglamentos específicos de este Código de la Edificación.

En materia de transmisión del ruidos, las instalaciones de los establecimientos industriales deben cumplir con lo prescrito en la Norma IRAM 4063 "Transmisión de ruidos en edificios, en tanto que los parámetros de desplazamiento y velocidad de vibraciones deben ajustarse al "Standard de vibraciones" según Norma IRAM 4078.

Las bases de las máquinas y equipos con sus motores deben ser montadas sobre elementos elásticos. Se puede disponer resortes, unidades especiales de caucho o ambos elementos combinados. Las máquinas y equipos deben estar nivelados.

#### **1.7.5.1.4. Ventilación.**

Cuando se trate de una actividad que genera gases, vapores, humedad, humos polvos u olores, la extracción de éstos debe efectuarse en forma mecánica debiéndose tener presente el caudal a evacuar, la caída de presión en la instalación, el sistema de filtrado y la existencia de ventiladores dispuestos en serie o paralelo.

La velocidad del aire en los conductos que hubiere, debe verificar que el nivel de ruido en el local no sobrepase los valores admisibles según las normas vigentes.

Las instalaciones de extracción, sean éstas de carácter general o de aspiración localizada, con carácter previo a la expulsión del aire al exterior deben contar con sistemas de filtrado convenientemente dispuestos según las reglas del arte, de eficiencia acorde con la actividad a desarrollar,

debiéndose restringir la propagación al exterior de: calor, alto contenido de humedad y sustancias perjudiciales.

Cuando los filtros lleguen a su punto de saturación deben mantenidos, removidos y reemplazados (de acuerdo a su tipo), por otros en condiciones de funcionamiento.

Es condición elemental para el desarrollo de las actividades industriales generadoras de gases, vapores, humedad, humos, polvos u olores, el cumplimiento de las prescripciones en materia de ventilación, filtrado del aire y extracción.

Asimismo, rige la exigencia de contar con un plan de mantenimiento de las instalaciones de extracción y de una limpieza periódica de los ductos y filtros, efectuada por personal idóneo y certificado por profesional habilitado.

#### **1.7.5.1.5. Chimeneas.**

Las chimeneas que se instalen en establecimientos industriales, o talleres, deben cumplimentar lo dispuesto en el DCC N° III sobre *Instalaciones Térmicas e Inflamables.*”, para chimeneas o conductos que evacuen humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, en lo que le sea de aplicación y en Título 5, Capítulo 4, Sección 7.

#### **1.7.5.1.6. Medios de salida.**

En los establecimientos de este agrupamiento deben cumplirse las prescripciones establecidas en el Artículo 1.4.8., “Medios de salida”, del presente Código.

#### **1.7.5.1.7. Impacto Ambiental.**

Las actividades industriales deben cumplir las prescripciones establecidas en las normas relativas al procedimiento técnico administrativo de evaluación de impacto ambiental (EIA).

#### **1.7.5.1.8. Locales.**

Se establecen pautas mínimas para los siguientes locales.

- a) Locales de trabajo, venta o depósito.

b) Servicio de salubridad para el personal.

c) Vestuarios.

d) Guardarropa.

e) Servicio de sanidad.

f) Comedor.

g) Cocina.

#### 1.7.5.1.8.1. Locales de trabajo, venta o depósito.

Los locales destinados a trabajo, venta o depósito en establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales son considerados de tercera clase, en cuanto se trate de condiciones de iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

Las características dimensionales son las indicadas en la siguiente tabla:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	3.00

En cuanto a ventilación, la Autoridad de Aplicación puede teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que se realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

Cuando se trate de actividades que por sus características no generen gases, vapores, humedad, humos, polvos u olores y no requieren instalaciones para el tratamiento de los líquidos residuales de origen especial, industrial y/o cloacal, mediante dispositivos de retención, decantación y neutralización, y que de acuerdo al procedimiento técnico administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) resulten ser categorizadas como de impacto ambiental sin relevante efecto se establecen las siguientes pautas mínimas:

I. Cuando la actividad se desarrolle en un único local, están eximidas de cumplimentar las exigencias de los locales de tercera clase, en cuanto a dimensiones, a cambio de que el local tenga una superficie no menor que 12,00 m<sup>2</sup>, un lado mínimo no inferior que 3,00 m y una altura de 2,60 m.

II. Cuando la actividad se desarrolle en dos o más locales, la superficie mínima de cada una de ellos no puede ser inferior que  $9,00 \text{ m}^2$  y debe contar con un lado mínimo no menor de 2,50 m, debiendo tener una altura no inferior que 2,60 m.

En ambos casos, debe cumplirse lo establecido en los Artículos 1.4.8.2.1., “Coeficiente de ocupación” y en 1.4.7.5.4., “Iluminación y ventilación de locales de tercera clase”.

III. Cuando no ocupen más que dos (2) personas, pueden desarrollarse en uno o más locales, cuya superficie debe ser no menor que  $9,00 \text{ m}^2$  con un lado no inferior que 2,50 m y una altura mínima de 2,60 m.

La iluminación y ventilación se debe ajustar a la establecida por este Código en el Artículo 1.4.7.5.3., “Iluminación y ventilación de locales de segunda clase”.

#### **1.7.5.1.8.2. Servicio de salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad para el personal que trabaja se debe determinar teniendo en cuenta el mayor número de personas en un mismo turno.

En caso de requerirse la instalación de ducha, ésta debe ser provista de agua caliente y fría.

Las características y la determinación de la cantidad de artefactos del servicio de salubridad para el personal se determinan según lo prescrito en los Artículos 1.4.9.2.1., “Servicio mínimo de salubridad convencional en todo predio donde se permanezca o trabaje”, 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” y en 1.4.9.2.3.1., “Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros”, aplicando el coeficiente de ocupación.

Los locales donde se instalen lavabos u orinales, deben contar con un área mínima tal, que resulte de adoptar para cada artefacto una superficie mínima de  $0,81 \text{ m}^2$  con un lado no menor que 0,75 m.

Los orinales y lavabos pueden agruparse en batería en locales cuya superficie tener como mínimo la suma de la requerida para los artefactos en él instalados y se debe prever una separación no menor que 0,60 m de ancho para cada artefacto.

Los compartimentos destinados a retrete deben disponer de una puerta que asegure el cierre del mismo en no menos del 75% de su altura (2.10 m).

El servicio de salubridad debe ser independizado de los lugares de trabajo o de permanencia de personas y su acceso debe ser únicamente a través de antecámaras, o en su defecto se deben colocar mamparas que impidan su visión desde el exterior.

#### **1.7.5.1.8.3. Vestuarios.**

Los establecimientos que ocupen más de 10 obreros de cada sexo, disponer de locales destinados a vestuarios.

Estos debieran ubicarse en lo posible junto a los servicios de salubridad, en forma tal que constituyan con éstos un conjunto integrado funcionalmente.

#### **1.7.5.1.8.4. Guardarropa.**

Los establecimientos que ocupen hasta diez (10) obreros u operarios de cada sexo, pueden reemplazar a los vestuarios de acuerdo a las siguientes pautas.

**a)** Cuando trabajan hasta 5 (cinco) obreros u operarios:

Fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad, se debe disponer de un espacio separado para guardarropa de personal.

Se entiende por espacio separado a aquel conformado por un tabique de material opaco de altura no menor de 2.10 m, ubicado dentro de un ambiente cubierto.

**b)** Cuando trabajan más que cinco y hasta 10 (diez) obreros u operarios:

El guardarropa debe conformar local con armarios individuales.

Cuando trabajen personas de los dos sexos, debe haber guardarropas independientes para cada sexo y debidamente identificados.

#### **1.7.5.1.8.5. Servicio de sanidad.**

Cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación, fundada en la actividad desarrollada, así lo encuentre justificado, debe exigir un local para el servicio de sanidad.

Este local es obligatorio para más de 50 personas que trabajen simultáneamente.

#### **1.7.5.1.8.6. Depósitos anexos o complementarios de la actividad principal.**

Los locales utilizados como depósitos con carácter de anexos o complementarios de la actividad principal, siempre que no constituya por sí rubro principal, deben cumplimentar lo dispuesto para los locales de cuarta clase, en cuanto a características dimensionales y condiciones de iluminación y ventilación, de acuerdo a los Artículos 1.4.7.3., “Altura mínima de locales y distancia mínima entre solados” y 1.4.7.5.5., “Iluminación y ventilación de locales de cuarta clase”

#### **1.7.5.1.8.7. Comedor.**

Cuando el establecimiento cuente con un local para comedor, éste debe ubicarse lo más aisladamente posible del resto del establecimiento, preferiblemente en un sector independiente del edificio.

Los pisos, paredes y techos, deben ser lisos y susceptibles de fácil limpieza, deben tener una iluminación, ventilación y temperatura adecuada.

El local comedor debe cumplir las siguientes pautas mínimas:

**a)** Cuando el comedor sea utilizado por más de 5 (cinco) personas simultáneamente:

##### **I. Características dimensionales:**

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	2.60
Factor de ocupación (m <sup>2</sup> /persona)	2.20

##### **II. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

Debe ajustarse a lo establecido “Iluminación y Ventilación natural de locales de tercera clase” del presente Código.

**b)** Cuando el comedor sea utilizado por hasta 5 (cinco) personas simultáneamente:



I. Características dimensionales. Condiciones de Iluminación y ventilación.

Debe ajustarse a lo establecido para los *locales de primera clase* del presente Código.

#### **1.7.5.1.8.8. Cocina.**

Los establecimientos que posean local destinado a cocina, deben tenerlo en condiciones higiénicas y en buen estado de conservación, efectuando captación de vapores y humos, mediante campanas con aspiración forzada, si fuera necesario.

Cuando se instalen artefactos para que los trabajadores puedan calentar sus comidas, los mismos deben estar ubicados en lugares que reúnan condiciones adecuadas de higiene y seguridad.

Cuando la cocina sea utilizada por los mismos operarios y obreros del establecimiento, las características dimensionales de la cocina deben cumplir las pautas mínimas establecidas en el Artículo 1.4.7.4.2., “Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos.”

Cuando en la cocina trabaje personal específico a ese fin, las características de la misma son las establecidas para los locales gastronómicos del agrupamiento “*Servicios de la alimentación*”.

#### **1.7.5.1.9. Características técnicas generales de un establecimiento industrial.**

##### **a) Solado:**

El solado debe estar debidamente consolidado y sus características deben ser las adecuadas a la naturaleza de cada actividad.

Cuando corresponda, debe tener desagüe según las disposiciones de éste Código.

Cuando por las características propias de la actividad se requiera, los desagües a la red cloacas se deben hacer a través de las instalaciones para el tratamiento de los líquidos residuales de origen especial, industrial y/o cloacal, mediante dispositivos de retención, decantación, neutralización y aquellos especificados en el Reglamento sobre Instalaciones Sanitarias, “Instalaciones industriales y especiales” de este Código.

##### **b) Paramentos:**

Los paramentos deben ser lisos y se deben pintar si son terminados a simple revoque.

La Autoridad de Aplicación debe admitir paramentos de ladrillo a la vista con sus juntas debidamente tomadas, cuando a su juicio las características de la actividad no requieran una exigencia mayor.

Cuando se empleen y/o derramen líquidos o sustancias aceitosas o grasas los paramentos deben contar con friso impermeable hasta una altura no menor que 2,00 m medidos sobre el solado. Si este revestimiento sobresale del plomo del paramento, deben tener canto achaflanado o redondeado.

## **Sección 2**

### **Elaboración de productos alimenticios y bebidas en general.**

#### **1.7.5.2.**

##### **1.7.5.2.1. Fabricación, elaboración e industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general.**

Quedan comprendidos en estas prescripciones de carácter mínimo, todos aquellos establecimientos destinados a la fabricación y/o elaboración y/o industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general.

Las prescripciones que en este apartado se indican, corresponden a los requisitos técnicos que deben reunir los locales en establecimientos con carácter industrial.

Siempre que se permita el emplazamiento de la actividad por el Código de Planeamiento Urbano, rigen las normas de carácter especial determinadas en el Capítulo II del Código Alimentario aplicables a establecimientos de escala industrial (que no cuentan con venta directa al público), que trabajan con:

- a)** Alimentos cárneos.
- b)** Productos de chacinería, embutidos y afines.
- c)** Productos de fábricas de conservas de pescados y mariscos, elaboración de productos de la pesca.
- d)** Fábricas de conservas alimenticias.
- e)** Aceites comestibles.

- f)** Establecimientos elaboradores de productos lácteos.
- g)** Molinos harineros.
- h)** Fábricas de pastas alimenticias.
- i)** Establecimientos para productos de panadería y afines.
- j)** Establecimientos azucareros.
- k)** Establecimientos de miel y derivados.
- l)** Establecimientos de productos de confitería.
- m)** Establecimientos de bebidas hídricas.
- n)** Aguas minerales.
- ñ)** Fábricas de hielo.
- o)** Fábricas de helados.
- p)** Fábricas de cervezas.
- q)** Establecimientos vinícolas o bodegas.
- r)** Destilerías.
- s)** Fábricas de licores y bebidas alcohólicas.
- t)** Tostaderos de café.
- u)** Molinos de yerba mate.
- v)** Molinos de especias.
- x)** Establecimientos dedicados a la producción de sal para el consumo alimenticio.
- y)** Fábricas de vinagre.
- z)** Establecimientos elaboradores de empanadas, churros, pizzas, sandwiches y afines.

Los requerimientos específicos y propios del desarrollo de la actividad, así como la cantidad de locales destinados a la misma (tales como: recepción,

limpieza, cuadras de elaboración, cámaras frigoríficas, sectores de envasamiento, etc) son los establecidos en particular por el relacionado Capítulo II del Código Alimentario Argentino, siguiendo las pautas constructivas mínimas del presente Código.

Los establecimientos alcanzados en este artículo además, deben cumplir con las pautas establecidas en “Intensidad Media de Iluminación para Diversas Clases de Tarea Visual” de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Quedan eximidos de cumplimentar las normas del presente artículo los establecimientos con destino a “Elaboración de productos de venta inmediata”, “Despostaderos”, “Establecimientos frigoríficos” y “Elaboración artesanal de bebidas y comidas” las que se rigen por las prescripciones específicas determinadas en el presente Código.

#### **1.7.5.2.2. Definiciones.**

A los efectos de la aplicación de presente Capítulo se establecen las siguientes definiciones:

##### **Establecimiento de alimentos elaborados / industrializados.**

Es el ámbito en el cual se llevan a cabo un conjunto de operaciones y procesos con la finalidad de obtener un alimento elaborado así como el almacenamiento y transporte de alimentos y/o materia prima.

##### **Manipulación de alimentos.**

Son las operaciones que se efectúan sobre la materia prima hasta el alimento terminado en cualquier etapa de su procesamiento, almacenamiento y transporte.

##### **Elaboración de alimentos.**

Es el conjunto de todas las operaciones y procesos practicados para la obtención de un alimento terminado.

##### **Fraccionamiento de alimentos.**

Son las operaciones por las cuales se divide un alimento sin modificar su composición original.

##### **Almacenamiento.**

Es el conjunto de tareas y requisitos para la correcta conservación de insumos y productos terminados.

##### **Limpieza.**

Es la operación de eliminación de tierra, restos de alimentos, polvo, u otras materias objetables.

**Contaminación.**

Se entiende como la presencia de sustancias o agentes extraños de origen biológico, químico o físico que se presume nociva o no para la salud humana.

**Desinfección.**

Es la reducción, mediante agentes químicos o métodos físicos adecuados, del número de microorganismos en el edificio, instalaciones, maquinarias y utensilios, a un nivel que no dé lugar a contaminación del alimento que se elabora.

**1.7.5.2.3. Características técnicas de los establecimientos. Normas de carácter general.**

Los establecimientos destinados a la fabricación, elaboración e industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general, deben cumplir lo dispuesto en “Comercialización de Productos Alimenticios con productos alimenticios” además, los siguientes requisitos:

En las zonas de manipulación de alimentos:

**a)** La Autoridad Sanitaria puede ordenar el aseo, limpieza, blanqueo y pintura de los mismos, cuando así lo considere conveniente, como también la colocación de friso impermeable de 1,80 m. de altura, donde corresponda. Del mismo modo, las máquinas, útiles y demás materiales existentes deben conservarse en satisfactorias condiciones de higiene.

**b) Solados.**

Los solados, deben ser de materiales resistentes al tránsito, impermeables, inabsorbentes, lavables y antideslizantes; no deben tener grietas y deben ser fáciles de limpiar y desinfectar.

Los líquidos deben escurrir hacia las bocas de los sumideros (tipo sifoide o similar) impidiendo la acumulación en los pisos, de acuerdo a las pautas del “Reglamento sobre Instalaciones Sanitarias” del presente Código.

**c) Paredes.**

Las paredes, se deben construir o revestir con materiales no absorbentes y lavables, y deben ser de color claro.

Hasta una altura apropiada para las operaciones, deben ser lisas y sin grietas y fáciles de limpiar y desinfectar.

Los ángulos entre las paredes, entre las paredes y los pisos, y entre las paredes y los techos o cielos rasos deben ser de fácil limpieza. En los planos debe indicarse la altura del friso que debe ser impermeable.

**d) Los techos o cielorrasos,** deben estar contruidos y/o acabados de manera que se impida la acumulación de suciedad y se reduzca al mínimo la condensación y la formación de mohos y deben ser fáciles de limpiar.

**e) Las ventanas y otras aberturas,** deben estar contruidas de manera que se evite la acumulación de suciedad y las que se comuniquen al exterior deben estar provistas de protección antiplagas.

**f) Las protecciones** deben ser de fácil limpieza y buena conservación.

**g) Las puertas,** deben ser de material no absorbente y de fácil limpieza.

**h) Las escaleras montacargas y estructuras auxiliares,** como plataformas, escaleras de mano y rampas, deben estar situadas y contruidas de manera que no sean causa de contaminación.

Todas las estructuras y accesorios elevados deben estar instalados de manera que se evite la contaminación directa o indirecta de los alimentos, de la materia prima y material de envase por condensación y goteo y no se entorpezcan las operaciones de limpieza.

**i) Abastecimiento de agua.**

Debe disponerse de abastecimiento suficiente de agua potable, a presión adecuada y a temperatura conveniente, con un adecuado sistema de distribución y con protección adecuada contra la contaminación.

En caso necesario de almacenamiento, se debe disponer de instalaciones apropiadas y en las condiciones indicadas anteriormente. En este caso es imprescindible un control frecuente de la potabilidad de dicha agua.

El vapor y el hielo utilizados en contacto directo con alimentos o superficies que entren en contacto con los mismos no deben contener ninguna sustancia que pueda ser peligrosa para la salud o contaminar el alimento.

El agua no potable que se utilice para la producción de vapor, refrigeración, lucha contra incendios y otros propósitos similares no relacionados con alimentos, debe transportarse por tuberías completamente separadas, de preferencia identificadas por colores, sin que haya ninguna conexión transversal ni sifonado de retroceso con las tuberías que conducen el agua potable.

**j) Evacuación de efluentes y aguas residuales.**

Los establecimientos deben disponer de un sistema eficaz de evacuación de efluentes y aguas residuales, el cual debe mantenerse en todo momento, en buen estado de funcionamiento.

Todos los conductos de evacuación (incluidos los sistemas de alcantarillados) deben dimensionarse para soportar cargas máximas y deben construirse de manera que se evite la contaminación del abastecimiento de agua potable.

**k) Vestuarios y servicios de salubridad.**

Todos los establecimientos deben disponer de vestuarios y servicios de salubridad adecuados convenientemente situados garantizando la eliminación higiénica de las aguas residuales.

Estos lugares deben estar bien iluminados y ventilados de acuerdo a las pautas del presente Código, y no deben tener comunicación directa con la zona donde se manipulen los alimentos.

Junto a los retretes y situados de tal manera que el personal tenga que pasar junto a ellos al volver a la zona de manipulación, debe haber lavabos con agua fría o fría y caliente, provistos de elementos adecuados para lavarse las manos y medios higiénicos convenientes para secarse las manos.

**l) Instalaciones para el personal.**

Los servicios de salubridad, lavabos, y vestuarios del personal auxiliar del establecimiento deben estar completamente separados de las zonas de manipulación de alimentos y no deben tener acceso directo a éstas, ni comunicación directa alguna.

Deben cumplir las pautas establecidas en “Servicio de salubridad para el personal”, “Vestuarios”, “Guardarropa”, “Servicio de sanidad”, “Comedor” y “Cocina” de “Prescripciones constructivas generales en establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales” del Agrupamiento Industrial del presente Código, según corresponda.

**m) Instalaciones para lavarse las manos en las zonas de elaboración.**

Deben proveerse instalaciones adecuadas y convenientemente situadas para lavarse y secarse las manos siempre que así lo exija la naturaleza de las operaciones.

En los casos en que se manipulen sustancias contaminantes o cuando la índole de las tareas requiera una desinfección adicional al lavado deben disponerse también de instalaciones para la desinfección de las manos.

Se debe disponer de agua fría y caliente y de elementos adecuados para la limpieza de las manos. Las instalaciones deben estar provistas de tuberías debidamente sifonadas que lleven las aguas residuales a

los desagües de acuerdo al Reglamento de Instalaciones Sanitarias del presente Código.

**n) Instalaciones de limpieza y desinfección.**

Cuando así proceda, debe haber instalaciones adecuadas para la limpieza y desinfección de los útiles y equipo de trabajo. Esas instalaciones se deben construir con materiales resistentes a la corrosión, que puedan limpiarse fácilmente y están provistas de medios convenientes para suministrar agua fría o fría y caliente en cantidades suficientes.

**ñ) Iluminación e instalaciones eléctricas.**

Los establecimientos en general deben contar con iluminación natural, siempre que sea posible y cuando se necesite emplear luz artificial, ésta debe ser lo más semejante a la natural, siempre que posibiliten la realización de las tareas y no comprometa la higiene de los alimentos.

Las fuentes de luz artificial que estén suspendidas o aplicadas y que se encuentren sobre la zona de manipulación de alimentos en cualquiera de las fases de producción deben ser de tipo inocuo y estar protegidas contra roturas.

La iluminación no debe alterar los colores.

Las instalaciones eléctricas deben ser empotradas o exteriores y en este caso estar perfectamente recubiertas por caños aislantes y adosados a paredes y techos, no permitiéndose cables colgantes sobre las zonas de manipulación de alimentos. Se debe aplicar el “Reglamento sobre Instalaciones Eléctricas” del Código de la Edificación.

**o) Ventilación.**

Debe proveerse una ventilación adecuada para evitar el calor excesivo, la condensación de vapor, la acumulación de polvo para eliminar el aire contaminado. La dirección de la corriente de aire no debe ir nunca de una zona sucia a una zona limpia. Debe haber aberturas de ventilación provistas de las protecciones y sistemas que correspondan para evitar el ingreso de agentes contaminantes.

Se deben cumplir cuando corresponda, las prescripciones referidas a “Ventilación” de “Disposiciones Generales para las actividades industriales” del agrupamiento industrial.

**p) Almacenamiento de desechos y materias no comestibles.**

Debe disponerse de medios para el almacenamiento de los desechos y materias no comestibles antes de su eliminación del establecimiento, de manera que se impida el ingreso de plagas a los desechos de materias no comestibles y se evite la contaminación de las materias primas, del alimento, del agua potable, del equipo y de los edificios o vías de acceso en los locales.



#### **1.7.5.2.4. Locales de trabajo.**

:

Todo local destinado a elaboración, envasamiento, expedición, limpieza y preparación, lavado y esterilización de envases y de higienización de maquinarias y utensilios y laboratorio, o cualquier otro que por sus características trabajen personas deben cumplir las siguientes condiciones:

**I.** Debe ser independiente respecto a otros y a los efectos de determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, el local debe ser considerado de tercera clase.

El área mínima establecida para el local de tercera clase debe incrementarse en 3,00 m<sup>2</sup> por cada persona que exceda de seis (6).

**II.** En el caso de trabajar en ése local, no más que tres personas, a los efectos de la iluminación y ventilación debe ser considerado como local de primera clase, y su superficie mínima no debe ser menor que 9.00 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre mínima de 2,60 m.

**III.** En todo caso, la capacidad de dichos locales no debe ser inferior a 15 m cúbicos por persona.

**IV.** Cuando por razones técnicas no trabaje personal en forma directa, sino por medios de automatización, los parámetros mínimos del sector deben cumplir los determinados en el inciso II. del presente apartado.

#### **1.7.5.2.5. Cuadra de elaboración.**

Condiciones generales: Los locales destinados a cuadra de elaboración, y en aquellos que son parte de establecimientos que elaboran alimentos en que el Código Alimentario Argentino requiera piletas, deben cumplir las siguientes pautas:

**a)** Cumplir las pautas para “Locales de trabajo” del artículo 1.7.5.2.4.

**b)** Las piletas deben ser de material impermeable y liso, de acero inoxidable u otro material autorizado por el Código Alimentario Argentino, de medidas no inferiores a 1,00 m de largo, 0,60 m de ancho, y 0,30 m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal,

**c)** Poseer bocas o canillas distribuidas en proporción de una (1) por cada 50,00 m<sup>2</sup> de superficie y colocadas a 0,30 m del solado, con servicio de agua caliente y fría.

En todos los casos deben ajustarse a las prescripciones del “Reglamento sobre Instalaciones Sanitarias” DCC IV.

**d)** Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solado y muro y cielorraso, debe ser de fácil limpieza y desinfección.

**e)** Cuando por razones técnicas o tecnológicas se acredite que varias actividades se pueden desarrollar en un único local o sector, la Autoridad de Aplicación debe autorizar eximir del cumplimiento estricto de contar con locales independientes siguiendo las siguientes pautas:

**I.** Que la eximición, dé cumplimiento a lo establecido en el Capítulo II del Código Alimentario Argentino.

**II.** Que los sectores posean tabiques divisorios comprendidos entre 1.80 m a 2.20 m de altura, tengan la superficie requerida para la actividad que desarrollan, y se garanticen las condiciones de iluminación y ventilación requeridas.

#### **1.7.5.2.6. Depósitos complementarios.**

Características de los depósitos: Cuando la actividad cuente con depósitos, por imperio del Código Alimentario Argentino para la actividad desarrollada o se opte por contar con ellos, se deben tener presente las siguientes disposiciones:

**a)** Los depósitos anexos a los locales y que no constituyan actividad principal deben ajustar sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo establecido por este Código, para los locales de cuarta clase, cuando la superficie sea menor que 250 m<sup>2</sup>. Cuando supere esa superficie debe cumplirse con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

**b)** Deben cumplir las características técnicas de los locales destinados a “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata” del presente Código.

#### **1.7.5.2.7. Depósito de sal.**

Cuando el establecimiento cuente con depósito de sal o materias salitrosas, el depósito debe tener muros y cielorraso con revestimientos impermeables y perfectamente alisados. El solado debe ser de material impermeable y tener desagüe a la red cloacal, según las disposiciones establecidas por la Autoridad de Aplicación.

#### **1.7.5.2.8. Depósito de combustibles.**

Cuando se utilicen combustibles sólidos, deben ser construidos en hierro, hormigón o albañilería. Los combustibles líquidos deben ser contenidos en depósitos según lo dispuesto en el Artículo 1.5.4.8.1., “Depósito de hidrocarburos combustibles e inflamables”.

#### **1.7.5.2.9. Cámara de desecación, maduración o estacionamiento.**

Las cámaras de desecación, maduración o estacionamiento que no constituyan un uso independiente deben cumplir las pautas establecidas por este Código, en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación para los locales de cuarta clase, cuando la superficie sea menor que 250 m<sup>2</sup>. Cuando supere esa superficie debe cumplirse con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

Para estos locales son de aplicación las características técnicas de los “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”.

#### **1.7.5.2.10. Sala de máquinas.**

Las salas de máquinas se ajustan a lo establecido para los locales de quinta clase del Código.

En cada caso particular se dimensionan los locales en razón de la tipología de las maquinas que se alojen.

#### **1.7.5.2.11. Cámara Frigorífica.**

Cuando se instale una Cámara Frigorífica, ésta debe cumplir las prescripciones establecidas en el artículo 1.7.5.3.2. “Cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos”.

En establecimientos cuya unidad de uso posea una superficie menor a 150 m<sup>2</sup>, esta debe cumplir las prescripciones establecidas para “Cámara frigorífica” de éste Código.

Las cámaras pueden ubicarse dentro de la cuadra de elaboración. En este caso, no se computa la superficie de la cámara a los efectos de la determinación de las características dimensionales de la Cuadra de elaboración.

#### **1.7.5.2.12. Instalación para residuos.**

Todo establecimiento que conforme una unidad de uso superior a los 150 m<sup>2</sup>, debe contar con una instalación para residuos que puede disponerse según una de las siguientes alternativas:

a) Mediante Compactador.

b) Mediante Depósito.

El local o locales deben tener una superficie no menor que 1,5 % de la superficie cubierta total y no deben comunicar con el local de exposición y venta.

Cada local para residuos debe tener 2,50 m de lado mínimo y altura no inferior a 3,00 m y una única abertura con puerta metálica.

El solado debe ser impermeable con desagüe de piso, los muros deben tener un revestimiento también impermeable.

Cada local independiente debe tener una ventilación mecánica que garantice como mínimo un número de 10 renovaciones por hora.

#### **1.7.5.2.13. Disposiciones particulares aplicables a Fábricas de conservas de frutas y/o vegetales.**

Disposiciones mínimas: Cuando se trate de establecimientos dedicados a la fabricación de conservas de frutas y/o vegetales, además de cumplimentar las condiciones generales establecidas en este Capítulo, deben contar con un sector dentro de la cuadra de elaboración destinado exclusivamente al lavado de frutas y vegetales, provisto de piletas construidas en material impermeable, dotadas de agua caliente, fría y conectadas a la red cloacal.

Cuando se opte por contar con un sector de lavado independiente, éste debe cumplir las prescripciones establecidas en “Locales de trabajo”

#### **1.7.5.2.14. Disposiciones particulares aplicables a Fábricas de chacinados y/o embutidos.**

Disposiciones mínimas: Los locales destinados a la fabricación de chacinados, y/o embutidos deben cumplir la totalidad de las disposiciones contenidas en “*Fabricación, elaboración e industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general*” y además tener secciones independientes entre si destinadas a:

- a) Cámara de maduración o estufa.
- b) Sala de ahumados.
- c) Cocción y/o esterilización.
- d) Cámara para salazones.

#### 1.7.5.2.14.1. Cuadra de elaboración de chacinados.

Disposiciones mínimas: La cuadra de elaboración de chacinados, debe cumplir las condiciones generales de "Cuadra de elaboración." Del Artículo 1.7.5.2., "Fabricación, elaboración e industrialización de productos alimenticios y/o bebidas en general" y las siguientes:

##### a) Características dimensionales.

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	30.00
Coefficiente de ocupación (m <sup>2</sup> /persona):	5.00
Altura mínima (m):	4.00

##### b) Características técnicas.

Solado: El solado, además de ser antideslizante, debe contar con canaleta perimetral y el desagüe del mismo, como así también el de las piletas se debe efectuar a la red cloacal, previo paso de los líquidos por cámara de decantación, de acuerdo a las pautas del "Reglamento sobre Instalaciones Sanitarias" del presente Código.

Paramentos: El revestimiento de los paramentos y columnas, debe ser de azulejos o material impermeable hasta una altura mínima de 3,00m medidos desde el solado.

Cielorraso: Las condiciones mínimas son las siguientes:

- I. Cemento alisado. Terminación pintura.
- II. Enlucido a la cal. Terminación pintura.
- III. Placas de yeso, apto para locales húmedos. Junta cerrada terminación pintura.
- IV. Todo otro material que resulte autorizado por el Código Alimentario Argentino.

Las pinturas utilizadas deben ser aquellas que resultan autorizadas por el Código Alimentario Argentino.

##### c) Provisión de agua.

#### **I. Piletas.**

Debe contar con piletas de metal inoxidable, material impermeable y liso u otro material autorizado por el Código Alimentario Argentino.

Deben tener sus bordes y ángulos interiores redondeados.

El número de piletas debe ser de una cada 50,00 m<sup>2</sup> o fracción superior a 5,00 m<sup>2</sup>.

Sus dimensiones mínimas deben ser: 1,00 m de largo, 0,60 m de ancho y 0,30 m de profundidad, provistas de agua fría y caliente.

#### **II. Bocas de agua.**

Debe haber bocas de agua o canillas a una altura de 0,30 m medida desde el solado, distribuidas convenientemente, a razón de una cada 50,00 m<sup>2</sup> con servicio de agua fría y caliente.

En la cuadra de elaboración puede instalarse autoclaves destinados a la cocción siempre que no se disminuya con ello la superficie reglamentaria.

### **1.7.5.2.14.2. Cámara de maduración o estufa.**

Las cámaras de maduración o estufa que no constituyan un uso independiente deben cumplir las pautas establecidas por este Código, en cuanto a dimensiones, para los locales de cuarta clase, cuando la superficie sea menor que 250 m<sup>2</sup>. Cuando supere esa superficie debe cumplirse con las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

Para estos locales son de aplicación las características técnicas de los “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”.

Los sistemas de ventilación y calefacción deben ser aprobados por la Autoridad de Aplicación.

### **1.7.5.2.14.3. Sala de ahumado.**

La sala de ahumado debe ser totalmente construida con material refractario y puertas metálicas que abren hacia afuera, provistas de cierre hermético.

Su altura se ajusta a lo establecido para los locales de cuarta clase. El sistema de calefacción debe ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

### **1.7.5.2.14.4. Cocción y/o esterilización.**

El local destinado a cocción y/o esterilización, debe cumplir condiciones que las establecidas para "Cuadra de elaboración de chacinados".

Este local se debe ubicar independizado de la Cuadra de elaboración.

#### **1.7.5.2.14.5. Depósito y salazón.**

Este local debe reunir las mismas características constructivas que las establecidas para la "Cuadra de elaboración de chacinados" y cumplir con los siguientes requisitos:

**a)** El solado, los paramentos y el cielorraso deben ser lisos e impermeables. Tanto las puertas o cerramientos deben estar constituidos por materiales en que no sea de posible la contaminación por corrosión.

**b)** Debe contar con piletas de cemento alisado u otro material impermeable autorizado por el Código Alimentario Argentino, de fácil limpieza, no vulnerable a la sal, con bordes y ángulos interiores redondeados, provista de agua caliente, fría y con desagüe a la red cloacal.

#### **1.7.5.2.15. Instalaciones para el personal.**

Las instalaciones para el personal comprenden los servicios de salubridad, guardarropas, vestuarios, servicios de sanidad, locales destinados a cocina y comedor.

Las instalaciones para el personal, deben cumplir las prescripciones particulares establecidas en el Artículo 1.7.5.1.2., "Prescripciones constructivas generales en establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales" del Agrupamiento Industrial.

#### **1.7.5.2.16. Despostaderos. Alcances**

Las disposiciones para despostaderos de reses de abasto alcanzan a los establecimientos donde se proceda al troceado y/o deshuesado de animales de las especies ovina y/o bovina y/o porcina para su posterior industrialización o comercialización al por mayor.

#### **1.7.5.2.17. Características constructivas de los despostaderos.**

Un despostadero de reses de abasto debe cumplir las normas generales de este Código y además las siguientes:

**a) Local de despostar:**

**I. Características dimensionales.**

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	30.00
Coficiente de ocupación (m <sup>2</sup> /persona):	5.00
Altura mínima (m):	4.00

**II. Características técnicas.**

Solado: El solado del local de desposte deben ser impermeable y antideslizante.

En su perímetro debe disponerse una canaleta para recibir las aguas de lavado y conducir las a la red cloacal, de acuerdo a las pautas del “Reglamento sobre Instalaciones Sanitarias” del presente Código.

Paramentos: Los paramentos deben ser lavables, lisos o impermeables hasta los 3,00 m del solado y el resto.

Cielorraso: Deben ser lavables.

Las condiciones mínimas son las siguientes:

- i) Cemento alisado. Terminación pintura.
- ii) Enlucido a la cal. Terminación pintura.
- iii) Placas de yeso, apto para locales húmedos. Junta cerrada terminación pintura.
- iv) Todo otro material que resulte autorizado por el Código Alimentario Argentino.

Las pinturas utilizadas deben ser aquellas que resultan autorizadas por el Código Alimentario Argentino.

Todos los ángulos deben ser redondeados incluso el borde superior del revestimiento impermeable, cuando éste sobresalga del plano de la pared.

Vanos: Todos los vanos que comuniquen el local con el exterior están provistos de malla metálica fina en bastidores fijos.

En las puertas el bastidor se deben ubicar hacia afuera debiendo disponerse de un dispositivo de cierre automático.

Provisión de agua:

- i) Piletas.  
Debe contar con piletas de metal inoxidable, material impermeable y liso u otro material autorizado por el Código Alimentario Argentino.



Deben tener sus bordes y ángulos interiores redondeados.  
El número de piletas debe ser de una cada 50,00 m<sup>2</sup> o fracción superior a 5,00 m<sup>2</sup>.

Sus dimensiones mínimas deben ser: 1,00m de largo, 0,60m de ancho y 0,30 m de profundidad, provistas de agua fría y caliente.

**ii) Bocas de agua.**

Debe haber bocas de agua o canillas a una altura de 0,30 m medida desde el solado, distribuidas convenientemente, a razón de una cada 50,00 m<sup>2</sup> con servicio de agua fría y caliente.

**b) Cámara Frigorífica.**

Cuando se instale una Cámara Frigorífica, ésta debe cumplir las prescripciones establecidas en “Cámaras Frigoríficas” del Artículo 1.7.5.3., “Cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos” del presente Código.

**Sección 3**

**Cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos.**

**1.7.5.3.**

**1.7.5.3.1. Alcance.**

Las cámaras frigoríficas deben ser dimensionadas de acuerdo a las pautas establecidas en el Código Alimentario Argentino, en materia de la “*conservación y tratamiento de los alimentos conservados o preservados.*”

A esos efectos, deben preverse los factores correspondientes a estudio y determinación mediante su cálculo de la carga de enfriamiento de acuerdo al destino de la cámara.

Las velocidades del aire deben, además, cumplir con las establecidas en la Ley de higiene y Seguridad en el Trabajo y sus normas concordantes, cuando corresponda.

**1.7.5.3.2. Características constructivas.**

**a) Cámaras frigoríficas.**

Cuando se construyan “*in-situ*”, pueden ser construidas en mampostería y deben tener revestimiento aislante de acuerdo a las pautas del presente artículo.

Las cámaras frigoríficas de cualquier naturaleza que sean unidades independientes prefabricadas, se deben ajustar a las normas regulatorias del Código Alimentario Argentino.

Si ésta norma autoriza nuevas tecnologías y materiales en materia de conservación de alimenticios, la Autoridad de Aplicación debe adoptar las nuevas tecnologías y materiales como permitidos en el marco del presente Código.

Deben contar con antecámaras a fin de no comunicar directamente con el exterior.

Las puertas de las cámaras deben ser accionadas desde el interior y el exterior de las mismas.

Las cámaras anexas a comercios minoristas no requieren antecámaras.

#### **b) Características técnicas.**

El solado, los paramentos y el cielorraso deben ser lisos e impermeables.

Los ángulos de los paramentos entre sí y los de éstos con los pisos y cielorrasos deben ser redondeados.

El solado debe ser de hormigón con barrera de vapor, con espesor no menor de 100 mm. y terminación con mortero epóxico con espesor no menor de 6 mm.

Los pisos deben tener declive hacia canaletas perimetrales que faciliten el escurrimiento de las aguas del deshielo y del lavado hacia la antecámara, donde se deben evacuar, mediante rejillas a la red cloacal. En el caso de no poseer antecámaras, la rejilla está ubicada dentro de la misma cámara.

Los pisos de las antecámaras deben mantener un desnivel que facilite el escurrimiento de los líquidos de la cámara;

El revestimiento debe realizarse en alisado de cemento, sobre revoque grueso y barrera de vapor hidrófuga, terminación pintura de características epóxicas; como así también en paneles térmicos de poliestireno o de poliuretano con revestimiento de chapa metálica, pintada al horno o con recubrimiento plástico liso, o acero inoxidable, contando con zócalo sanitario.

Los cielorrasos deben poder ser de materiales similares a los del revestimiento.

#### **c) Iluminación y ventilación.**

La iluminación debe ser artificial, las fuentes de luz se deben disponer de manera que permitan iluminar suficientemente los productos depositados en la cámara con un mínimo de 150 Lux por metro cuadrado sobre el suelo.

La ventilación se debe hacer mediante dispositivos que permitan la eliminación de posibles pérdidas de gases refrigerantes;

**d) Tubería de refrigeración.**

La tubería de refrigeración dentro de la cámara se debe disponer paralela a las paredes y distante de ellas no menos que 0,10 m. Debajo de la tubería debe haber un colector de agua de deshielo que debe desagotar a la canaleta perimetral.

**e) Equipos complementarios.**

Los equipos complementarios de las cámaras frigoríficas tales como compresores, condensadores y torres de enfriamiento deben ajustarse a las pautas establecidas en el presente Código de la Edificación, en lo que sea de aplicación.

**f) Instalación para el lavado.**

Debe disponerse una instalación de agua corriente fría y caliente, la que debe poder estar fuera de los ambientes de las cámaras y antecámaras para el lavado de las mismas.

**1.7.5.3.3. Establecimientos frigoríficos.**

Un establecimiento frigorífico, además de las exigencias propias de la “Cámara frigorífica”, debe cumplir con lo establecido en características técnicas de los “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata” del presente Código en lo que sea de aplicación y además lo siguiente:

Deben contar por lo menos con un local independiente de las cámaras y antecámaras, destinado a la recepción y/o empaque y/o expedición de las mercaderías que debe cumplir con lo establecido en “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata” en sus generalidades y en relación a las características técnicas.

**Sección 4**

**Fraccionamiento, envasamiento y/o empaquetamiento de productos alimenticios y/o bebidas.**

**1.7.5.4.**

**1.7.5.4.1. Características constructivas.**

Un establecimiento donde se fraccionen, envasen y/o empaqueten productos alimenticios o bebidas debe cumplir lo establecido en el Artículo 1.7.5.6., “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata” del presente Código y además lo siguiente:

**a) Lugar para fraccionamiento y envasamiento:**

Debe contar con pileta de metal inoxidable o material impermeable y liso de no menos que 1,00 m de largo, 0,60 m de ancho y 0,30 m de profundidad con desagüe a la red cloacal y servicio de agua fría y caliente;

**b) Lugar para lavado de envases:**

El lavado de envases, se debe efectuar por sistema automático y mecánico aprobado por la Autoridad de Aplicación, destinándose a tal fin un local independiente de las demás dependencias, que debe cumplir los requisitos establecidos en el Artículo 1.7.5.1.9., “Características técnicas generales de un establecimiento industrial” para solados, paramentos y medios de salida.

El local debe cumplir las prescripciones de los locales de tercera clase, en cuanto se trate de condiciones de iluminación, ventilación y medios exigidos de salida.

Las características dimensionales son las indicadas en la siguiente tabla:

Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	16.00
Lado mínimo (m):	3.00
Altura mínima (m):	3.00

En cuanto a ventilación, la Autoridad de Aplicación puede teniendo en cuenta la naturaleza del trabajo que se realice, exigir ventilación mecánica complementaria.

En el caso de trabajar no más que dos personas, a los efectos de la iluminación y ventilación, debe ser considerado como local de primera clase, y su superficie mínima no debe ser menor que 9,00 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,50 m y una altura libre mínima de 2,60 m.

**c) Depósito de mercadería:**

Debe contar con depósitos independientes entre sí y del lugar de fraccionamiento y envasamiento, destinado a:

- I. Guarda de materia prima.
- II. Guarda de productos elaborados, destinados a la venta.
- III. Guarda de envases vacíos.

Los depósitos destinados a guarda de materia prima y productos elaborados destinados a la venta deben cumplir lo establecido en Características técnicas. De “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata” del presente Código, en relación a solados, paramentos y vanos y los depósitos

destinados a la guarda de envases vacíos, con lo dispuesto en el Artículo 1.7.5.1.9, “Características técnicas generales de un establecimiento industrial” para solados, paramentos y medios de salida.

Todos los ángulos entrantes entre muros, muros y solado y muro y cielorraso, deben ser de fácil limpieza y desinfección.

**d) Local para venta:**

Cuando se destine un lugar anexo para efectuar la venta de productos, ese local debe cumplir con lo dispuesto en “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”

Puede utilizarse como local de venta, parte del local de fraccionamiento, a condición de que el mismo esté separado de aquél mediante mamparas de vidrio, material plástico o mampostería revocada o alisada, de no menos de 2,20 m de altura, completada esa separación hasta el cielorraso, con bastidores de malla fina, y siempre que en él trabajen no más de dos personas.

**Sección 5**  
**Elaboración de productos de panadería.**  
**1.7.5.5.**

**1.7.5.5.1. Alcance.**

Los establecimientos de escala industrial destinados a la elaboración industrial de productos de panadería según el Código de Planeamiento Urbano deben cumplir con lo dispuesto en el Artículo 1.7.5.6.2., “Características constructivas generales de los establecimientos que elaboran y expenden productos alimenticios de venta inmediata” del presente Código, los requerimientos que establece el Capítulo II del Código Alimentario Argentino y con los requisitos básicos que a continuación se establecen

**1.7.5.5.2. Cuadra de elaboración.**

Debe tener una superficie mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) con un lado no menor que 4 m, una altura libre mínima de tres (3,00) m y debe cumplir las condiciones de iluminación y ventilación para los locales de tercera clase y contar con más de diez (10) operarios.

Debe contar con piletas de material impermeable y liso, de acero inoxidable o material autorizado por Código Alimentario Argentino, de

medidas no inferiores a un (1,00) m de largo, cero sesenta (0,60) m de ancho y cero treinta (0,30) m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

#### **1.7.5.5.3. Cámaras de fermentación.**

Pueden ubicarse dentro del local destinado a cuadra de elaboración, a condición de que su superficie total no supere el diez por ciento (10 %) de la superficie del local.

Los muros deben ser lisos e impermeables y el solado antideslizante y no poroso.

La altura libre no debe ser inferior a dos sesenta (2,60) m. Las puertas de acceso pueden ser metálicas.

### **Sección 6**

#### **Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata.**

##### **1.7.5.6.**

#### **1.7.5.6.1. Alcance.**

Quedan comprendidos en los alcances de la presente sección los establecimientos destinados a la elaboración de productos alimenticios en escala no industrial, con venta directa al público, para las actividades destinadas a:

- a)** Elaboración de productos de panadería (de hasta diez (10) operarios.
- b)** Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sandwiches.
- c)** Elaboración de churros y facturas fritas.
- d)** Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada.
- e)** Elaboración de pastas alimenticias frescas (con venta directa al público).

f) Elaboración y venta de pizza, fugazza, fainá, empanadas, postres, flanes, churros, grill.

g) Elaboración de helados.

h) Elaboración de infusiones de café, té, mate cocido para venta ambulante.

#### **1.7.5.6.2. Características constructivas.**

Los establecimientos donde se elaboren productos alimenticios de venta inmediata al público, deben cumplir con las siguientes exigencias mínimas:

a) Contar con los siguientes locales obligatorios:

I. Local de Atención.

II. Cuadra de elaboración si trabajan hasta cuatro (4) operarios la superficie es de nueve (9) m<sup>2</sup>, local de primera clase y si trabajan más de cuatro (4) y hasta diez (10) operarios debe tener un mínimo de dieciséis (16) m<sup>2</sup> local de tercera clase.

III. Servicio de Salubridad para el personal.

b) Locales de carácter condicional:

I. Guardarropas.

II. Servicio de sanidad.

III. Cámaras frigoríficas.

IV. Depósitos.

#### **1.7.5.6.3. Local de Atención.**

Los locales de atención pueden ser con consumo dentro del local o sin consumo.

a) **Sin consumo dentro del local.**

**I. Características dimensionales.**

El local de atención puede ser de primera clase si trabajan hasta cuatro (4) personas o de tercera clase si trabajan más de cuatro (4) personas (hasta diez) en lo relativo a dimensiones, ventilación y medios exigidos de salida.

La superficie mínima requerida para locales de tercera clase, debe ser aumentada en tres (3,00) m<sup>2</sup> por cada persona que trabaje que exceda de cuatro (4).

## **II. Condiciones de Iluminación y ventilación.**

En materia de iluminación y ventilación se rigen según las prescripciones del Artículo 1.4.7.5.4. "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase" de este Código.

## **III. Características técnicas.**

i) A los efectos de la utilización de revestimientos en solados, cielorrasos y paramentos rigen las prescripciones de este Código y se autorizan materiales que provean condiciones adecuadas de higiene, seguridad y funcionamiento, con sujeción a las normas del Código Alimentario Argentino.

Los materiales que se utilicen deben ser lisos, de fácil limpieza y de grado de dureza acorde al uso y destino.

ii) Solado: Los solados, deben ser de materiales resistentes al tránsito, impermeables, lavables y antideslizantes; no deben tener grietas y deben ser fáciles de limpiar y desinfectar.

iii) Cielorrasos: Los materiales autorizados como revestimiento en cielorrasos en los locales que trafican con productos alimenticios, son los siguientes:

(I) Cemento alisado. Terminación pintura.

(II) Enlucido de yeso. Terminación pintura.

(III) Enlucido a la cal. Terminación pintura.

(IV) Placas de yeso. Junta cerrada terminación pintura.

(V) Suspendido bajo losa o estructura metálica, paneles de chapa esmaltada al horno.

(VI) Suspendido bajo losa o estructura metálica, paneles de P.V.C. con lana de vidrio en su parte superior.

(VII) Suspendido bajo losa o estructura metálica, paneles metálicos tipo multigrilla con encastre, por medio de accesorios especiales, terminación pintura.

iv) Paramentos: Todos los paramentos deben tener revestimiento impermeable hasta una altura no menor que dos (2,00) m medidos sobre el solado. Si ese revestimiento sobresale del plomo del paramento debe tener canto chaflanado o redondeado.

Materiales de revestimiento de paramentos:

(I) Revoque fino cementicio sobre revoque grueso con enduido y acabado con pintura plástica (látex) acrílico, esmalte sintético o pinturas al aceite.

(II) Cerámicos.

(III) Azulejado.

(IV) Chapa metálica esmaltada al horno.

(V) Ladrillo visto con junta cerrada o tomada, terminación con pinturas lavables.



- (VI) Hormigón visto, placas pretensadas, terminación con pinturas lavables.
- (VII) Revestimientos de PVC.

En el caso particular de los comercios minoristas pueden ser:

- (I) Recubrimiento de placas de madera aglomerada en los distintos tipos, lisas con pinturas o enchapadas.
- (II) De madera machihembrada para recibir lustre natural o tinte.
- (III) Paneles premoldeados de yeso cerâmico.
- (IV) Revestimiento de placa de yeso.

Los paramentos deben ser lisos y se deben pintar si son terminados a simple revoque.

Todos los paramentos deben ser lavables y contar con un revestimiento impermeable, liso e invulnerable a los roedores hasta una altura no menor que dos (2,00) m medidos sobre el solado.

Si ese revestimiento sobresale del plomo del paramento debe tener canto chaflanado o redondeado.

#### **b) Con consumo dentro del local.**

- I. El lugar o salón destinado a la atención y permanencia del público debe reunir las condiciones de iluminación, ventilación y medios de salida de los locales de tercera clase.
- II. El área del local de atención al público que ocupe el sector de la barra y la superficie detrás de ésta, puede tener una altura mínima de dos veinte (2.20) m.
- III. Un sector del salón destinado a la atención del público, donde se ubiquen las mesas, mostrador y servicios de salubridad especiales debe contar con accesibilidad directa para personas que se movilizan en silla de ruedas.
- IV. Cuando estén aseguradas las condiciones de higiene, los muros y columnas pueden tener decorados, revestimientos o ladrillos a la vista con sus juntas debidamente tomadas.
- V. Puede destinarse un lugar al aire libre para el público consumidor cuando además se cuente con un salón interior, siempre que se aseguren condiciones eficientes de higiene.
- VI. La parte destinada al público debe contar con solado de fácil limpieza y desinfección.
- VII. Puede contar asimismo, con solados constituídos en madera tratada con resinas que protejan la misma de los agentes higroscópicos (plastificado), siempre que se garanticen condiciones de higiene y desinfección.

**VIII.** Cuando el local de atención y permanencia de público es contiguo a la cuadra de elaboración, debe estar separado por barandas, mostradores o tabiques los que pueden contar con ventanales fijos para permitir la visión entre ambos sectores.

**IX.** Los servicios de salubridad para el público deben cumplir las pautas establecidas para "*Restaurante. Cantina*".

#### **1.7.5.6.4. Cuadra de elaboración.**

Para determinar las condiciones de área, altura, lado mínimo, iluminación y ventilación, el local es considerado de tercera clase. El área mínima establecida para el local de tercera clase debe incrementarse en tres (3,00) m<sup>2</sup> por cada persona que exceda de seis (6).

En el caso de trabajar en la cuadra de elaboración no más que cuatro (4) personas, a los efectos de la iluminación y ventilación es considerado como local de primera clase y su superficie mínima no debe ser menor que nueve (9,00) m<sup>2</sup> con un lado mínimo de dos cincuenta (2,50) m y una altura libre mínima de dos sesenta (2,60) m.

Debe contar con piletas de material impermeable y liso, de acero inoxidable o material autorizado por el Código Alimentario Argentino de medidas no inferiores a un (1,00) m de largo, cero sesenta (0,60) m de ancho y cero treinta (0,30) m de profundidad, con servicio de agua caliente y fría y desagüe a la red cloacal.

Todos los ángulos entrantes entre deben ser de fácil limpieza y desinfección.

#### **1.7.5.6.5. Servicio de salubridad para el personal.**

El servicio de salubridad para el personal, se establece de acuerdo con lo prescripto en los Artículos 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales" y en 1.4.9.2.3.1., "Servicios de salubridad para el personal de empleados y obreros"

A tal efecto se debe tener en cuenta el mayor número de personas que trabajan en un mismo turno.

Cuando corresponda la instalación de ducha debe estar provista de agua fría y de agua caliente.

Cuando estos servicios den a exteriores, deben contar con mamparas, compartimientos o pasos (antecámaras) que impidan su visión desde el exterior.

#### **1.7.5.6.6. Guardarropas.**

Cuando el número de personas que trabajan en el mismo turno exceda de cuatro (4), se debe disponer de un local destinado a guardarropa del personal con armarios individuales, fuera de los lugares de trabajo, de depósito y del servicio de salubridad.

Cuando trabajen personas de ambos sexos, debe tener guardarropas independientes para cada sexo y debidamente identificados.

El local destinado a guardarropa debe cumplir las prescripciones que rigen para locales de segunda clase de este Código.

#### **1.7.5.6.7. Servicio de sanidad.**

Cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación, fundada en la actividad desarrollada en el comercio, así lo encuentre justificado, debe exigir instalaciones para el servicio de sanidad, que cumplan con lo prescripto en el Artículo 1.4.9.3.2., "Local destinado al servicio de sanidad", y el Artículo 1.4.9.3.3., "Servicio de salubridad especial para el local de servicio de sanidad". Estos locales son obligatorios cuando más de cincuenta (50) personas trabajen simultáneamente.

#### **1.7.5.6.8. Cámaras Frigoríficas.**

Cuando se instalen Cámaras Frigoríficas en locales con destino a "Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata" rigen las siguientes disposiciones:

**a)** Las cámaras frigoríficas se materializan en locales independientes y/o pueden ser unidades independientes prefabricadas.

**b)** Cuando se construyan "*in-situ*", el solado debe ser de hormigón con barrera de vapor, con espesor no menor de cien (100) mm. y terminación con mortero epóxico con espesor no menor de seis (6) mm.

El revestimiento debe realizarse en alisado de cemento, sobre revoque grueso y barrera de vapor hidrófuga, terminación pintura de características epóxicas; como así también en paneles térmicos de

poliestireno o de poliuretano con revestimiento de chapa metálica, pintada al horno o con recubrimiento plástico liso, o acero inoxidable, contando con zócalo sanitario.

Los cielorrasos pueden ser de materiales similares a los del revestimiento.

**c)** Las cámaras frigoríficas de cualquier naturaleza aunque sean unidades independientes prefabricadas, se deben ajustar a las normas del Código Alimentario Argentino.

Si ésta norma autoriza nuevas tecnologías y materiales en materia de conservación de alimenticios, la Autoridad de Aplicación debe adoptar las nuevas tecnologías y materiales como permitidos en el marco del presente Código.

**d)** No requieren antecámara.

**e)** Deben cumplir las demás disposiciones constructivas establecidas en “Cámaras frigoríficas” del Artículo 1.7.5.3., “Cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos” del presente Código de la Edificación.

#### **1.7.5.6.9. Depósitos.**

Los establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata, salvo que se especifique de otra forma para la actividad que se trate en particular, deben contar con:

**a)** Un depósito de materia prima.

**b)** Un depósito de envases vacíos.

**c)** Un depósito de harina.

Cuando el establecimiento posee una superficie afectada al uso inferior a cincuenta (50) m<sup>2</sup> se exime de la obligatoriedad de contar con depósitos a condición de que:

**I.** El Depósito de harina se reemplace por recipientes para contenerla. Los recipientes deben contar con tapa y deben ser realizados con materiales autorizados por el Código Alimentario Argentino. Cuando el material empleado es madera, su interior debe estar forrado con acero inoxidable.

**II.** Que en los locales de elaboración se tenga una reserva máxima de materias primas para diez (10) días de trabajo.

#### **1.7.5.6.9.1. Características de los depósitos.**

Los depósitos deben cumplir las siguientes disposiciones:

**a)** Deben ajustarse en cuanto a sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo establecido por este Código para los locales de cuarta clase, cuando la superficie sea menor que doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>.

**b)** Deben cumplir las características técnicas de los locales destinados a "*Comercialización con productos alimenticios*" del este Código.

#### **1.7.5.6.9.2. Depósito de harina.**

Cuando se consuman menos de doscientos setenta y cinco (275) kg de harina por día, el depósito de harina puede ser suplido por recipientes para contenerla.

Los recipientes deben contar con tapa y deben ser realizados con materiales autorizados por el Código Alimentario Argentino.

Cuando el material empleado sea madera, su interior debe estar forrado con acero inoxidable.

#### **1.7.5.6.9.3. Depósito de combustible.**

Cuando se utilicen combustibles sólidos, los depósitos deben ser construidos en hierro, hormigón o albañilería.

Los combustibles líquidos deben ser contenidos en depósitos según lo dispuesto en el DCC VI "Reglamento sobre prevención y extinción de incendios –Capítulo 8–", y en el DCC X "Reglamento de despacho y almacenamiento subterráneo de líquidos, inflamables, combustibles y corrosivos":

#### **1.7.5.6.10. Otras Actividades afines. La elaboración de productos de panadería (de hasta 10 operarios), fabricación de masas y demás productos de pastelería, sandwiches, elaboración de churros y facturas fritas.**

Para la elaboración de productos de panadería (de hasta diez (10) operarios), fabricación de masas y demás productos de pastelería,

sandwiches y elaboración de churros y facturas fritas se deben cumplir las disposiciones establecidas en “Características constructivas generales de los establecimientos que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”, teniendo en cuenta las siguientes disposiciones.

#### **1.7.5.6.10.1. Cuadra de elaboración.**

Cuando en los establecimientos destinados a “Elaboración de productos de panadería (de hasta 10 operarios)” se elaboren masas u otros productos de pastelería, se exige una cuadra de elaboración. Si son hasta cuatro operarios (4), corresponde una cuadra de nueve metros cuadrados (9) m<sup>2</sup>, si son mas de cuatro (4) y hasta diez operarios (10), dieciséis metros cuadrados (16) m<sup>2</sup>.

Cuando se dispongan hornos de cocción, se deben construir a una distancia mínima de cero cincuenta (0,50) m de la pared divisoria y su chimenea debe disponerse según lo establecido en 1.5.4.7. “Chimeneas y conductos” y DCC III en lo que sea de aplicación.

Sobre los artefactos destinados a la cocción de los productos que se elaboren mediante frituras –si los hubiere- , deben instalarse campanas, conectadas al ambiente exterior, que deben contar con previo tratamiento y filtrado del aire, para la evacuación de humo, vapor, gases y olores. Se deben instalar convenientemente dispositivos, de modo de retener las grasas, aceites, calores, humos y olores de acuerdo a lo establecido para locales gastronómicos. El mantenimiento de dichos dispositivos debe ser efectuado periódicamente por personal idóneo y certificada dicha condición por profesional habilitado.

#### **1.7.5.6.10.2. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada.**

Estos establecimientos deben cumplir las prescripciones establecidas en el Artículo 1.7.5.6.2., “Características constructivas generales de los establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”, con excepción del requisito de cumplimentar lo requerido para “cuadra de elaboración”.

Los hornos de cocción deben disponerse de modo tal que se encuentren separados del lugar de permanencia del público mediante mamparas, barandas, mostradores o mesadas. La evacuación de humos y gases se efectúa de acuerdo a las prescripciones del presente Código previendo el filtrado correspondiente.

Queda exceptuado del cumplimiento de la exigencia referida a depósito de harina.

Cuando el establecimiento posee una superficie afectada al uso inferior a cincuenta (50) m<sup>2</sup> se exime de la obligatoriedad de contar con depósitos.

#### **1.7.5.6.10.3. Elaboración de pastas alimenticias frescas (con venta directa al público).**

Un establecimiento dedicado a la elaboración de pastas frescas, debe cumplir con lo dispuesto en el Artículo 1.7.5.6.2., “Características constructivas generales de los establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”.

No se requiere la exigencia de cuadra de elaboración, pudiendo efectuarse la fabricación de pastas en el salón de venta, a condición de que esté separado con mamparas transparentes y con extractor de aire y estos requisitos:

- a)** El salón de ventas posea una superficie no menor que veinte (20.00) m<sup>2</sup>.
- b)** El ambiente dedicado a la elaboración, se encuentre separado del lugar destinado a la atención del público, mediante mamparas y/o tabiques de vidrio, de una altura no superior a dos veinte (2,20) m.
- c)** La ventilación mecánica y/o electromecánica deben distar no menos que cero ochenta (0,80) m entre ellas y cuando sean instaladas en las proximidades de las puertas de acceso se debe hacer a no menos que tres (3,00) m y a una distancia no inferior a cero ochenta (0,80) m de las vidrieras.
- d)** El local donde se elaboren los ingredientes para la fabricación de las pastas, debe cumplir lo establecido en “Cuadra de elaboración” en el Artículo 1.7.5.6.2., de “Características constructivas generales de los establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”.

#### **1.7.5.6.10.4. Elaboración y venta de pizza, fugazza, fainá, postres, flanes, churros y empanadas.**

Estos establecimientos deben cumplir con lo dispuesto en el Artículo

1.7.5.6.2., “Características constructivas generales de los establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”.

Las instalaciones productoras de calor, tales como hornos, hogares y chimeneas, deben cumplir con lo dispuesto 1.5.4.7. “Chimeneas y conductos” previendo el filtrado correspondiente. En su caso deben cumplirse los requisitos previstos para el agrupamiento gastronómico.

Cuando como complemento de la actividad principal se elaboren productos mediante frituras, el local destinado a tal fin debe cumplir lo establecido en “Cuadra de elaboración” de “Características constructivas generales de los establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata”, previendo el filtrado correspondiente del aire.

#### **1.7.5.6.10.5. Elaboración de helados.**

Los establecimientos destinados a “Elaboración de helados” deben cumplir con lo dispuesto en el Artículo 1.7.5.6., “Establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios de venta inmediata.”

Cuando en el local de ventas no se habiliten mesas y sillas para el público no se exigen los requisitos determinados en el Artículo 1.7.4.1.1., “Comercios donde se sirven o expenden comidas”.

Cuando la elaboración se efectúe en el salón de venta, las instalaciones electromecánicas destinadas a la fabricación deben ser emplazadas alejadas del público, preferentemente en la parte posterior del local y debidamente protegidas por mampara de vidrio templado o material similar de una altura de dos sesenta (2,60) m que las circunde.

En este caso no se exige “Cuadra de elaboración”, debiendo destinarse para la preparación de las cremas un local cuya superficie no sea menor que nueve (9,00) m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de dos cincuenta (2,50) m y una altura libre no menor que dos sesenta (2,60) m.

A los efectos de la iluminación y ventilación se debe cumplir lo establecido para los locales de primera clase.

La operación de congelar puede realizarse en los despachos destinados a la venta al público y al consumo siempre que se utilicen equipos de enfriamiento cerrados que funcionen a electricidad o gas, mantenidos en condiciones de higiene y seguridad.



En los establecimientos de elaboración artesanal de helados destinados a la venta directa al público, los helados pueden conservarse en recipientes bromatológicamente aptos mantenidos en las conservadoras.

**Sección 7**  
**Laboratorios de productos medicinales y/o veterinarios.**  
**1.7.5.7.**

**1.7.5.7.1. Alcance.**

Un establecimiento destinado a la preparación de productos medicinales y/o veterinarios debe reunir las condiciones establecidas en “Disposiciones Generales para las actividades industriales” y además debe contar con secciones independientes entre sí, destinadas a:

- a) Preparación y/o elaboración.
- b) Envasamiento.
- c) Depósito para materia prima.
- d) Depósito para productos elaborados.
- e) Expedición.
- f) Depósito de residuos.  
Cuando la actividad lo requiera, debe contar además, con las que a continuación se detallan, independientes entre sí y de las anteriores.
- g) Cámara frigorífica o heladera.
- h) Alojamiento para animales.
- i) Gabinete para ensayos y/o experimentaciones.
- j) Sala para esterilización.
- k) Depósito para combustibles.

Las puertas que dan al exterior deben tener las características exigidas por el Código Alimentario Nacional y sus disposiciones complementarias y el cierre se produce automáticamente.

Todos los vanos que dan al exterior deben contar con protección de malla metálica fina de dos (2) mm.

#### **1.7.5.7.2. Características constructivas de los laboratorios para la preparación de productos medicinales.**

##### **a) Preparación y/o elaboración.**

- I. Los locales para preparación y/o elaboración deben ser contruidos totalmente en mampostería.
- II. El solado debe ser impermeable, con declive rejilla y desagüe conectado a la red cloacal.
- III. Los paramentos deben tener revestimiento de azulejos o material de eficacia equivalente hasta una altura mínima de dos (2,00) metros medidos desde el solado y el resto, tanto como el cielorraso, deben ser revocados y pintados con productos que permitan el lavado.
- IV. Todos los ángulos deben ser redondeados.
- V. Cuando a juicio de la Dirección exista incompatibilidad entre los procesos de preparación y elaboración, puede exigir que tales operaciones se realicen en distintos ambientes.
- VI. Cuando las características del proceso o la naturaleza de las materias primas así lo requieran, la Dirección a su juicio puede exigir se efectúen en locales cerrados, con ventilación cenital o por conducto, con tiraje forzado y remate en azotea.
- VII. Se deben instalar piletas con su interior liso e impermeable provistas de agua caliente y fría, conectadas a la red cloacal; también pueden ser de metal inoxidable.

##### **b) Envasamiento.**

- I. Los locales para envasamiento deben ser contruidos totalmente en mampostería.
- II. El solado debe ser impermeable, con declive, rejilla y desagüe conectado a la red cloacal.
- III. Los paramentos deben tener revestimiento de azulejos o material de eficacia equivalente hasta una altura mínima de dos (2,00) m medidos desde el solado y el resto, como asimismo el cielorraso, revocados y pintados con productos que permitan el lavado.
- IV. Todos los ángulos deben ser redondeados.

##### **c) Depósito para materia prima y para productos elaborados.**

Un depósito para materia prima o para productos elaborados, debe reunir las mismas características constructivas que las establecidas para un local de envasamiento.

**d) Depósito de residuos.**

- I. El depósito para residuos debe ser construido totalmente en mampostería y debe estar dotado de puerta metálica.
- II. Los paramentos y el cielorraso deben ser revestidos con material impermeable alisado.
- III. El solado debe ser de material impermeable y tener desagüe a la red cloacal según las disposiciones del reglamento de Instalaciones Sanitarias de este Código.
- IV. La ventilación debe ser mediante conducto.

**e) Cámara frigorífica.**

En un laboratorio para la preparación de productos medicinales y/o veterinarios las cámaras frigoríficas deben reunir las condiciones establecidas en las prescripciones establecidas en “Cámaras Frigoríficas” del Artículo 1.7.5.3. “Cámaras frigoríficas y establecimientos frigoríficos” del presente Código.

**f) Alojamiento para animales.**

- I. Los locales destinados a alojamiento de animales deben ser construidos en mampostería.
- II. La Autoridad de Aplicación debe determinar en cada caso la superficie, altura, lado mínimo, ventilación e iluminación de acuerdo con el tipo y cantidad de animales que se alojen en ellos.
- III. Los paramentos y los cielorrasos, deben ser revestidos con material impermeable alisado.
- IV. Los solados deben hacerse de material impermeable y tener desagüe a la red cloacal según las disposiciones del Reglamento de Instalaciones Sanitarias del presente Código.
- V. En su interior deben tener bocas o canillas con servicio de agua corriente fría y caliente para su higienización. Las celdas deben estar revestidas con material impermeable y su solado con declive y desagüe conectado a la red cloacal.

**g) Gabinete para ensayos y/o experimentaciones - Sala para esterilizaciones.**

El local para gabinete de ensayos y/o experimentaciones y la sala para esterilizaciones deben reunir las mismas condiciones que las establecidas para los locales de “preparación y/o elaboración”.

Cuando por razones técnicas los locales de ensayo y/o experimentación requieren sectores de superficie inferior a la de un

local de trabajo, se permite el apartamiento estricto de las prescripciones de este Artículo, debiéndose adjuntar una memoria descriptiva del proceso informando tal circunstancia, que debe ser considerada por la Autoridad de Aplicación.

**h) Depósito de combustibles.**

Cuando se utilicen combustibles sólidos deben ser construidos en hierro, hormigón o albañilería.

Los combustibles líquidos deben ser contenidos en depósitos según lo dispuesto en el DCC VI “Reglamento sobre prevención y extinción de incendios –Capítulo 8-“, y en el DCC X “Reglamento del despacho y almacenamiento subterráneo de líquidos, inflamables, combustibles y corrosivos”.

**Capitulo 6  
Establecimientos de Sanidad.**

**1.7.6.**

**1.7.6.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para el rubro el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

**1.7.6.2. Condiciones constructivas.**

Son las que en cada caso en particular establecen las leyes y normas reglamentarias para todo el ámbito nacional y local. Las actividades comprendidas son las siguientes:

1. Consultorio Profesional.
2. Consultorio Profesional (Anexo a Vivienda).
3. Consultorios Externos Complementarios.
4. Centro de Salud Mental (ambulatorio).
5. Servicio Medico de Urgencia de Salud Mental.
6. Hospital de Día.
7. Centro de Día.
8. Taller Protegido (sin internación).
9. Hostal de Salud mental.
10. Comunidad Terapéutica.
11. Clínica de Salud Mental.
12. Sanatorio de Salud Mental.

13. Centro médico u odontológico.
14. Servicio médico u odontológico de urgencia.
15. Instituto.
16. Clínica.
17. Sanatorio.
18. Maternidad.
19. Hogar geronto psiquiátrico.
20. Hogar para gerontes enfermos crónicos y discapacitados físicos.
21. Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social).
22. Laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/o estudios especiales.
23. Laboratorio de prótesis dentales.
24. Servicio de traslado sanitario. Atención domiciliaria y emergencias.
25. Vacunatorio.
26. Hospital.
27. Clínica veterinaria. Clínica veterinaria con internación limitada al proceso
28. Pre y post operatorio exclusivamente.
29. Servicio o Centro Veterinario.

### **1.7.6.3. Normas comprendidas.**

Se deben cumplir las normas de arquitectura hospitalaria nacional y local y las establecidas por la legislación nacional de Higiene y Seguridad del Trabajo para la actividad que contiene prescripciones especiales para la actividad. (Ley 19.587 y su decreto reglamentario 351/79 y demás normas complementarias.)

#### **1.7.6.3.1. Legislación Nacional.**

Son de aplicación en los aspectos constructivos las siguientes normas del ámbito Nacional:

- Resolución Nacional 2385/80.
- Resolución 423/87 Normas para la Habilitación de establecimientos asistenciales y servicios de traslados sanitarios.
- Resolución Nacional 21121/86 Normas para la Habilitación y funcionamiento de establecimientos de Salud Mental.
- Resolución 365/99 Normas de medicina transfusional.
- Resolución 861/93 Tratamiento de unidad coronaria.
- Resolución 255/94 Reutilización de productos biomédicos.
- Resolución 801/94 Organización y funcionamiento de las áreas de Kinesiología y fisioterapia de establecimientos asistenciales.

Resolución 194/95 Organización y funcionamiento de servicios de enfermería en establecimientos de atención medicas.  
Resolución 285/95 Normas de habilitación, rehabilitación y funcionamiento de los laboratorios de histocompatibilidad sanguínea.  
Resolución 996/98 Normas para gabinete de enfermería.  
Resolución 196/99 Normas de organización y funcionamiento de oftalmología pediátrica.  
Resolución 252/99 y Resolución 222/99 Toxicología.  
Resolución 126/98 Habilitación de Centros de vacunación.  
Ley 17132 Régimen legal del ejercicio de la medicina, odontología y actividades auxiliares.  
Ley 23752/89.Decreto 800/95 Régimen legal de técnicos y protesistas dentales.  
Ley 24317 Ejercicio profesional especialistas en kinesiología.

#### **1.7.6.3.2. Legislación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

Son de aplicación en el sistema de salud, las siguientes leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Ley 153 Básica de Salud de la Ciudad de Buenos Aires.  
Ley 448 de Salud Mental.  
Ley 298 Ejercicio de la Enfermería de la Ciudad de Buenos Aires.  
Ley 661 Marco Regulatorio sobre geriátricos.  
Establecimientos Residenciales de la Ciudad de Buenos Aires.  
Ley 154 Residuos Patógenos.  
Decreto 1981-GCBA-2001.

#### **1.7.6.4 Reglamentos.**

Son de aplicación todos los reglamentos contenidos en el Anexo I con relación a las estructuras e instalaciones y las normas de calidad de aplicación en el territorio, y en su defecto las de aplicación internacional reconocidas por el organismo certificador.

El Reglamento para “Instalaciones Eléctricas” contiene normas de calidad específicas para los distintos requerimientos y especial para la instalación de quirófanos.

Accesibilidad: Debe cumplirse el Reglamento sobre medios de elevación vertical (DCC N° VIII) donde se incluyen normas de calidad específicas sobre ascensores, ascensor camillero, etc.

Rampas y medios de salida e instalaciones especiales.. Debe cumplirse lo prescrito en el Reglamento VI sobre Prevención y Extinción de Incendios.

## **Capítulo 7 Educación 1.7.7.**

### **Sección 1 Generalidades 1.7.7.1.**

#### **1.7.7.1.1. Normas de aplicación.**

Las características de establecimientos de educación se rigen por este Código. Además son de aplicación los “Criterios y Normativa Básica de Arquitectura Escolar” (Código Rector de Arquitectura Escolar) del Ministerio de Cultura, Educación y Ciencia y Tecnología a nivel nacional.

#### **1.7.7.1.2. Reglamentos.**

En cada caso se deben tener en cuenta las previsiones contenidas en los Reglamentos que integran el Anexo I. Las salidas deben cumplir todas las medidas y tener todas las indicaciones prescritas en “Instalaciones de prevención y extinción de incendios” (DCC VI).

#### **1.7.7.1.3. Educación especial.**

Cuando se trate de establecimientos de educación especial además de las normas sobre educación se aplicarán las de sanidad en la medida que la afección del educando asistido así lo requiera, y según la naturaleza del insitituto. Siempre es exigible la norma más exigente.

Se considera “Escuela de Educación Especial” al establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza especial a personas con capacidades diferentes.

Contempla las siguientes modalidades:

- a) Escuelas Domiciliarias y Hospitalarias.**
- b) Escuelas de Recuperación.**

- c) Centros Educativos para Niños con Trastornos Emocionales Severos (CENTES).
- d) Escuelas de Discapacitados Motores.
- e) Escuelas de Educación Especial.
- f) Escuelas de Discapacitados Mentales: Leves, Moderados, Severos, Severos Trastornos de la Personalidad, Domiciliaria.
- g) Escuela de Discapacitados Visuales.
- h) Escuela de Discapacitados Auditivos.
- i) Escuela de Formación Laboral.
- j) Gabinete Materno Infantil.

#### **1.7.7.1.4. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para el rubro el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

## **Sección 2 Educación Inicial. 1.7.7.2.**

### **1.7.7.2.1. Jardines maternos, jardines de infantes o escuelas infantiles.**

La educación inicial es la que se lleva a cabo en jardines maternos, jardines de infantes o escuelas infantiles.

Cuando en fábricas, escuelas, u otros establecimientos similares funcione una guardería infantil, aquéllos no deben constituir un uso diferenciado a los efectos de la aplicación de “Salidas exigidas en caso de edificios con usos diversos para esta última”.

### **1.7.7.2.2. Locales.**

Los locales de una guardería infantil se clasifican en:



**a) De carácter obligatorio:**

- I. Oficina de ingreso.
- II. Sala de espera.
- III. Sala de juegos.
- IV. Servicios de salubridad.

**b) De carácter obligatorio condicionado:**

- I. Sala de primeros auxilios.
- II. Sala cuna.
- III. Dormitorio.
- IV. Comedor.
- V. Depósito.
- VI. Vestuario para personal.
- VII. Cocina.

**c) De carácter optativo:**

- I. Consultorio médico.
- II. Patio y/o jardín de juegos.
- III. Lavadero.
- IV. Todo otro local que aunque no especificado directamente sea destinado a los fines específicos del establecimiento.

### **1.7.7.2.3. Locales de carácter obligatorio.**

Son locales de carácter obligatorio:

**a) Oficina de ingreso.**

A los efectos de determinar sus dimensiones mínimas e iluminación y ventilación deben ser consideradas como local de primera clase (idem para edificio de sanidad).

**b) Sala de espera.**

Su capacidad que debe requerir conformidad de la Dirección debe estar de acuerdo con la cantidad de niños alojados. El área, lado mínimo y altura no puede ser inferior a lo establecido para local de primera clase (idem para edificio de sanidad). Por lo que respecta a iluminación y ventilación deben ser equiparadas a local de cuarta clase.

**c) Sala de juegos.**

Sus dimensiones y condiciones de iluminación y ventilación debe responder a lo establecido para locales de primera clase (Vivienda permanente) teniéndose también en cuenta lo dispuesto en “Factor de Ocupación” inciso b). Sus características constructivas deben ser: paredes y solado resistentes al uso y lavables, este último antideslizante.

#### **d) Servicios de salubridad.**

##### **I. Servicios de salubridad para guardería infantil:**

###### **i) Para niños:**

Las necesidades de los servicios sanitarios para los niños alojados responden al siguiente criterio y sin discriminación de sexo:

-Lavabos: (con agua fría y caliente y canilla mezcladora) uno (1) cada cinco (5) niños o fracción

-Inodoros: Uno (1) cada seis (6) niños o fracción.

-Duchas: Una (1) cada cincuenta (50) niños o fracción.

-Bañeras: Una (1) cada veinte (20) niños o fracción entre los uno (1) a seis (6) años.

-Bañeras "ad-hoc": Una (1) cada diez (10) niños o fracción menores de un (1) año.

Los inodoros y lavabos, con sus accesorios y elementos complementarios, como por ejemplo perchas para las toallas, deben ser adecuadas a la antropometría y alcance de los niños.

Si los inodoros se instalan en retretes, estos deben tener como mínimo 0,90 m de ancho por 1,20 m de largo.

Las puertas deben contar con diversos dispositivos para su cierre automático y pueden abrirse desde el exterior con una llave maestra.

###### **ii) Para el personal que trabaja en el establecimiento:**

Deben ajustarse a lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.3. "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", exceptuándose el cumplimiento del ítem b) del inciso 1.4.9.2.3.1. del citado artículo.

#### **1.7.7.2.4. Locales de carácter obligatorio condicionado.**

Son locales obligatorios cuando se den las condiciones previstas.

##### **a) Sala de primeros auxilios para guardería infantil.**

Para las guarderías infantiles, su existencia debe ser obligatoria en los casos en que no se disponga de consultorio médico y se alberguen más de ciento cincuenta (150) niños.

Sus características, en lo que se refiere a dimensiones mínimas, iluminación y ventilación se deben ajustar a lo establecido en el Artículo 1.4.9.3.2., "Local destinado a servicios de sanidad", excepto a lo referente al servicio especial de salubridad, que ya se encuentra contemplado en los servicios de salubridad indicados en el presente "Servicios sanitarios para guardería infantil", inciso d).

**b) Sala cuna.**

Para la permanencia de los niños menores de dos años se debe habilitar un local cuya superficie mínima deben ser de 2,25 m<sup>2</sup> por cuna con una capacidad máxima de 12 cunas. En todos los casos se debe prever en torno a la cuna un espacio libre suficiente a juicio de la Dirección para permitir la atención del niño, no pudiendo su área y lado mínimo ser inferior a lo establecido en este Código para locales de primera clase (idem para edificio de sanidad). Su solado y paredes deben ser lavables y resistentes al uso, el cielorraso deben ser lavable, liso y sin molduras.

Dentro de la sala cuna debe existir un recinto (área de trabajo) que debe constituir un local independiente destinado a la atención del niño, cambio y preparación de alimentación, desde el cual se deben tener un fácil visual al resto de los niños. El solado; paredes y cielorraso deben responder a las mismas características de la sala cuna. Debe poseer una mesada, pileta de lavado con agua fría y caliente y canilla mezcladora.

**c) Dormitorio.**

Este local debe estar destinado al descanso de los niños mayores de dos (2) años que permanezcan más de ocho horas diarias en el establecimiento. Deben tener dimensiones tales, a juicio de la dirección, que permita al personal proporcionar cómodamente sus cuidados a los niños. La capacidad máxima debe ser de seis (6) camas, sus paredes y solado deben ser resistentes al uso y lavables.

La iluminación y ventilación que obligatoriamente debe ser natural y sus dimensiones, nunca pueden ser inferiores a los valores establecidos en este Código para local de primera clase (idem para edificio de sanidad)

**d) Comedor.**

Su existencia debe ser obligatoria en el establecimiento donde se sirvan uno o más comidas diarias. Puede compartir su uso con la sala de juegos. Sus dimensiones y condiciones de iluminación y ventilación debe responder a lo establecido para locales de primera clase (vivienda permanente), teniéndose en cuenta lo dispuesto en "Factor de ocupación". Sus características constructivas deben ser paredes y solado resistentes al uso y lavables, este último antideslizante.

**e) Depósito.**

Cumplir lo establecido en el Artículo 1.7.5.1.8.6., “Depósitos anexos o complementarios de la actividad principal”.

**f) Vestuario para el personal.**

Se debe ajustar a las reglamentaciones particulares vigentes, o en su defecto, a lo establecido para guardarropa en “Establecimientos industriales, talleres y/o depósitos industriales”.

**g) Cocina.**

Su existencia debe ser obligatoria cuando el período de funcionamiento de la guardería sea mayor de 5 horas. Estos locales se debe cumplir con lo establecido en el Artículo 1.7.5.6.2., “Características constructivas generales de los establecimientos que elaboran y/o expenden productos alimenticios” en materia de cocinas, salvo lo referente a la visibilidad por parte de los concurrentes durante el horario de funcionamiento.

**1.7.7.2.5. Locales de carácter optativo.**

Son locales de carácter optativo:

**a) Consultorio médico para guardería infantil.**

El local destinado a consultorio en una guardería infantil debe ser independiente de los otros y deben tener fácil acceso en el establecimiento según lo prescrito en el Artículo 1.4.8.1.1., "Trayectoria de los medios de salida" y su ubicación e itinerarios de circulación deben sean claramente señalizados.

Sus dimensiones deben sean tales, a juicio de la Autoridad de Aplicación, que permitan el conveniente desplazamiento del personal y equipo correspondiente. Su área, lado mínimo y altura, iluminación y ventilación no pueden ser inferiores en ningún caso a lo establecido en este Código para locales de primera clase, (Edificios de sanidad).

Su solado debe ser resistente al uso, lavable, antideslizante e impermeable al igual que sus paredes. Los cielorrasos deben sean lavables, lisos y sin molduras. Debe poseer una mesada y pileta de lavado con canilla accionada a pie, rodilla o codo.

**b) Patio y/o jardín de juegos.**

Su solado y muros laterales deben ser resistentes al uso, lavables e impermeables.

**c) Lavadero.**

Su altura, condiciones de iluminación y ventilación debe responder a lo establecido para locales de segunda clase, su lado y área mínima deben ser respectivamente 1,50 m y 3,00 m<sup>2</sup>. Sus características constructivas deben ser: piso impermeable, antideslizante y fácilmente lavable; paredes revestidas con material impermeable hasta 2,00 m sobre solado, cielo raso liso fácilmente limpiable, sin juntas o uniones que permitan la acumulación de polvo o suciedad.

### **Sección 3** **Escuelas: Educación Primaria y Media.** **1.7.7.3.**

#### **1.7.7.3.1. Acceso a la escuela.**

El acceso a la escuela se debe hacer directamente desde la vía pública o desde la LO hasta el establecimiento, sin la interposición de desniveles. Cuando estos sean imprescindibles por razones constructivas, deben ser salvados por escalones o escaleras, según el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales.", o por rampas fijas que debe cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas".

En el caso de disponerse escalones o escaleras siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado, o por medios de elevación mecánicos, según lo prescrito en DCC N° VIII sobre medios de elevación vertical.

#### **1.7.7.3.2. Desniveles.**

Todos los locales de la unidad de uso se deben comunicar entre sí a través de circulaciones y espacios sin interposición de desniveles.

Sólo se deben exceptuar de cumplir con esta condición de proyecto a los locales destinados a servicios generales como cocinas, vestuarios del personal de limpieza y vivienda del encargado.

La exigencia de evitar la interposición de desniveles, rige para las áreas descubiertas o semicubiertas destinadas a la expansión, recreación y estacionamiento vehicular complementarias de la unidad de uso.

En el caso de existir desniveles, estos deben ser salvados por:

**a) Escaleras o escalones.**

Cuando los desniveles sean imprescindibles por razones constructivas deben ser salvados por escaleras o escalones que deben cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales".

**b) Rampas.**

Cuando los desniveles sean imprescindibles por razones constructivas, deben ser salvados por rampas fijas que complementen o sustituyen a los escalones según lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas".

**c) Plataformas elevadoras.**

Cuando los desniveles sean imprescindibles por razones constructivas, deben ser salvados con una plataforma elevadora o deslizante sobre una escalera que complementa a los escalones según lo prescrito en el DCC N° VIII sobre medios de elevación vertical.

**d) Ascensores.**

Cuando los desniveles sean imprescindibles por razones constructivas, deben ser salvados por lo menos por un ascensor cuando la construcción no se limite a un piso bajo.

Cuando la unidad de uso o parte de ella que corresponda a la zona accesible para los alumnos, se proyecte en varios desniveles, se debe disponer por lo menos de un ascensor mecánico que complementa a los escalones según lo prescrito en DCC VIII sobre medios de elevación vertical.

**1.7.7.3.3. Circulaciones, puertas y divisiones.**

El ancho de las circulaciones que vinculen a las aulas y zonas por donde se desplazan los alumnos debe ser de 2,00 m como mínimo, además de considerar lo dispuesto en el Artículo 1.4.8.1.1., "Trayectoria de los medios de salida", para el resto de las circulaciones.

No se debe admitir el uso de vidrio común o armado en circulaciones, puertas y como elemento de divisiones verticales.

Las hojas de las puertas que abran hacia una circulación, no se deben rebatir sobre la misma.

**1.7.7.3.4. Locales principales en la escuela.**

Todos los establecimientos de educación, en cualquiera de sus niveles y modalidades, sean estos del ámbito Oficial o Privado, cualquiera sea el número de alumnos, deben cumplir con la presente normativa:

### **1.7.7.3.5. Locales.**

Los locales de una escuela se clasifican en:

#### **a) De carácter obligatorio:**

- I. Aulas.
- II. Servicios de salubridad.
- III. Salón de Actos.
- IV. Patio y/o jardín de juegos.

#### **b) De carácter obligatorio condicionado:**

- I. Sala de primeros auxilios.
- II. Comedor.
- III. Gimnasio de escuela.
- IV. Dormitorio de escuela con internado.
- V. Depósito.
- VI. Vestuario para personal.
- VII. Cocina.

#### **c) De carácter optativo:**

- I. Consultorio médico.
- II. Lavadero.
- III. Todo otro local que aunque no especificado directamente sea destinado a los fines específicos del establecimiento.

### **1.7.7.3.6. Locales obligatorios en las escuelas.**

#### **a) Aulas:**

Las aulas escolares son locales de primera clase. El área mínima de los vanos de iluminación debe ser incrementada en un 50 % (cincuenta por ciento) sobre los valores establecidos en "Iluminación y ventilación de locales de primera clase". En el caso que la superficie de iluminación esté situada en un solo muro, se debe procurar que los asientos de alumnos reciban de la izquierda esta iluminación.

Por cada alumno debe corresponder un área no menor a  $1,35 \text{ m}^2$  y un volumen mínimo de  $5 \text{ m}^3$ .

Las aulas deben contar con calefacción y no deben comunicar directamente con dormitorios.

Cada local debe cumplir además con los siguientes requisitos:

I. El solado debe ser lavable, con superficie uniforme que no presente resaltos y antideslizante. No se admiten los revestimientos de solado de alfombras de espesor superior a 2 cm o sueltas.

Los pisos de madera sobre cámara de aire y pisos flotantes, así como los revestimientos de solado de alfombra, deben ser ignífugos.

II. Los cerramientos verticales y horizontales deben ofrecer superficies de fácil limpieza, sus revestimientos no generar desprendimientos y sus aristas no presentar cantos vivos.

III. Las puertas deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas", y deben llevar en todos los casos manijas doble balancín tipo "sanatorio" o tipo antipánico y deben permitir la eventual colocación de herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas. El color de las hojas se debe destacar netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica. Las hojas de las puertas, en el caso de llevar bisagras, pomelas o fichas deben abrir sobre las circulaciones y nunca hacia el interior del aula, sin afectar el ancho mínimo establecido en el Artículo 1.4.8.3.2., "Ubicación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos".

#### 1.7.7.3.7. Iluminación artificial de escuela.

El nivel promedio de la iluminación artificial de locales de escuela debe ser adecuado a cada actividad. El sistema de iluminación debe suministrar una correcta distribución del flujo luminoso. Los focos o fuentes de luz no deben ser deslumbrantes y se debe distribuir de forma que sirvan a todos los alumnos. Los niveles mínimos de iluminación son:

Local	Nivel mínimo de iluminación en lux
Servicio de salubridad, corredor, pasillo, cuarto de roperos	60
Gimnasios, deportes, comedor	80
Dormitorio, recepción, auditorio, salón de actos, sala de estar, cocina	120
Aula, laboratorio, sala de estudio o de lectura	200
Sala de dibujo, sala de costura	400
Para trabajos muy finos (luz funcional)	500

#### 1.7.7.3.8. Servicio de salubridad de escuela.



Una escuela debe tener locales con servicio de salubridad para alumnos, separados por sexo, accesibles bajo paso cubierto sin comunicación directa con aulas, gabinetes, laboratorios, salón de actos y todo otro local similar. Se debe impedir, desde el exterior la visión de los locales de salubridad.

Los solados deben ser impermeables y antideslizantes, los paramentos deben tener revestimiento impermeable hasta los 2,00 m de altura como mínimo y tener una textura que permita su fácil limpieza. Se debe evitar todo borde o arista de canto vivo.

Los inodoros se deben emplazar en compartimientos independientes, cada uno con puerta de altura total comprendida entre 1,50 m y 1,60 m, distanciada del solado de 0,20 m a 0,30 m y cuyo borde superior debe distar no menos de 1,80 m, medidos desde el nivel de piso terminado.

La puerta deben tener un dispositivo de cierre desde el interior y se puede abrir desde afuera mediante llave maestra.

Si las hojas fueran de abrir, éstas lo deben hacer hacia fuera, cuidando que en su barrido no se obstaculice la circulación.

Las puertas deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas", y deben llevar en todos los casos manijas doble balancín tipo "sanatorio" o antipánico. Cuando vinculen locales de salubridad especial deben llevar herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas.

El color de las hojas se debe destacar netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.

Cuando los inodoros sean de pedestal, el asiento debe ser de herradura, con levantamiento automático.

Si el local contiene orinal y lavabo, entre ambos debe haber una distancia no inferior a 1,30 m, salvo que el orinal esté separado por una mampara de 1,20 m de alto por 0,60 m de profundidad.

Si este local de salubridad cuenta con antecámara o compartimiento de paso, este debe tener un área no menor de 0,90 m<sup>2</sup> y un paso libre no inferior a 0,75 m La antecámara o paso no requiere iluminación ni ventilación naturales y puede colocarse en ella sólo lavabos y bebederos. Estos artefactos se consideran en todos los casos de una profundidad uniforme de 0,60 m.

Los locales de salubridad no se deben ubicar a distancias mayores de un piso respecto de aulas, gabinetes, laboratorios y similares.

En el internado los locales de salubridad deben estar próximos a los dormitorios, y se debe contar como mínimo, por piso, con un recinto adaptado para personas con discapacidad motriz.

#### 1.7.7.3.9. Servicio mínimo de salubridad para los alumnos.

El servicio mínimo de salubridad para alumnos es en el caso de:

##### a) Escuela sin internado.

**Tabla: Cantidad de artefactos para escuela sin internado.**

Artefactos	Varones	Mujeres
Inodoro	1 cada 40 alumnos o fracción	1 cada 15 alumnas o fracción
Orinal	1 cada 20 alumnos o fracción	-----
Lavabo	1 cada 20 alumnos o fracción	1 cada 20 alumnas o fracción
Bebedero	1 cada 50 alumnos o fracción	1 cada 50 alumnas o fracción

##### b) Escuelas con internado.

**Tabla: Cantidad de artefactos para escuela con internado**

Artefactos	Varones	Mujeres
Inodoro	1 cada 20 pupilos o fracción	1 cada 8 pupilas o fracción
Orinal	1 cada 10 pupilos o fracción	-----
Lavabo	1 cada 5 pupilos o fracción	1 cada 5 pupilas o fracción
Bebedero	1 cada 50 pupilos o fracción	1 cada 50 pupilas o fracción
Duchador	1 cada 5 pupilos o fracción	1 cada 5 pupilas o fracción

Los lavabos, duchas y bañeras en Escuelas con y sin internado, deben tener agua fría y caliente.

Los artefactos deben ser adecuados a la edad de los alumnos.

#### 1.7.7.3.10. Servicio de salubridad para el personal.

El personal de la escuela debe tener servicio de salubridad separado del de los alumnos y en la proporción establecida en el Artículo 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales". Para los docentes y empleados administrativos, maestranza y toda persona que permanezca o trabaje en la escuela debe cumplir con los incisos a), b) y el ítem 1 del inciso c). La escuela debe contar como mínimo con un baño adaptado para el uso del personal, independiente al de los alumnos, según el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje".

#### **1.7.7.3.11. Servicio mínimo de salubridad especial para alumnos en escuelas sin internado.**

Los establecimientos de enseñanza en todos los niveles y modalidades, sin internado, debe ofrecer por lo menos un servicio especial de salubridad para alumnos, los que se pueden disponer, según las siguientes opciones:

**a)** En un local independiente.

Según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" en servicios de salubridad integrados.

**b)** El recinto destinado a baño debe ser independiente de los locales de estudio y servicios anexos y se debe comunicar con las circulaciones del establecimiento a través de compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión de su interior. Dichos compartimientos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores con la instalación de lavabos. Cuando por estos locales se acceda a los retretes especiales se debe facilitar la utilización y aproximación al o los lavabos indicados en el inciso b), ítem II del Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", y el accionamiento de las puertas que vinculan a los locales, observando lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas". Así mismo deben permitir el giro de una silla de ruedas en su interior y si no se lograra, el mismo debe realizarse fuera del local en la zona libre y al mismo nivel que enfrenta al local especial de salubridad.

**c)** Los artefactos y locales que cumplan con el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" se deben computar para determinar la cantidad exigida para alumnos en el inciso b), ítem I de este artículo. Se deben distribuir en cada nivel útil del establecimiento y su cantidad se debe incrementar por cada 10 (diez) artefactos o fracción que se instalen.

#### **1.7.7.3.12. Servicio mínimo especial de salubridad para alumnos en escuelas con internado.**

En las escuelas con internado, se debe disponer además del servicio de salubridad convencional, un servicio mínimo especial de salubridad, en vinculación directa con los dormitorios, que deben cumplir con el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", según las siguientes opciones:

**a)** En un local independiente según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje".

**b)** Integrando los servicios de salubridad del establecimiento, según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje".

**c)** Una ducha y un desagüe de piso que deben constar de una zona de duchado de 0,90 m x 0,90 m con asiento rebatible y una zona seca al mismo nivel de 0,80 m x 1,20 m. **(Fig. 31 en Apéndice).**

**d)** La ducha con su desagüe, la zona húmeda y la zona seca, se pueden instalar en un gabinete independiente o en el local de salubridad. En el caso de ubicar la ducha en un local independiente se puede superponer la zona seca con la superficie de aproximación de los restantes artefactos de la siguiente manera:

**I.** En un retrete con inodoro. **(Fig. 28, A y B en Apéndice).**

**II.** En un baño con inodoro y lavabo. **(Fig. 29 en Apéndice).**

**III.** En un baño con inodoro, lavabo y bidé en el caso de internado de señoritas.

**e)** En el establecimiento debe haber una bañera para los alumnos pupilos por sexo.

**f)** El recinto para baño, el gabinete de ducha y la bañera, deben ser independientes de los dormitorios y servicios anexos y se deben comunicar con las circulaciones del establecimiento a través de compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión de su interior. Dichos compartimientos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores con la instalación de lavabos.

Cuando por estos locales se acceda a los retretes especiales se debe facilitar la utilización y aproximación al o los lavabos conforme Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", y el accionamiento de las puertas que

vinculan a los locales, observando lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas". Así mismo deben permitir el giro de una silla de ruedas en su interior y si no se lograra, el mismo debe realizarse fuera del local en la zona libre y al mismo nivel que enfrenta al local especial de salubridad.

**g)** Los artefactos y locales que cumplan con el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje" se debe computar para determinar la cantidad exigida para alumnos. Se debe distribuir en cada desnivel útil del establecimiento y su cantidad se debe incrementar a razón de 1 (uno) por cada 10 (diez) artefactos o fracción que se instalen.

#### **1.7.7.3.13. Servicio de sanidad de escuela.**

Una escuela deben tener un servicio de sanidad consistente en:

**a)** Un botiquín reglamentario cuando haya hasta 100 (cien) alumnos externos por turno y o hasta diez (10) pupilos internados.

**b)** Un local para primeros auxilios cuando haya más de 100 alumnos externos por turno o más de diez (10) pupilos internados. Este local debe cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.9.3.2., "Local destinado al servicio de sanidad".

**c)** Un local de primera clase conectado con el servicio de salubridad, para ser usado como enfermería, conteniendo una cama por cada cincuenta (50) o fracción de cincuenta (50) pupilos internados.

#### **1.7.7.3.14. Salón de actos.**

El salón de actos de la escuela es un local de tercera clase. Toda aula o salón de actos con gradería fija deben tener declive que permita una cómoda visual hacia el estrado desde cualquier sector.

El salón de actos debe cumplir los siguientes requisitos:

**a)** Solado.

El solado debe tener una superficie uniforme que no presente resaltos y antideslizante. No se admiten los revestimientos de solado de alfombras de espesor superior a 2 cm. o sueltas. Los pisos de madera sobre cámara de aire y pisos flotantes, así como los revestimientos de solado de alfombra, deben ser ignífugos.

**b) Cerramientos Verticales.**

Los cerramientos verticales y horizontales deben ofrecer superficies de fácil limpieza y sus revestimientos no deben generar desprendimientos y sus aristas no deben presentar cantos vivos.

**c) Puertas.**

Las puertas deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas" y deben llevar en todos los casos manijas doble balancín tipo "sanatorio" o tipo antipánico y deben permitir la eventual colocación de herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas. El color de las hojas se debe destacar netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica. Las hojas de las puertas, en el caso de llevar bisagras, pomelas o fichas deben abrir sobre las circulaciones y nunca hacia el interior del salón de actos, sin afectar el ancho mínimo establecido en el Artículo 1.4.8.3.2., "Ubicación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos".

**d) Ancho de pasillos.**

El ancho de pasillos y corredores del salón de actos debe cumplir con el Artículo 1.4.8.6.2., "Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos".

**e) Salones de actos con desniveles.** Cuando se construyan salones de actos que presenten desniveles salvados por escalones, que impidan la libre circulación y/o accesibilidad de personas con distinto grado de restricción para la movilidad, se debe contar con la implementación de rampas fijas, según lo prescrito en el Art. 1.4.7.4..8, "Rampas", que complementan o sustituyan a los escalones o medios mecánicos alternativos como plataformas elevadoras o deslizantes, que complementan a los escalones facilitando así la llegada de los referidos usuarios al nivel reservado.

**f) La cantidad de espacios reservados para usuarios de silla de ruedas es la siguiente:**

**I.** Para los establecimientos de educación especial, el cincuenta por ciento (50 %) de la capacidad total del salón de actos, se debe destinar para la ubicación de discapacitados motores, usuarios de silla de ruedas en platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles.

**II.** Para las restantes modalidades educativas, se debe destinar el cinco por ciento (5 %) de la capacidad total del salón.

**III.** La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se debe redondear por exceso con un mínimo de 4 (cuatro) espacios.

**g)** Para facilitar el acceso al estrado a través del salón de actos o por detrás del escenario a personas con discapacidad motora, se deben disponer los medios para salvar el desnivel según se ha establecido en el ítem e) de este artículo, o bien con una rampa de quita y pon.

**h)** Facilidades para personas sordas e hipoacúsicas.

En salones de actos donde es prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros, se debe instalar un sistema de sonorización asistida para las personas hipoacúsicas, y se deben prever disposiciones especiales para que permanezca iluminado el intérprete de lenguaje de gestos para sordos si se oscurece la sala.

#### **1.7.7.3.15. Patios de la escuela.**

Una escuela, en cualquiera de sus niveles y modalidades, sean estos del ámbito Oficial o Privado, cualquiera sea el número de alumnos, debe contar con patios de una superficie acumulada no inferior al 75 % del área total de las aulas, no computando los gabinetes y laboratorios especializados, salas de música y auditorio, utilizados por los alumnos ocupantes de aquellas aulas.

Además debe haber galerías o espacios cubiertos para el caso de mal tiempo, con una superficie no menor de 1/3 de la de los patios exigidos y situados al nivel de las aulas exigidas.

El solado del patio y el de las galerías o espacios cubiertos de esparcimiento debe ser antideslizante, uniforme y sin resaltos. Todo desnivel existente entre estos espacios y las circulaciones que los vinculan o con las aulas, deben ser salvados con escalones o escaleras, según el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales." o por rampas fijas que deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas". En caso de disponerse escalones o escaleras siempre deben ser complementados por rampas ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios de elevación mecánicos.

Uno de los paramentos circundantes debe contar con pasamanos o agarraderas de diámetro comprendido entre 0,035 m y 0,04 m, con una separación del paramento de 0,04 m y una altura de 0,90 m medidos desde el nivel de piso terminado, con una tolerancia de + - 0,05 m.

#### **1.7.7.3.16. Comedor y cocina de escuela.**

**a) Comedor.**

El comedor de la escuela es un local de primera clase, su superficie no deben ser inferior de 1 m<sup>2</sup> por persona que lo utilice.

Una zona del local que debe estar al mismo nivel de la circulación de acceso, debe permitir emplazar el equipamiento adecuado para los usuarios con movilidad reducida, sean alumnos, docentes o personal administrativo, que se debe estimar en un 10 % de la ocupación máxima del comedor.

#### **b) Cocina.**

La cocina de una escuela es un local de tercera clase.

Los paramentos deben tener revestimiento impermeable hasta 2,00 m de alto sobre el solado. El resto y el cielorrasos deben ser terminados, al menos, con revoque fino.

En la cocina la pileta debe estar provista de agua fría y caliente.

Los vanos deben contar con tela metálica o material plástico de malla fina, en las ventanas sobre marcos desmontables y en las puertas en bastidores de cierre automático. Dichas telas deben ser permanentes y mantenidas limpias.

#### **1.7.7.3.17. Gimnasio de escuela.**

El gimnasio de una escuela es local de tercera clase. Cuando se prevea vestuario para maestros, éste debe tener anexo un servicio de salubridad con inodoro y deben contar con lavabo y ducha con agua fría y caliente.

#### **1.7.7.3.18. Dormitorio de escuela con internado.**

En una escuela con internado los dormitorios de pupilos, del personal docente y de servicio, deben estar separados.

El número de pupilos alojados en un dormitorio debe corresponder por lo menos a la proporción de 15,00 m<sup>3</sup> por persona. El cubaje se calcula considerando una altura máxima de 3,00 m.

Cuando se formen compartimientos mediante tabiques o mamparas de alto mayor de 2,20 m, cada compartimiento debe ser considerado como un dormitorio independiente.

Los dormitorios deben tener instalación de calefacción.

Cada local debe cumplir los siguientes requisitos:



**a)** El solado deben ser lavable, con superficie uniforme que no presente resaltos y antideslizante. No se admiten los revestimientos de solado de alfombras de espesor superior a 2 cm o sueltas.

**b)** Los cerramientos verticales y horizontales debe ofrecer superficies de fácil limpieza y sus revestimientos no debe generar desprendimientos.

**c)** En un establecimiento proyectado para escuela especial, o para escuela común las puertas deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas" y deben llevar en todos los casos manijas doble balancín tipo "sanatorio" y deben permitir la eventual colocación de herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas. El color de las hojas se debe destacar netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica.

#### **Sección 4** **Instituto de enseñanza.** **1.7.7.4.**

##### **1.7.7.4.1. Acceso al Instituto de Enseñanza.**

El acceso al Instituto de Enseñanza se debe hacer directamente desde la vía pública o desde la LO hasta el establecimiento, sin la interposición de desniveles. Cuando estos sean imprescindibles por razones constructivas, deben ser salvados por escalones o escaleras, según el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales.", o por rampas fijas que debe cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas". En el caso de disponerse escalones o escaleras siempre deben ser complementados o sustituidos por rampas ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o complementados por medios de elevación mecánicos.

##### **1.7.7.4.2. Accesibilidad en el interior del Instituto de Enseñanza.**

Todos los locales de la unidad de uso se deben comunicar entre sí a través de circulaciones y espacios sin interposición de desniveles.

La exigencia de evitar la interposición de desniveles, rige para las áreas descubiertas o semicubiertas destinadas a la expansión, recreación y estacionamiento vehicular complementarias de la unidad de uso.

#### **1.7.7.4.3. Desniveles.**

En el caso de existir desniveles, estos deben ser salvados por:

**a) Escaleras o escalones.**

Cuando sean imprescindibles por razones constructivas deben ser salvados por escaleras o escalones que debe cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales".

**b) Rampas.**

Por rampas fijas que complementan o sustituyen a los escalones según lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas".

**c) Plataformas elevadoras.**

Por plataformas elevadoras o deslizantes sobre una escalera, que complementan una escalera o escalones.

**d) Ascensores.**

Por ascensores cuando la construcción no se limite a un piso. Cuando la unidad de uso o parte de ella que corresponda a la zona accesible para los alumnos, se proyecte en varios pisos, se debe disponer de un ascensor mecánico que debe cumplir con lo prescrito en DCC VIII N° sobre elevadores verticales, reconociendo para este fin como mínimo los tipos A1 y A2.

#### **1.7.7.4.4. Circulaciones, puertas y divisiones.**

El ancho mínimo de las circulaciones que vinculen a las aulas y zonas por donde se desplazan los alumnos deben ser de 2,00 m como mínimo, además de considerar lo dispuesto en el Artículo 1.4.8.1.1., "Trayectoria de los medios de salida", para el resto de las circulaciones.

No se debe admitir el uso de vidrio común o armado en circulaciones, puertas y como elemento de divisiones verticales.

#### **1.7.7.4.5. Locales.**

Los locales se clasifican en:

**a) Obligatorios.**

- I. Aulas o salas de estudio (mínimo un aula).
- II. Servicios de salubridad.

## **b) Condicionados.**

### **I. Servicio de sanidad.**

#### **1.7.7.4.6. Aulas o salas de estudio.**

Las aulas o salas de estudio son consideradas locales de primera clase y a los efectos del cálculo de áreas y lados mínimos, como vivienda permanente. El área mínima de los vanos de iluminación debe ser incrementada en un cincuenta por ciento (50 %) sobre los valores establecidos en "Iluminación y ventilación de los locales de primera clase". El área de cada aula no deben ser menor de 1,35 m<sup>2</sup> por alumno y su cubaje no deben ser inferior a 5,00 m<sup>3</sup> por alumno.

El cubaje se calcula considerando una altura máxima de 3,00 m.

Los muros de mampostería, revocados, alisados, blanqueados, pintados al aceite o estucados.

El cielorraso debe ser enlucido en yeso o revoque fino y pintado.

Cada local debe cumplir además con los siguientes requisitos:

**a)** El solado debe ser lavable, con superficie uniforme que no presente resaltos y antideslizante. No se admiten los revestimientos de solado de alfombras de espesor superior a 2 cm o sueltas.

**b)** Los cerramientos verticales y horizontales deben ofrecer superficies de fácil limpieza y sus revestimientos no deben generar desprendimientos.

**c)** Las puertas deben cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas", y deben llevar en todos los casos manijas doble balancín tipo "sanatorio" y deben permitir la eventual colocación de herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas. El color de las hojas se debe destacar netamente sobre las paredes, así como la ubicación de los herrajes de accionamiento y señalización de los locales a los que comunica. Las hojas de las puertas, en el caso de llevar bisagras, pomelas o fichas deben abrir sobre las circulaciones y nunca hacia el interior del aula o la sala de estudio.

#### 1.7.7.4.7. Servicios de salubridad.

##### a) Servicio mínimo de salubridad para los alumnos.

**Tabla: Servicio mínimo de salubridad para alumnos.**

Artefactos	Varones	Mujeres
Inodoros	1 cada 30 alumnos	1 cada 15 alumnas o fracción
Orinales	1 cada 15 alumnos o fracción	-----
Lavabos	1 cada 15 alumnos o fracción	1 cada 15 alumnas o fracción

##### b) Servicio de salubridad para el personal.

El personal del Instituto de Enseñanza puede hacer uso de los servicios de salubridad establecidos para los alumnos, no requiriendo por lo tanto servicios de salubridad propios.

##### c) Servicio de salubridad especial.

Servicio mínimo de salubridad especial para alumnos en el Instituto de Enseñanza

Todos los Institutos de Enseñanza, deben cumplir los requisitos siguientes:

Los Institutos de Enseñanza deben ofrecer un servicio especial de salubridad para alumnos, el que se puede disponer por sexo, según las siguientes opciones.

###### I. Local independiente.

En un local independiente para ambos sexos, según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje".

###### II. Servicios de salubridad integrados.

Integrando los servicios de salubridad convencionales del Establecimiento, según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje".

Los servicios de salubridad especial indicados en este artículo, deben ser independientes de los locales de estudio y servicios anexos y se deben comunicar con las circulaciones del establecimiento a través de compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión de su interior. Dichos compartimientos no requieren ventilación aunque sean convertidos en tocadores con la instalación de lavabos.

Cuando por estos locales se acceda a retretes especiales se debe facilitar la utilización y aproximación al o los lavabos indicados en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", y el accionamiento de las

puertas que vinculan a los locales, observando lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.10., "Puertas", así mismo deben permitir el giro de una silla de ruedas en su interior y si no se lograra, el mismo debe realizarse fuera del local en la zona libre y al mismo nivel que enfrenta al local especial de salubridad.

Los artefactos y locales que cumplan con el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", se computan para determinar la cantidad exigida para alumnos en el inciso b) de este artículo.

Se deben distribuir en cada nivel útil del establecimiento y su cantidad se debe incrementar a razón de uno (1) por cada diez (10) artefactos o fracción que se instalen.

#### **1.7.7.4.8. Servicio de sanidad.**

Un Instituto de Enseñanza debe tener un servicio de sanidad consistente en:

a) Un botiquín reglamentario cualquiera sea el número de alumnos por turno.

b) Un local para primeros auxilios cuando haya más de cien (100) alumnos por turno. Este local debe cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.9.3.2., "Local destinado al servicio de sanidad".

## **Capítulo 8 Cultura y entretenimiento.**

### **1.7.8.**

#### **Sección 1**

**Locales de representación o exhibición, cine, cine- teatro auditorio, teatro salón de exposiciones. Salón de conferencias audiovisuales.**

#### **1.7.8.1.**

##### **1.7.8.1.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para locales de representación o exhibición, cine, teatro, auditorio, teatro, salón de exposiciones, salón de conferencias audiovisuales el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

#### **1.7.8.1.2. Medios de salida. Accesibilidad.**

En todos los casos es de aplicación el Artículo 1.4.8., “Medios de Salida”, referido a espectáculos públicos. En especial se deben cumplir las normas sobre medios de egreso en lugares de espectáculos públicos, ancho de salidas y puertas, ancho de corredores y pasillos, filas de asientos, vestíbulos, planos de capacidad y distribución, accesibilidad para personas con discapacidad permanente y transitoria, reserva de espacio en platea para usuarios con silla de ruedas, ancho de corredores y pasillos. Estas prescripciones se complementan con el DCC VI sobre prevención y extinción de incendios.

Los medios de salida deben conducir directamente a la salida a través de la línea natural de trayectoria que no debe estar interrumpida ni reducida en ningún punto.

En caso de funcionar en pisos altos, sótanos o semisótanos deben cumplir lo establecido en “Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos.”.

#### **1.7.8.1.3. Escenario o tablado.**

En los teatros o establecimientos que requieran escenario, o tablado el mismo puede estar construido en madera, con tratamiento ignífugo, en secciones, fijo o móvil u ocupar un sector de la sala o recinto limitado al efecto. Este sector puede constituir un escenario circular. El entrepiso que soporte el escenario o tablado si lo hubiere, debe contar con el cálculo y memoria técnico estructural aprobada por la Autoridad de Aplicación.

Si se trata de una estructura temporal debe presentarse la documentación ante la Autoridad de Aplicación, con la respectiva certificación técnica para obtener el permiso.

Para los espectáculos en vivo se debe contar con un camarín para hombres y otro para mujeres.

En el mismo establecimiento pueden funcionar cuando las características constructivas y el diseño lo permitan otras actividades, a saber:

- a) Café bar.**
- b) Casa de lunch.**
- c) Sala de bingo o entretenimiento familiar.**

d) Confitería.

e) Quiosco.

f) Restaurante.

#### **1.7.8.1.4. Factor de ocupación.**

El factor de ocupación por persona es de 0,5 m<sup>2</sup>.

#### **1.7.8.1.5. Ventilación Mecánica.**

Se debe cumplir con el DCC N° III "Reglamento sobre instalaciones térmicas y ventilaciones.

### **Sección 2 Sala de patinaje. 1.7.8.2.**

#### **1.7.8.2.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento para las pistas de patinaje son las que determina para el rubro el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

#### **1.7.8.2.2. Acceso a las instalaciones de la pista de patinaje.**

El local como sus instalaciones debe cumplir con las prescripciones de accesibilidad para personas con capacidades especiales no así el acceso a la pista.

La libre circulación y accesibilidad del público en general y de los discapacitados motores, especialmente los que utilizan sillas de ruedas desde la vía pública hasta la sala o salas de patinaje y/o hacia los servicios complementarios como p. ej. : Cafetería, boletería, servicios de salubridad especiales, según lo prescrito para "Situación de los medios de salida en pisos altos, sótanos y semisótanos", se debe realizar a través de itinerarios sin desniveles y si estos fueran imprescindibles por razones constructivas o formales deben ser salvados por escaleras o escalones que deben cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales", o por

rampas fijas, que deben cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas".

En el caso de disponerse escaleras o escalones siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el Artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación.

#### **1.7.8.2.3. Pista.**

La pista debe cumplir los siguientes requisitos.

##### **a) Superficie de rodamiento.**

Su superficie debe ser lisa y deslizante, sin cortes, ni variaciones bruscas de nivel, no admitiéndose el empleo de revestimientos abulonados sobre ella o en el contrapiso.

La pista debe estar libre de columnas y de cualquier otro objeto que obstruya la fluida circulación de los patinadores. El factor de ocupación de pista es de un (1) patinador por cada cinco (5) metros cuadrados.

Si se trata de patinaje sobre hielo, la pista debe estar debidamente aislada de manera tal de no transmitir las condiciones de frío artificial a terceros. Debe contar con un drenaje directo a la red cloacal.

##### **b) Barandas de protección.**

Los lados o líneas curvas que conforman el perímetro de la pista, deben contar en toda su extensión con barandas de protección cuyos elementos deben ser construidos sin aristas vivas con una altura mínima medida desde su solado igual a 1,10 m.

En caso de que uno o varios lados de la pista se encuentren delimitados por muros de cerramiento, la baranda de protección se debe ubicar a una distancia mínima de 0,10 m de los mismos.

Reserva de espacios para discapacitados en silla de ruedas:

Debe cumplir con lo establecido en "Reserva de espacios en platea para usuarios de silla de ruedas" de Título 4 este Código.

##### **c) Ancho de corredores y pasillos en una pista de patinaje.**

Debe cumplir con lo establecido en "Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculo público".

#### **1.7.8.2.4. Iluminación y Ventilación.**

Cuando la pista de patinaje se encuentra dentro de un local, éste debe ser considerado como de tercera clase a los efectos de sus dimensiones, iluminación y ventilación.



#### **1.7.8.2.5. Vestuarios.**

Los locales destinados a vestuarios se deben ajustar en sus dimensiones, iluminación y ventilación mínima a lo exigido para los locales de tercera clase; deben estar separados por sexo

#### **1.7.8.2.6. Servicios de salubridad "para pista de patinaje".**

##### **a) Servicios de salubridad para patinadores.**

Los servicios sanitarios que se destinen a los patinadores deben estar separados por sexo y se deben ajustar a los dispuestos en los Artículos 1.4.7.4., "Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones", y 1.4.7.5., "Iluminación y ventilación natural de locales", en lo que a dimensiones, ventilación e iluminación se refiere.

La cantidad de artefactos se deben calcular en base a:

##### **I. Para hombres:**

Un (1) inodoro, un (1) orinal y un lavabo por cada cincuenta (50) usuarios o fracción mayor de diez (10).

##### **II. Para mujeres:**

Un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada cincuenta (50) usuarios o fracción mayor de diez (10).

##### **b) Servicios de salubridad para el público.**

La sala de patinaje debe disponer de un servicio de salubridad para el público según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales", incisos e) e inciso 1.4.9.2.3.2., "Servicios de salubridad para el público" perteneciente al mismo Artículo.

#### **1.7.8.2.7. Guardarropa.**

Los locales destinados a guardarropas se deben ajustar en sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo determinado para los locales de Segunda Clase.

#### **1.7.8.2.8. Usos complementarios u otros usos.**

Cuando la Sala de Patinaje forme parte de un edificio que incluya otros usos, se debe ajustar en forma tal que sus instalaciones no transmitan ruidos

y vibraciones. No se permite la construcción sobre viviendas u oficinas. Se permite la construcción sobre otros usos si éstos forman parte del complejo.

#### **1.7.8.2.9. Analogía de actividades.**

Las disposiciones de la presente sección comprenden pista de patinaje sobre ruedas en todas sus modalidades, patinaje sobre hielo y patineta o "skate".

### **Sección 3 Salas de recreación. Salas de juego. 1.7.8.3.**

#### **1.7.8.3.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que para los rubros salas de recreación y salas de juego determina el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

#### **1.7.8.3.2. Características constructivas del salón donde se desarrollan los juegos.**

Son características constructivas de un salón donde se desarrollen los juegos.

##### **a) Superficie.**

Debe cumplir con el área mínima de locales de 3ª clase, con lado mínimo de 4,00 m.

##### **b) Ventilación.**

Ventilación por medios mecánicos según "Ventilación por medios mecánicos" aplicándose el DCC N° III sobre instalaciones térmicas.

##### **c) Iluminación.**

La iluminación se debe ajustar a lo que determina este Código para locales de 3ª clase pudiendo ser artificial.

##### **d) Altura.**

La altura debe ser la que corresponda a locales de 3ª clase.

##### **e) Medios de Egreso.**

Debe cumplir con lo establecido en los Artículos 1.4.8.3., “Situación de los medios exigidos de salida” y 1.4.8.6., “Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos” tomando para su determinación el número de personas que resulten de aplicar un factor de ocupación  $X=3$ .

**f) Escaleras.**

Debe cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.8.7., “Escaleras exigidas de salida”.

**g) Acceso para discapacitados.**

Debe contar con acceso para discapacitados de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de la ley N° 22.431 (B.O del 20-3-81).

Cualquiera sea la posición de las personas en el Salón de juego se debe cumplir las disposiciones relativas al Artículo 1.4.8.6.2., “Ancho de corredores y pasillos en lugares de espectáculos públicos” y de ser de aplicación lo establecido en el Artículo 1.4.8.6.3., “Filas de asientos en lugares de espectáculos públicos”.

**h) Sanitarios.**

Los servicios sanitarios se deben determinar según lo establecido en características constructivas de los comercios donde se sirven o expenden comidas.

Debe contar además con servicio sanitario para discapacitados Ley 22.431, Inc.) ítem 1.

**i) Sobrecargas.**

Las sobrecargas a considerar en el cálculo estructural deben responder a las exigencias contenidas para sobrecargas, cargas accidentales o útiles.

**1.7.8.3.3. Instalaciones complementarias.**

Son instalaciones complementarias las siguientes:

**a) Cocina.**

Si los establecimientos prestaran un servicio de bar y/o cafetería contar con un local cocina que debe cumplir con características constructivas de los comercios que elaboran productos alimenticios de venta inmediata”, Inc. B) cuadro de elaboración de este Código

**b) Guardarropa Personal.**

Debe cumplir características particulares de un comercio que trafica con productos alimenticios” inc. E) guardarropa de este Código.

#### **1.7.8.3.4. Condiciones contra incendio.**

El establecimiento debe cumplir con las condiciones contra incendio establecidas en el Título 2 sobre objetivos y en DCC VI Instalaciones de Prevención y Extinción de incendios” para espectáculos y diversiones.

### **Sección 4 Club deportivo. 1.7.8.4.**

#### **1.7.8.4.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para el rubro el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

#### **1.7.8.4.2. Club con instalaciones al aire libre.**

##### **1.7.8.4.2.1. Espacios y locales obligatorios.**

Son espacios y locales obligatorios:

##### **a) Canchas deportivas descubiertas.**

Se admiten actividades comerciales complementarias de servicio a los socios del club, en una proporción no mayor del 20% de la superficie total construable y deben compartir un mismo acceso.

##### **b) Estacionamiento.**

Se destina para estacionamiento una superficie no menor que el 10 % de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento, siempre y cuando en el cuadro de usos del CPU no se requiera una superficie mayor.

##### **c) Espacio de recreación pasiva.**

Requerimientos de espacio libre verde de recreación pasiva:

Se admite para recreación pasiva y parqueada el 20% de la superficie total del terreno. Dicha superficie debe ser parqueada, admitiéndose un máximo del 20% de la misma como superficie no absorbente, para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes y ornatos.

##### **d) Servicios de salubridad.**

#### **e) Servicio de sanidad.**

##### **1.7.8.4.2.2. Ocupación del suelo.**

Factor de Ocupación del Suelo=70% (setenta por ciento). La proyección horizontal real o virtual de las instalaciones al aire libre y de los edificios no puede ocupar una superficie mayor que el 70% (setenta por ciento) del área total del terreno. De este 70% (setenta por ciento) los edificios e instalaciones cubiertas no pueden ocupar más del 25% (veinticinco por ciento).

Factor de Ocupación Total= 0.20 (cero punto veinte). La superficie total construida no puede exceder 0.20 veces la superficie total del terreno.

Las instalaciones eléctricas deben estar interconectadas de manera subterránea.

Las canchas deben estar niveladas y cercadas con barandas.

Debe exhibirse en el área de acceso al estacionamiento un cartel indicador que exija que los vehículos ingresen y egresen en marcha hacia adelante.

“Servicios de salubridad en Campos de deportes”, Artículo 1.4.9.2.3.4.

##### **1.7.8.4.3. Club con instalaciones cubiertas.**

###### **a) Locales obligatorios.**

- I. Salón de usos múltiples.
- II. Servicios de salubridad.

###### **b) Locales optativos o condicionados.**

- I. Canchas deportivas.
- II. Estacionamiento.
- III. Servicio de sanidad.

##### **1.7.8.4.4. Generalidades**

Los locales que se conformen con el fin de desarrollar las actividades deportivas, culturales y/o sociales se rigen por lo establecido en el presente Código para los locales de tercera clase.

Los locales de expendio de comidas elaboradas o envasadas en general, bar, confitería, salón, restaurante, quiosco, con o sin servicio de mesa, se debe regir por las disposiciones generales que rigen el funcionamiento de los locales de espectáculos y diversiones públicas, en lo relativo al expendio de sustancias alimenticias y/o gastronomía.

Los accesos vehiculares no pueden ubicarse sobre Líneas oficiales de esquina, ni ser directos desde autopistas.

Deben preverse sistemas de insonorización y antivibraciones que impidan la trascendencia de molestias a predios y edificaciones cercanas.

## **Sección 5 Gimnasios. 1.7.8.5.**

### **1.7.8.5.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para el rubro el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

### **1.7.8.5.2. Locales.**

Los locales se deben clasificar de acuerdo al Artículo 1.4.7.1., “Clasificación de los locales. Criterio”

### **1.7.8.5.3. Locales obligatorios.**

Son locales de carácter obligatorio y deben contar obligatoriamente con los siguientes locales o sectores:

#### **a) Salón y/o salones de actividades físicas.**

Local o sector del establecimiento destinado exclusivamente a la enseñanza o práctica de actividades físicas o recreativas no competitivas.

#### **b) Vestuario.**

Local destinado al usuario del gimnasio para mudarse de ropa, quedando prohibido el desarrollo de otras actividades.

**c) Guardarropa.**

Sector o espacios delimitados dentro del vestuario para la guarda de indumentaria, bolsos y otros elementos personales de los concurrentes. Este puede o no conformar local independiente con comunicación directa al vestuario.

**d) Servicios de salubridad.**

Según lo indicado en Título 4.

**1.7.8.5.4. Locales de carácter optativo.**

Todo otro local que aunque no especificado directamente sea destinado a los fines específicos del establecimiento.

**1.7.8.5.5. Servicios de salubridad.**

Los servicios sanitarios de estos establecimientos se deben ajustar en sus dimensiones, y condiciones de iluminación y ventilación a lo exigido para los locales de segunda clase por el Código de la Edificación, y respecto a sus lados y áreas mínimas al Artículo 1.4.7.4.2., Inciso c) del mismo, debiendo estar separados por sexo. La cantidad de artefactos se deben calcular de acuerdo al Artículo 1.4.9.2.3., “Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales” del mencionado Código y sobre la base del siguiente detalle:

- Cinco (5) a nueve (9) personas: Un (1) inodoro por sexo y un (1) lavabo.
- Diez (10) hasta veinte (20) personas: Un (1) inodoro por sexo, dos (2) lavabos y 1 orinal.

Se deben aumentar:

- Un (1) retrete por sexo por cada veinte (20) personas o fracción de veinte (20).
- Un (1) lavabo y un (1) orinal por cada diez (10) personas o fracción de diez (10).
- Se debe colocar una (1) ducha por sexo, por cada diez (10) personas o fracción, provista de agua fría y caliente. Siendo el mínimo a instalar de dos (2) duchas por sexo.

**1.7.8.5.6. Servicio de salubridad especial.**

Se aplica el Artículo 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje”.

#### **1.7.8.5.7. Vestuarios.**

Las dimensiones y las condiciones de iluminación y ventilación de los vestuarios se deben regir por las siguientes pautas:

Capacidad Máxima (Ambos sexos):

**a) Vestuario de hombres hasta cuarenta (40) personas.**

Superficie Mínima: 12 m<sup>2</sup>

Lado Mínimo: 2,5 m<sup>2</sup>

Iluminación y ventilación: locales de segunda clase.

**b) Vestuario de mujeres hasta cuarenta (40) personas.**

Superficie Mínima: 12 m<sup>2</sup>

Lado Mínimo: 2,5 m<sup>2</sup>

Iluminación y ventilación: locales de segunda clase.

**c) Más de cuarenta (40) personas.**

Superficie Mínima: 16 m<sup>2</sup>

Lado Mínimo: 3,0 m<sup>2</sup>

Iluminación y ventilación: locales de tercera clase.

Se debe incrementar 0.50 m<sup>2</sup> de superficie por cada persona que exceda de veinte (20) por sexo.

## **Sección 6**

### **Natatorios.**

#### **1.7.8.6.**

##### **1.7.8.6.1. Condiciones de emplazamiento y constructivas.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para natatorios el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

Las construcciones deben cumplir con todos los requisitos estipulados por el presente Código, en todo aquello que no este expresamente consignado en esta sección.

En los casos de natatorios que utilicen coberturas removibles, las mismas deben ser de material ignifugo, contando además con estructuras que



impidan, en caso de accidente, que dichas coberturas se apoyen sobre la lámina de agua.

En todos los casos debe contar con los planos de Obra, de Instalación Sanitaria, u otras, debidamente registrados en la Autoridad de Aplicación.

#### **1.7.8.6.2. Locales.**

##### **Locales o sectores obligatorios del natatorio:**

Los natatorios de uso colectivo deben contar con los siguientes locales o sectores obligatorios:

- a) Recinto de pileta.
- b) Vestuario.
- c) Servicios sanitarios.
- d) Duchas (pueden conformar un local o un sector dentro del local Vestuario).
- e) Guardarropas (puede conformar un local o un sector dentro del local Vestuario).
- f) Servicio Médico.

Los natatorios de los hoteles de turismo y consorcios de vivienda, en tanto sean de uso exclusivo de los huéspedes, tienen como optativos los siguientes locales y/o sectores:

- a) Vestuario.
- b) Duchas.
- c) Guardarropas.

#### **1.7.8.6.3. Características del recinto de pileta.**

Son características del recinto de pileta.

- a) **Recinto.**  
Pasillos escaleras y rampas.

El ancho mínimo de pasillos, escaleras y rampas debe ser de 1,20 m en toda su extensión. En caso de ser un establecimiento de concurrencia masiva tienen que colocar puertas antipánico.

**b) Solado.**

El recinto de pileta debe tener solado de material impermeable, antideslizante, de fácil lavado y con suficiente pendiente hacia los desagües para permitir la rápida evacuación del agua. Los bordes y veredas perimetrales tienen pendiente hacia el exterior de las piscinas, a fin de permitir un correcto escurrimiento del agua o hacia canaletas de desagüe.

**c) Veredas.**

Las veredas perimetrales deben tener un ancho mínimo de 1,20 m libre de todo obstáculo en todo su recorrido y hasta una altura de 2.10 m. Las mismas deben ser consideradas zonas para pies descalzos y deben estar, por lo tanto, libres de impedimentos.

**d) Cerca o baranda.**

Se debe colocar una cerca o baranda para establecer una separación con el espacio destinado a los espectadores de forma tal que no permita el acceso de los usuarios de la pileta. Dicha cerca o baranda debe tener una altura mínima de 0,90 m medida desde el solado, que asegure una protección maciza de 0,30 m de altura, construida de manera tal que los polvos y líquidos no lleguen a la piscina. El acceso al recinto de pileta debe realizarse por una zona coincidente con la parte menos profunda de la piscina. En el recinto de la pileta debe haber como mínimo un surtidor de agua potable para beber.

**e) Lavapies.**

En la entrada al recinto de pileta debe ubicarse un lavapies con provisión de agua en circulación permanente, de manera tal que indefectiblemente el usuario al ingresar deba pasar por él. Sus dimensiones mínimas deben ser: 0.15 m de profundidad, 1.20 m de ancho, su recorrido de 2.00 m y debe contar con pasamanos de seguridad sobre ambos laterales.

**f) Características del local.**

Cuando el recinto de pileta sea un local cerrado, éste debe ser considerado como de tercera clase, a los efectos de sus dimensiones, iluminación y ventilación. El área mínima de los vanos de iluminación se debe calcular:

$$i = A / 3$$

i es igual al total de área de vanos de iluminación y A es igual a la superficie del recinto de pileta.

El área mínima de los vanos de ventilación debe ser:

$$k = i / 3$$

k es igual al total de área de vanos de ventilación.

#### **g) Iluminación y ventilación.**

Las áreas de iluminación y ventilación, laterales o cenitales, deben ser en lo posible uniformemente distribuidas. La ventilación debe ser por circulación natural y la parte inferior de las aberturas correspondientes debe ubicarse por encima de los 2.00 m sobre el solado. Estas aberturas deben ser graduables por mecanismos fácilmente accesibles. A efectos de permitir el uso del recinto de pileta en horarios nocturnos o en situaciones de escasez de luz natural, se deben satisfacer condiciones de iluminación artificial de tal intensidad y distribución que aseguren la iluminación uniforme y eficiente del recinto de pileta y del agua en toda su profundidad, cumplimentando asimismo con lo dispuesto en el articulado correspondiente a "Iluminación artificial" del Código de la Edificación.

Los artefactos de iluminación a utilizarse deben colocarse, en lo que a la piscina propiamente dicha se refiere, a una altura mínima de 4.00 m. sobre el trampolín más elevado, en caso que no se practique waterpolo. Se prohíbe la instalación de focos subacuáticos.

Los recintos de pileta cubierta deben contar con instalaciones que garanticen la renovación constante de aire, manteniendo un volumen de ocho metros cúbicos (8 m<sup>3</sup>) de aire por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de superficie de lámina de agua y una humedad ambiental relativa no superior al ochenta por ciento (80%). La temperatura del agua debe estar comprendida entre veinticuatro y treinta grados centígrados (24° C y 30° C) y la temperatura ambiente debe ser superior a la del agua de dos a cuatro grados centígrados (2° C a 4° C). Estos recintos y piscinas deben contar con equipos que permitan la medición de los parámetros señalados.

#### **1.7.8.6.4. Natatorio o pileta.**

**Capacidad de ocupación:** La capacidad máxima de ocupación se calcula en función de la superficie de lámina de agua de la(s) piscina(s) y de acuerdo a la normativa del presente Código.

Piscinas	descubiertas	3 personas por cada 2 m <sup>2</sup>
----------	--------------	--------------------------------------

(recreativas)	
Piscinas cubiertas	1 persona por m <sup>2</sup>

La capacidad de las piletas se calcula de la siguiente forma:

- a) Zona de introducción de la piletta hasta una altura de 1.20 m. de profundidad, la ocupación es de una (1) persona por 2 m<sup>2</sup>.
- b) Zona de práctica de la natación, a partir de 1.20 m. se considera una (1) persona por cada 5 m<sup>2</sup>.
- c) Considerando una piletta de 25 m. de largo, y 2 m. de ancho de cada andarivel indicaría una capacidad de diez (10) nadadores.

A todos los efectos se debe considerar esta capacidad de ocupación a razón de 50% mujeres y 50% hombres.

#### 1.7.8.6.5. Características técnicas de las piscinas.

Las piscinas deben tener las siguientes características técnicas.

##### a) Receptáculo.

El receptáculo de las piscinas debe construirse con técnicas que aseguren la estabilidad, la resistencia y la estanqueidad.

##### b) Bordes.

Toda piscina de uso colectivo debe contar con bordes redondeados, atérmicos (piscina aire libre) y antideslizantes.

##### c) Paredes.

Las paredes deben ser verticales. El fondo tienen una pendiente mínima del 2% y máxima del 6% en profundidades menores de 1.80 m. En sectores de mayor profundidad la pendiente no puede superar el 35%. Cuando haya cambios de pendiente, se deben colocar rótulos de aviso a los usuarios en los bordes.

##### d) Uniones.

Las uniones entre los paramentos o entre éstos y el fondo deben ser redondeadas, con un radio mínimo de 0,10 m.

##### e) Revestimiento.

El fondo y las paredes deben estar revestidos de materiales lisos, antideslizantes, de color claro, de fácil limpieza y desinfección;

impermeables y resistentes a la acción química de las sustancias que pudiera contener el agua o las que se utilizan para la limpieza. Las marcas de profundidad, divisiones o andariveles se debe materializar en el mismo revestimiento en colores oscuros.

**f) Escalerillas.**

Las piscinas cuyo perímetro sea inferior a 80 metros deben contar como mínimo con cuatro escalerillas de acceso, dos de ellas ubicándose en la zona de mayor profundidad, las mismas no pueden ser removidas mientras existan ocupantes y las dos restantes contrapuestas en el sector de menor profundidad. En piscinas de perímetro mayor a 80 m. se debe instalar escalerillas adicionales a razón de dos cada 50 m o fracción de perímetro excedente

Las escalerillas deben ser diseñadas de manera tal que no ofrezcan peligro a los usuarios, estando provistas de pasamanos fácilmente empuñables y sus escalones deben ser de material inoxidable y antideslizante.

En toda piscina especial debe haber una o más escalerillas adaptadas para personas con movilidad reducida.

**g) Trampolines.**

Aquellas piscinas provistas de trampolines y/o toboganes, deben tener las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado al lanzamiento:

<b>Altura hasta</b>	<b>Profundidad mínima</b>
Trampolín 1 metro	3 metros
Trampolín 3 metros	3.50 metros
Trampolín 5 metros	3.80 metros
7.50 metros	4.20 metros
10 metros	4.50 metros
Tobogán	1.10 metros

**h) Vereda perimetral.**

Las alturas y profundidades mencionadas en cuadro se deben medir desde la lámina de agua. La vereda perimetral correspondiente al lado de la piscina sobre el que se ubiquen los trampolines, plataformas y/o toboganes debe tener un ancho mínimo de 2.50 m libre de todo obstáculo en todo su recorrido y hasta una altura de 4 m. medidos a partir del trampolín más alto.

**i) Trampolines y plataformas.**

Los trampolines y plataformas deben ser de materiales inoxidables, antideslizantes y de fácil limpieza y desinfección. El extremo de los trampolines y/o plataformas debe sobresalir 1.50 m como mínimo del borde de la piscina y al menos 0.75 m de la plataforma o trampolín

inmediato inferior. Las plataformas deben estar protegidas por una baranda de altura de 0.90 m en sus partes laterales y posterior.

**j) Desagüe.**

Las bocas de desagüe deben ubicarse en la zona de mayor profundidad y posibilitar el vaciado de la piscina en un máximo de 8 horas. Deben estar cubiertas con rejillas convexas de superficie libre, no menor de cuatro veces la sección de la cañería de desagüe y aseguradas de modo tal que no puedan ser retiradas por los bañistas.

**k) Bocas de recirculación.**

Las bocas de recirculación deben ubicarse al ras del paramento de las paredes sin ningún tipo de acodado y a no menos de 0,25 m de profundidad respecto del nivel de agua a pileta llena. Estas bocas deben distribuirse de forma que aseguren una circulación y cloración de la masa total de agua de la piscina.

**l) Canaleta de derrame.**

Toda piscina de uso colectivo debe contar con canaleta de derrame corrida perimetral, cuyo borde sea fácilmente aprensible con la mano que le permita cumplir la función de sostén, y proyectada de manera tal que el exceso de agua y las materias en suspensión que entren en ella no puedan volver a la piscina.

El borde de la canaleta de derrame debe distar, como máximo, 0.05 m del nivel de agua a pileta llena y el fondo tienen una pendiente mínima del 2% con bocas de desagüe conectadas al desagüe cloacal en cantidad suficiente para permitir el rápido escurrido.

**m) Sistema continuo de recolección de exceso de agua y materias en suspensión.**

En todos los natatorios de uso colectivo es obligatorio disponer de un sistema continuo de recolección de exceso de agua y materias en suspensión; con flujo conveniente que permita la adecuada recirculación y renovación de la totalidad de la lámina superficial de agua. El nivel de llenado de la pileta debe posibilitar la correcta función del sistema de recirculación, manteniéndose siempre al máximo nivel coincidente con el borde de dicho sistema.

Este sistema puede consistir en:

- I. Para piletas se superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, bocas de succión (skimmers) en número no inferior a uno cada veinticinco (25) metros cuadrados de lámina de agua, distribuidos adecuadamente en función del diseño de aquella. El agua debe estar a la altura de la mitad de la boca del skimmer mismo para así facilitar también la succión de la suciedad que quede en la superficie.

**II.** Canaleta de derrame corrida perimetral, cuyo borde sea fácilmente aprensible con la mano que le permita cumplir la función de sostén, y proyectada de manera tal que el exceso de agua y las materias en suspensión que entren en ella no puedan volver a la piscina.

El borde de la canaleta de derrame debe distar, como máximo, 0.05 m del nivel de agua a pileta llena y el fondo tienen una pendiente mínima del 2% con bocas de desagüe conectadas al desagüe cloacal en cantidad suficiente para permitir el rápido escurrido.

**III.** Desborde perimetral continuo de doble canaleta incorporada, una para recoger el agua de baldeo y la otra para reconducir el agua que rebalse. Debe servir al mismo tiempo para facilitar el paso del agua a la depuradora y debe disponer de un depósito regulador o de compensación.

#### 1.7.8.6.6. Servicios de salubridad. Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios mínimos que se destinen a los bañistas deben estar separados por sexo y se debe ajustar a las exigencias del presente Código en lo que a dimensiones, ventilación e iluminación se refiere. La cantidad de artefactos se debe calcular por aplicación en forma directa de la columna que corresponda en el siguiente cuadro:

ARTEFACTOS	HOMBRES			MUJERES		
	HASTA 100	HASTA 250	MAS DE 250	HASTA 100	HASTA 250	MAS DE 250
Inodoros uno cada	30 o fracción mayor de 20	40 o fracción mayor de 30	60 o fracción mayor de 40	15 o fracción mayor de 10	20 o fracción mayor de 15	30 o fracción mayor de 20
Orinales uno cada	20 o fracción mayor de 15	30 o fracción mayor de 20	40 o fracción mayor de 30			
Lavabos uno cada	15 o fracción mayor de 10	20 o fracción mayor de 15	30 o fracción mayor de 20	15 o fracción mayor de 10	20 o fracción mayor de 15	30 o fracción mayor de 20

Para todos los casos debe haber dos (2) artefactos de cada clase como mínimo.

#### 1.7.8.6.7. Duchas.

Los locales destinados a las duchas deben ajustarse a lo dispuesto por el Código de la Edificación en lo concerniente a dimensiones, ventilación e iluminación para locales de tercera clase.

Se deben instalar en la siguiente proporción:

<b>Hasta 100 personas</b>	1 por cada 10 o fracción mayor de 5
<b>Hasta 250 personas</b>	1 por cada 15 o fracción mayor de 10
<b>Más de 250 personas</b>	1 por cada 20 o fracción mayor de 15

Como mínimo se requieren en todos los casos dos (2) artefactos por sexo, provistos de agua caliente y fría con dispositivo mezclador y de una jabonera por ducha.

Debe contar con un sector de ante-ducha donde debe haber percheros para colgar las toallas correspondientes.

Las duchas deben ubicarse en locales independientes de los destinados al servicio sanitario y se debe agrupar por sexos separados.

Cuando las duchas sean individuales y cuenten con puerta de acceso, éstas deben tener una altura de 0.80 m y su borde inferior deben estar a 0.60 m del nivel del piso.

#### **1.7.8.6.8. Servicio de sanidad. Servicio médico.**

Todo natatorio de uso colectivo debe disponer de un servicio médico compuesto por los siguientes locales: consultorio, servicios sanitarios y sala de espera, intercomunicados entre sí y a su vez comunicados con el vestuario mediante circulaciones cubiertas de uso exclusivo. Cuando el acceso al consultorio se efectúe a través del vestuario, no resulta obligatoria la disposición del local sala de espera.

El consultorio debe tener un área mínima de 7,50 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,50 m. Su iluminación y ventilación se deben ajustar a lo establecido en el Código de la Edificación para los locales de segunda clase

Las paredes deben tener revestimiento impermeable hasta una altura de 1,80 m medido desde el solado, el que debe ser lavable y resistente al uso, con rejilla de desagüe a la red cloacal.

Su ubicación y diseño debe permitir un fácil acceso desde la piscina y una inmediata evacuación.



Los servicios sanitarios mencionados del servicio médico, deben contar con un inodoro, un bidet y un lavabo y cumplir con las disposiciones del Código de la Edificación en lo referente a locales de segunda clase.

#### **1.7.8.6.9. Vestuarios.**

Los vestuarios deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Eliminación de barreras arquitectónicas.
- b) Separación entre locales con diferencia de temperatura.
- c) Ubicación de modo que ningún bañista pueda acceder al recinto de pileta sin haber pasado por el vestuario.

En los vestuarios de uso exclusivo para piscinas debe haber una separación de espacios para la circulación con pies descalzos y pies calzados.

El factor de ocupación del vestuario debe calcularse a razón de 0,5 m<sup>2</sup> por persona. Los vestuarios deben ser separados por sexo.

Se debe destinar un sector de vestuario a los niños/as menores de cinco (5) años quienes pueden acceder acompañados por su madre, padre, tutor o quien éstos designen en su representación, y debe estar correctamente señalizado.

Las dimensiones, iluminación y ventilación mínimas deben ajustarse a lo exigido por el Código de la Edificación para los locales de tercera clase. Los pisos deben ser de material antideslizante, impermeable, de fácil lavado, con suficiente pendiente hacia los desagües. Los paramentos deben ser lisos y protegidos con un material impermeable hasta 2,10 m. de altura, como mínimo y zócalo sanitario. Cada vestuario debe contar con una fuente surtidora de agua potable para beber.

#### **1.7.8.6.10. Guardarropa.**

Cuando el uso "guardarropa" conforme un local, éste debe ajustarse en sus dimensiones, iluminación y ventilación a lo determinado en el Código de la Edificación para los locales de tercera clase.

## **Sección 7**

## **Polígono de Tiro.**

### **1.7.8.7.**

#### **1.7.8.7.1. Condiciones de edificación.**

Las condiciones de edificación son las que determina el Código de la Edificación siendo fundamental la capacidad de los materiales para contener el disparo y el aislamiento acústico, ventilación electromecánica. La inyección de aire debe producirse del lado donde se ubican los tiradores.

Depósito de Municiones y Explosivos: Deben cumplir los requisitos de la legislación nacional (RENAR) aquellos que posean venta de municiones que supere las dos mil quinientas (2.500) unidades, o recarga.

#### **1.7.8.7.2. Stand armas neumáticas.**

En caso de contar con el stand de armas neumáticas debe estar construido según las normas de la UIT, constar de veinte (20) líneas comandadas electrónicamente con la iluminación reglamentaria para la práctica de las disciplinas pistola neumática y carabina neumática.

#### **1.7.8.7.3. Sala de tiro.**

La sala de tiro o polígono debe componerse de boxes o pedanas de tiro, cada una de ellas debe tener su correspondiente sistema de traslación y rotación de blanco, cada una con su luz mínima de 60 luxes sobre el plano del blanco y con su mesa móvil, blindada e insonorizada.

La distancia mínima entre el tirador y el blanco debe ser de 10 m.

Todos los paramentos internos perimetrales deben imposibilitar cualquier rebote que pudiese producirse por el efecto de un impacto de bala.

#### **1.7.8.7.4. Reglamentación de la pólvora, explosivos y afines.**

Se debe cumplir las condiciones que fija la reglamentación de pólvora, explosivos y afines del RENAR (Disposiciones N° 081/01 y 99/04 y concordantes).

## **Sección 8**

## **Estadios de Fútbol.**

### **1.7.8.8.**

#### **1.7.8.8.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que para estadios de fútbol determina el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

Esta sección regula las condiciones mínimas que deben reunir los estadios de fútbol localizados en el ámbito de la Ciudad.

#### **1.7.8.8.2. Estructuras resistentes.**

Los estadios de fútbol, deben ajustarse al cumplimiento de los objetivos básicos de la edificación referidos en el Título 2 de este Código en materia de estructuras -cumpliendo los reglamentos incorporados en Anexo I punto I- edificios e instalaciones complementarias, cumpliendo todos los Reglamentos incorporados al Anexo I, en materia de instalaciones eléctricas, térmicas, sanitarias, gas, prevención y extinción de incendios, mecánicas, ascensores, estructuras soporte antenas y depósitos de combustibles si los tuviera.

#### **1.7.8.8.3. Normas sobre capacidad y accesibilidad.**

La Autoridad de Aplicación debe determinar a través de la reglamentación al presente cuerpo legal, las condiciones de adecuación que deben cumplir los locales preexistentes que presenten barreras arquitectónicas que impidan el cumplimiento de las prescripciones de accesibilidad.

##### **a) Sectores convencionales.**

**I.** Las tribunas deben ser divididas con elementos de suficiente solidez de 3 (tres) m de altura, en sectores, con salidas independientes hacia las aberturas o pasos generales. Cada paso general debe tener salida independiente directa al exterior de las tribunas.

**II.** La capacidad de cada sector no puede ser superior a 10.000 (diez mil) espectadores.

**III.** No puede existir comunicación entre los sectores, a excepción de aquellas circulaciones necesarias para ser utilizadas en caso de emergencia.

## **b) Sectores para personas con discapacidad motora en los estadios.**

### **I. Accesibilidad.**

La circulación libre y autónoma de los discapacitados motores en el estadio, ya que sea que se movilicen por sus propios medios con marcha claudicante o en sillas de ruedas, desde la vía pública hasta los sectores reservados para observar el espectáculo, y hasta los servicios complementarios como boleterías, cafetería y servicios de salubridad especiales no debe ser impedida o dificultada por desniveles o por circulaciones con solado desparejo y resbaladizo. Los desniveles deben ser salvados por escaleras o escalones que cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.4., “Escaleras principales”, o por rampas fijas que cumplir con lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.8., “Rampas”. En caso de disponerse escaleras o escalones, siempre deben ser complementados por rampas, ejecutadas según el artículo anteriormente mencionado o por medios mecánicos de elevación.

### **II. Lugares para sillas de ruedas.**

La reserva de lugares para ubicar los espectadores en sillas de ruedas se debe realizar en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y obstrucción de los medios de salida.

Cada espacio reservado tiene 0,80 m de ancho por 1,20 m de largo y se debe ubicar en platea, palcos o localidades equivalentes accesibles y en zonas donde la visual no resulte obstaculizada por vallas o parapetos.

## **1.7.8.8.4. Capacidad.**

La capacidad se debe determinar por el número de localidades comprendidas dentro del recinto, especificando la cantidad por sectores con asiento o de pie; a tal efecto se establece.

### **a) Graderías sin asiento.**

La capacidad de las graderías sin asientos, se determinara a razón de 0,50 m lineales por persona en cada grada.

### **b) Graderías con asientos.**

La capacidad en las graderías con asientos debe estar dada por el número de estos, asignándose a cada uno un mínimo de 0,50 m.

### **c) Palcos.**

La capacidad de los palcos debe estar dada por el número de asientos contenidos en ellos, no pudiendo ser menor de 0,50 m<sup>2</sup> por asiento.

**d)** Se debe destinar un área del 1% (uno por ciento) de la totalidad de la capacidad del estadio para la ubicación de sillas de ruedas.

**e)** El número de localidades por fila, no se debe exceder de 80 (ochenta) y cada una de ellas no debe estar alejada a más de 20,00 m de un medio de egreso.

#### **1.7.8.8.5. Servicio mínimo de salubridad especial.**

El estadio de fútbol debe disponer de servicios de salubridad especial por sexo en los sectores accesibles y en la proximidad de los lugares donde se ha hecho reserva de espacios para personas con discapacidad motora, según las siguientes opciones:

**a)** Local independiente.

En un local independiente por sexo, con inodoro y lavabo, según lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje”, en todo sus incisos, excepto el inciso c).

**b)** Servicio integrado.

Integrando los servicios de salubridad convencionales indicados en el inciso a) de ese Artículo donde:

**I.** Un (1) inodoro se debe ubicar en un recinto que cumpla con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje”, inciso a), ítem I.

**II.** Un (1) lavabo; debe cumplir con lo prescrito en el Artículo 1.4.9.2.5., “Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje”, inciso b), ítem II; además de cumplir lo prescrito en los restantes incisos del mismo Artículo, excepto el inciso c).

**c)** Los artefactos indicados en el servicio de salubridad especial se computar para determinar la cantidad exigida en el inciso a) de este artículo.

**d)** La Autoridad de Aplicación puede exigir una dotación mayor de servicios especiales de salubridad en el caso que los sectores accesibles del estadio de fútbol se ubiquen en distintos niveles y ubicaciones equidistantes, según el proyecto presentado. En este caso la ubicación de estos servicios debe ser próxima y accesible desde los lugares reservados.

**e)** Bebederos con surtidor.

**I. Bebederos con surtidor convencionales.**

Cuatro (4) como mínimo y uno (1) por cada mil (1000) espectadores o fracción a partir de cinco mil (5000).

**II. Bebederos con surtidor especial.**

De los bebederos ubicados en los sectores accesibles, uno tienen su pico surtidor a una altura de 0,75 m del nivel del solado, alcanzable para una persona en silla de ruedas y debe permitir la colocación de la rodillas debajo del mismo.

**1.7.8.8.6. Servicios sanitarios para equipos, árbitros y jueces.**

Por lo menos debe existir un local para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardaran las siguientes proporciones mínimas:

**a) Jugadores:** Tres (3) orinales, tres (3) retretes, tres (3) lavabos y ocho (8) duchas, cada quince (15) personas.

**b) Árbitros y jueces:** Un (1) retrete, un (1) lavabo y una (1) ducha.

La iluminación, ventilación dimensiones mínimas deben cumplir las exigencias requeridas para locales de tercera clase. Los lavabos y duchas deben estar provistos de agua fría y caliente.

**1.7.8.8.7. Servicios sanitarios para el personal de servicio.**

Los locales destinados a servicios sanitarios para el personal de servicio se ajustaran a lo establecido en el Artículo 1.4.9.2.3., "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales".

**1.7.8.8.8. Sala de primeros auxilios en estadio.**

El estadio contara con una sala de primeros auxilios: dicho local debe cumplir las condiciones requeridas en los Artículos 1.4.9.3.2., "Local destinado a servicio de sanidad", y 1.4.9.3.3, "Servicio de salubridad especial para el local del servicio de sanidad".

**1.7.8.8.9. Accesos y vistas.**

La zona destinada al espectáculo debe estar separada de los demás sectores por medios o elementos que impidan su libre acceso y además permitan la visibilidad.

Toda circulación bajo tribuna debe ser techada. Entre el campo de juego y las dependencias internas destinadas a las personas que intervengan en el espectáculo se habilitara una comunicación directa e independiente.

#### **1.7.8.8.10. Instalaciones térmicas.**

El local destinado a instalaciones térmicas debe tener una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y una ventilación permanente al exterior mediante vanos o conducto de área no menor de 0,20 m<sup>2</sup>. En estos locales no se debe permitir la instalación de medidores de gas.

Las calderas deben ser de baja presión (menores de 300 grs./cm<sup>7</sup>). Deben poseer manómetro, nivel de agua y válvula de seguridad. El semiperímetro de la caldera debe permitir un paso de cincuenta centímetros (0,50 m); en la parte superior haber un espacio de un (1) metro de altura.

#### **1.7.8.8.11. Boleterías para expendio de localidades.**

Las boleterías tienen como lado mínimo un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) y una altura no menor de dos metros con diez centímetros (2,10 m). Ventilaran como locales de quinta clase.

El estadio contara como mínimo con dos (2) ventanillas para expendio de localidades y además deben responder a la proporción de una (1) ventanilla por cada dos mil (2.000) espectadores, de acuerdo con la capacidad que resulte fijada por el organismo municipal competente respecto de la totalidad del estadio.

### **Sección 9 Locales de Baile. 1.7.8.9.**

#### **1.7.8.9.1. Locales de baile Clase A, B y C. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que para locales de baile determina el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

Aquellos locales que a la fecha de entrada en vigencia del presente Código, tengan una habilitación como Clase B, deben ser considerados a efectos de sus requisitos de edificación como Clase C.

Estos establecimientos deben funcionar en espacios cerrados y/o cubiertos.

#### **1.7.8.9.2. Coeficiente de ocupación.**

El coeficiente es de 0,5 m<sup>2</sup> por persona dos (2) personas por metro cuadrado), según la determinación del Coeficiente de ocupación contenida en el Título 4 "Proyecto de Obra".

Para el cálculo de superficie destinada a los concurrentes, dos (2) personas por metro cuadrado, no se consideran sectores de ingreso y egreso, pasillos de circulación y evacuación, escaleras, barras, guardarropas, depósitos, oficinas y sectores administrativos, cabinas de iluminación y disc jockey, servicios de salubridad y todo otro sector con similares finalidades.

#### **1.7.8.9.3. Iluminación.**

La iluminación de los sectores destinados al público, pasillo, escaleras de acceso al local o sus niveles inferiores o superiores no debe ser menor a 20 luxes.

Es de aplicación el DCC II sobre "Instalaciones Eléctricas" y en especial la norma Parte 7, Sección 718, última versión vigente de la AEA.

Debe contar con luces de emergencia conforme lo estipulado en Proyecto de Obra sobre Iluminación artificial, e Iluminación de de emergencia. Las mismas deben encontrarse en perfecta condición de funcionamiento y cumplir los requisitos establecidos en el DCC VI "Instalaciones de prevención y extinción de incendios".

#### **1.7.8.9.4 Instalaciones para prevención y extinción de incendio.**

Deben cumplir con las previsiones del DCC VI sobre "Instalación y Prevención de Incendios".

En especial deben cumplir los siguientes requisitos:



**a)** Instalación de sistemas de alarma y detección de incendios señalamiento luminoso para emergencias ante incendios, consistentes en la indicación de las salidas del local, colocado en el piso o a una altura no superior a los 0.30 m. de altura.

**b)** Debe cumplir con las condiciones generales mínimas establecidas en el Artículo 1.4.8., “Medios de salida” siempre que los reglamentos no establezcan mayores exigencias.

**c)** Debe ser de aplicación lo determinado en forma particular en el Artículo 1.4.8.6., “Medios de egreso en lugares de espectáculos públicos” con la señalización especialmente prescrita y la inclusión del Plan de Evacuación.

**d)** Deben tener medios de salida propios e independientes a la vía pública.

**e)** En aquellos locales que constituyan unidad de uso que tengan una capacidad de ocupación mayor de seiscientos (600) personas, ningún punto del local puede distar más de cuarenta (40) metros de algún medio de salida exigido a la vía pública.

**f)** No deben contar con comunicación de ninguna naturaleza con otras unidades de uso, salvo las que en particular se establecen en el presente Código.

**g)** Quedan exceptuados del cumplimiento del acceso directo a la vía pública aquellos Locales de Baile Clase C que sean actividad complementaria de hotel, cuatro, cinco o más estrellas.

**h)** Queda prohibido el uso de puertas giratorias, molinetes, o cualquier otro medio fijo que impida la libre evacuación de estos locales.

**i)** La conservación y mantenimiento de las instalaciones y sistemas exigidos para el certificado final de instalaciones de prevención y extinción de incendios se comprueba con certificado expedido por profesional matriculado con incumbencia en la materia, previsto en DCC N° VI en el capítulo sobre “Condiciones específicas de alarma y detección de incendios”.

#### **1.7.8.9.5. Ventilación mecánica.**

Los salones deben cumplir con el DCC III “Instalaciones Térmicas” (III.6.2) “Prescripciones particulares sobre ventilación mecánica”, sobre

“Diversiones: sala de baile, “boite” y “cabaret”. Se debe asegurar un caudal de 90 m<sup>3</sup>/h y por persona.

#### **1.7.8.9.6. Locales de Baile Clase C.**

En los locales en un establecimiento de Clase C se clasifican en:

##### **a) Obligatorios.**

- I. Salón.
- II. Pista de baile.
- III. Barra.
- IV. Sanitarios.
- V. Guardarropas.
- VI. Depósito.
- VII. Cocina.
- VIII. Sala de disk-jokeys.
- XI. Estacionamiento.

##### **b) Optativos.**

- I. Vestuarios.
- II. Camarines.

#### **1.7.8.9.7. Locales para salón de Clase A y C.**

**a)** En los locales de Clase A, además de los locales exigidos para los de clase C los vestuarios y camarines son obligatorios.

**b)** Los vestuarios o camarines para uso de los artistas deben ajustarse a los siguientes requisitos:

- I. Tener un área no menor de dos (2) m<sup>2</sup> por persona con una superficie mínima de cuatro (4) m<sup>2</sup> y un lado mínimo de uno cincuenta (1,50) metro.
- II. Contar con un lavabo instalado en su interior, conforme a las normas de uso de instalaciones sanitarias.
- III. Debe haber sanitarios separados para personas de distinto sexo.

#### **1.7.8.9.8. Guardarropas.**

Los salones deben contar con guardarropas que cumplan con las prescripciones establecidas para los locales de cuarta clase.

#### **1.7.8.9.9. Pista de baile para salones A y C.**

En un local de clase C se debe contar con una pista de baile perfectamente demarcada, con una superficie mínima de veinte (20) m<sup>2</sup> y un lado mínimo de cuatro (4) m. En el de Clase A debe ser proporcional a la capacidad estimada en función del coeficiente de ocupación.

#### **1.7.8.9.10. Características constructivas de un local clase C. Insonorización del local.**

La insonorización del local debe llevarse a cabo mediante métodos que garanticen el cumplimiento de la ley 1540 de Control de la Contaminación Acústica (con las normas modificatorias y complementarias y sus respectivas reglamentaciones) es requisito fundamental en la construcción de un local de baile.

Se debe optar por una solución técnica que garantice una efectiva reducción del nivel sonoro y vibratorio de acuerdo a:

- a) Al retiro de frente y sector circundante, doble pared con cámara de aire desolidarizada.
- b) Al suelo flotante o desolidarizado doble pared flotante y cielo raso par la distribución sonora igualitaria
- c) Otras alternativas: deben lograr técnicamente el mismo resultado que el establecido mediante las alternativas anteriores.

Con carácter general, en los locales se deben garantizar los siguientes niveles mínimos de aislamiento acústico respecto al uso residencial más próximo: de setenta y cinco decibelios (75 dB).

En cualquier supuesto, sea cual sea el aislamiento acústico conseguido, nunca se pueden superar los niveles de inmisión establecidos en la ley de los ruidos y vibraciones, para lo cual los locales deben ajustarse también a las demás exigencias previstas en ella (doble puerta, etc.).

Para autorizar el uso de equipo musical se debe acreditar el cumplimiento de los niveles mínimos de aislamiento acústico, así como los límites de potencia eficaz del aparato.

El proyecto técnico que ha de acompañar a la solicitud del permiso se debe incluir, en su caso, uno específico de insonorización en el que se

justifique, mediante los cálculos oportunos, el cumplimiento de las condiciones establecidas para los ruidos y vibraciones.

La justificación se debe hacer en relación a los usos existentes más próximos en el momento de la solicitud, estando obligado a realizar ajustes del aislamiento mínimo ante nuevas situaciones.

#### **1.7.8.9.11. Características constructivas de un local de baile clase A.**

Pueden contar con tablado o palco escénico en lo que queda prohibida la existencia de bambalinas o telones propios de escenarios.

Iluminación: Los locales regulados por la presente, deben contar con iluminación artificial adecuada que permita una perfecta visualización de desniveles y reglamentaria en materia de señalización para salidas de emergencia.

Nivel sonoro: El máximo nivel de ruido permitido para la difusión de música por cualquier medio dentro del horario de funcionamiento es de 80 dB. Para el efectivo cumplimiento de este recaudo, los locales deben contar con el controlador de sonido regulado por el Decreto N° 468/01, y/o la modalidad con software que comprime el sonido hasta el límite permitido.

Vibraciones: Los locales regulados por la presente, deben adoptar las medidas que surjan de la reglamentación que debe dictar el Poder Ejecutivo, el que debe determinar:

- a) La tabla de efectos de las vibraciones en las personas.
- b) La tabla de efectos de vibraciones sobre las estructuras.
- c) Los niveles máximos permisibles para las vibraciones en ambos casos.
- d) El control de las fuentes de vibraciones.

Cuando los niveles de vibraciones producidos superen los límites permitidos, los responsables deben adoptar las medidas correctivas para eliminar las mismas, presentando un informe técnico firmado por un profesional técnico con incumbencia sobre el tema.

#### **1.7.8.9.12. Servicios de salubridad en ambos casos.**

Debe cumplir las prescripciones establecidas en 1.4.9.2.3 "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales" para Locales de Baile, servicios de salubridad especial y servicios de salubridad para el personal.

En los locales de Baile Clase C cuando no trabajen más de cinco personas el personal utiliza los sanitarios para el público.

#### **1.7.8.9.13. Usos compatibles.**

Los locales de Baile clase "C" pueden funcionar con carácter de actividad complementaria si su localización está permitida y funcionan como anexos a Restaurantes, Casas de Lunch, Café, Bares o confiterías u Hoteles de más de cuatro estrellas.

La superficie del sector destinado al público debe tener un área mínima de 100 m<sup>2</sup>. El uso del local de baile Clase "C" puede superar el cuarenta por ciento (40%) del sector destinado al público, debiendo estar demarcada la pista de baile.

### **Capítulo 9**

#### **Servicios vinculados al transporte de pasajeros.**

##### **1.7.9.**

#### **Sección 1**

#### **Estaciones de vehículos para transporte de pasajeros de larga y media distancia y empresas de aeronavegación.**

##### **1.7.9.1.**

##### **1.7.9.1.1. Condiciones de emplazamiento.**

Las condiciones de emplazamiento son las que determina para el rubro el Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

##### **1.7.9.1.2. Características constructivas.**

Una estación de vehículos (automotores o multimodal) para el transporte de pasajeros y de empresas de aeronavegación debe cumplir con lo

dispuesto en Comercios con acceso del público no expresamente clasificado y además debe contar obligatoriamente con las siguientes dependencias:

- a) Administración y boletería.
- b) Sala de espera.
- c) Servicios sanitarios para el público.
- d) Playa para maniobras.
- e) Andenes cubiertos para ascenso y descenso de pasajeros.
- f) Depósitos para equipajes y/o encomiendas.

Los medios de salida deben estar diferenciados para uso de pasajeros y para los vehículos y se debe ajustar a lo establecido en el Artículo 1.4.8., "Medios de salida".

#### **1.7.9.1.3. Administración y boletería.**

Este local se debe ajustar a lo dispuesto en los incisos a), b), c), d) y e) de "Características constructivas particulares de los comercios con acceso de público, no expresamente clasificados".

#### **1.7.9.1.4. Sala de espera.**

Las dimensiones mínimas de la sala de espera deben ser las siguientes:

- Superficie: 50,00 m<sup>2</sup>.
- Lado mínimo: 4,00 m.
- Altura: 3,50 m.

El acceso a la sala de espera se debe hacer directamente desde el lugar de ascenso y descenso de los vehículos automotores para transporte de pasajeros y de empresas de aeronavegación, sin la interposición de desniveles. Cuando estos sean imprescindibles por razones constructivas, deben ser salvados por escalones o escaleras, según el Artículo 1.4.7.4.4., "Escaleras principales.", o por rampas fijas, que deben cumplir lo establecido en el Artículo 1.4.7.4.8., "Rampas". En el caso de disponerse escalones o escaleras siempre debe ser complementados por rampas ejecutadas según el artículo mencionado o por medios de elevación mecánicos.

#### **1.7.9.1.5. Servicios de salubridad.**

Deben contar como mínimo para uso del público, con el siguiente servicio de salubridad:

- I. Para hombres: Un (1) inodoro, un (1) orinal y un (1) lavabo.
- II. Para mujeres: Un (1) inodoro y un (1) lavabo.

Cuando la superficie de la sala de espera y andenes supere los 300,00 m<sup>2</sup>, los servicios sanitarios se deben aumentar en la siguiente proporción:

- I. Para hombres: Por cada 300,00 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50,00 m<sup>2</sup> un (1) inodoro, un (1) orinal y un (1) lavabo.
- II. Para mujeres: Por cada 300,00 m<sup>2</sup> o fracción un (1) inodoro y un (1) lavabo.

Cuando se deba instalar un solo servicio de salubridad por sexo, este debe cumplir con las características establecidas en el Artículo 1.4.9.2.5., "Servicio mínimo de salubridad especial en todo predio donde se permanezca o trabaje", incisos a), b) y d), no exigiéndose en ningún caso aumentar la cantidad de "Servicios de salubridad especiales".

#### **1.7.9.1.6. Playa para maniobras.**

La playa para maniobras con automotores, que puede ser cubierta, debe tener superficie mínima de 120,00 m<sup>2</sup> debiendo el solado ser nivelado y consolidado.

#### **1.7.9.1.7. Andenes para pasajeros.**

Los andenes para ascenso y/o descenso de pasajeros deben ser cubiertos y deben estar sobreelevados 0,20 m como mínimo del nivel de la calzada y su ancho no debe ser inferior a 1,50 m.

Cuando el ascenso y/o descenso de pasajeros se efectúe por ambos lados del andén, su ancho debe ser de 3,00 m como mínimo.

#### **1.7.9.1.8. Depósitos para equipajes y/o encomiendas.**

Los depósitos para equipajes y/o encomiendas deben ajustarse en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilación, a lo dispuesto en este Código para los locales de cuarta clase.

#### **1.7.9.1.9. Usos compatibles.**

Son usos compatibles con las funciones del transporte, la gastronomía y los comercios minoristas.

### **Sección 2**

#### **Estación terminal en líneas de transporte público urbano automotor, o multimodal.**

#### **1.7.9.2.**

##### **1.7.9.2.1. Requisitos.**

La estación terminal puede ser de transporte público automotor, multimodal o integrado. Debe cumplir con los siguientes espacios y requisitos mínimos:

- a) Estacionamiento.
- b) Local de control.
- c) Sala de conductores.
- d) Locales complementarios.
- e) Garaje y talleres.

##### **1.7.9.2.2. Estacionamiento.**

En el área de estacionamiento se deben cumplir los siguientes requisitos:

###### **a) Área cubierta o descubierta.**

Debe ser dimensionada para contener, como mínimo, el 10 % (diez por ciento), tomando el número entero sin fracción, del total de vehículos con que operen las respectivas líneas.

###### **b) Prohibición de ocupar la vía pública.**

Los vehículos fuera de servicio, o esperando turno de salida deben permanecer dentro del área de estacionamiento, siéndoles terminantemente prohibido ocupar la vía pública.

###### **c) Documentación de Obra.**



Debe ser acompañada por un plano a escala 1:100 de planta, elevaciones y cortes por lo menos que debe indicar los accesos y la ubicación de los módulos para estacionar los vehículos, debidamente acotados y dimensionados según el tipo de vehículo, que se debe especificar en el mismo plano, mencionando sus dimensiones.

**d) Parcelas aptas.**

Una Estación Terminal no puede instalarse en parcelas con frentes a calles de menos de doce (12) m de ancho entre cordones de acera. El frente no puede ser inferior a diecisiete (17) m, pero en caso de tener accesos por dos o más calles, el desarrollo sobre cada L.O. puede ser, como mínimo, de 10 m.

**e) Accesos.**

La estación debe tener ingreso y egreso mediante calzadas de ancho libre mínimo de 4 m cada uno, entre cordones. Los ejes de cada acceso deben estar ubicados, en caso de avenidas de 26 m o más, a 15 m como mínimo de la intersección de ambas L.O. en la esquina.

En caso de calles de 26 m o menos, esa distancia debe ser de 8 m como mínimo.

**f) Movimiento vehicular.**

Los vehículos deben ingresar y egresar marcha adelante indefectiblemente y el camino de acceso a cada módulo de estacionamiento debe estar directamente vinculado a la vía pública y debe quedar permanentemente expedito.

**g) Áreas de estacionamiento cubiertas.**

Su diseño debe respetar las normas de tejido de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano y las normas correspondientes a Garajes según este Código.

**h) Áreas de estacionamiento descubiertas.**

Su diseño debe satisfacer las siguientes condiciones:

**I. Solado.**

Debe estar íntegramente pavimentado, provisto de desagües pluviales reglamentarios y canaletas cubiertas con rejas sobre las L.O. en correspondencia con los accesos.

**II. Muros perimetrales.**

i) Deben aparecer perfectamente planos y en toda su extensión libre de marcas o huecos originados por demolición de antiguas construcciones que hubieran existido en la parcela.

ii) Deben estar protegidos por defensas adecuadas, a la altura de los paragolpes de los vehículos montados sobre soportes

independientes de los muros a los cuales protegen, asegurando total aislación del efecto de impacto y proyección de gases de escape a los inmuebles colindantes.

iii) En las líneas divisorias con predios en que existan viviendas deben disponerse en planta baja muros dobles o pantallas que eviten la transmisión de ruidos o vibraciones.

iv) Los muros y cercos perimetrales se debe revestir hasta una altura mínima de 2,70 m. en todo el perímetro con ladrillos a la vista o tejas de ladrillos para revestimiento, debiendo el resto de la superficie por encima del revestimiento estar revocado y pintado de color uniforme blanco hasta una altura mínima de 10 metros.

### **III. Cercos y muretes.**

En los tramos del perímetro de la parcela en que no existieran muros divisorios con edificaciones linderas deben construirse o completarse muros de cerco hasta 2,70 metros como mínimo.

Tras las L.O. y la L.O.E. el solado de la playa se debe limitar con un murete de altura fija de 1 m y 0,30 m como mínimo de espesor, interrumpidos únicamente en los accesos vehiculares (y peatonales en caso de que el ascenso y descenso de pasajeros se haga dentro de la estación).

### **IV. Previsión contra incendio.**

Debe cumplirse con lo establecido en "Prescripciones complementarias contra incendio en estación de servicio".

### **V. Iluminación artificial.**

Debe contar con luz artificial, asegurando una iluminación no inferior a 30 lux a nivel del solado con uniformidad entre media y mínima de 1:10 para visualizar correctamente todos los vehículos estacionados durante horario nocturno, sin molestias para los predios contiguos.

#### **1.7.9.2.3. Local de control.**

Se debe considerar como de 4ª Clase, según este Código.

#### **1.7.9.2.4. Sala de estar para conductores.**

Debe contar con los servicios que este Código establece. Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales.

#### **1.7.9.2.5. Locales complementarios.**

Pueden también construirse locales de uso exclusivo para las empresas de transporte con destino a:

Oficinas administrativas; vestuarios para conductores, sala de espera y sanitarios públicos, estando prohibido todo otro tipo de local.

Garajes y talleres.

Puede optativamente agregarse un garaje exclusivo para guarda de vehículos de la empresa, siempre que la estación quede ubicada en un distrito en el cual, conforme al Cuadro de Usos según Distritos N° 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, dicho uso esté permitido.

#### **1.7.9.2.6. Refugio.**

Las estaciones que tengan en su interior acceso de pasajeros deben contar con un refugio cubierto cuyas medidas mínimas deben ser de 2 m por 4 m, pudiendo tener costados abiertos o cerrados y deben quedar sobre una vereda de no menos de 2 m de ancho y elevada 0,15 m sobre el solado del área de estacionamiento y desde la cual se puede acceder directamente a la acera pública.

#### **1.7.9.2.7. Letreros.**

Solamente se deben permitir letreros indicativos del funcionamiento de las estaciones estando terminantemente prohibido todo tipo de publicidad exterior.

Formando parte integral de la arquitectura de los locales puede admitirse el letrero de la empresa o empresas a cargo de cada línea, con un máximo de un metro de altura y 3 m de ancho y la mención de Estación terminal.

#### **1.7.9.2.8. Estación intermedia en líneas de transporte público urbano automotor. Requerimientos.**

Debe cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

**a) Estacionamiento.**

Área cubierta o descubierta:

Dimensionada para estacionar como máximo cuatro (4) vehículos.

Debe cumplimentar las condiciones requeridas para estación terminal en inciso I.

**b) Local de control.**

Debe cumplimentar lo previsto para “Local de Control” para estación terminal debiendo contar con los servicios que este Código establece como Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales.

**c) Refugio cubierto.**

Debe dar cumplimiento a lo dispuesto para estación terminal en inciso VI.

**d) Letreros.**

Debe dar cumplimiento a lo dispuesto para estación terminal en inciso VII, con la mención de Estación intermedia

#### **1.7.9.2.9. Usos compatibles.**

Son usos compatibles gastronomía y comercios minoristas.

## **Título 8 AUTORIDAD DE APLICACIÓN.**

### **Capítulo Único. 1.8.**

#### **1.8.1. Atribuciones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determina en su estructura orgánica la dependencia que debe intervenir como Autoridad de Aplicación y ejercer el Poder de Policía, la Inspección y el Registro de las construcciones de obras civiles de arquitectura, instalaciones eléctricas, sanitarias, mecánicas, electromecánicas, de elevadores, térmicas e inflamables, de prevención contra incendios y soporte antenas, que se proyectan y ejecutan en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **1.8.2. Recursos humanos, tecnológicos y presupuestarios.**

La Autoridad de Aplicación debe contar con los recursos humanos, informáticos, tecnológicos y presupuestarios que le permitan cumplir con eficacia, eficiencia y economía las funciones a su cargo.

### **1.8.3. Funciones.**

La Autoridad de Aplicación para el cumplimiento de los objetivos del Código tiene las siguientes funciones:

- a)** Fiscalizar y llevar el control del catastro geográfico.
- b)** Supervisar el estado y control técnico y legal del registro de mensuras y el estado parcelario.
- c)** Adaptar los requisitos de presentación de planos a las alternativas dadas por las nuevas tecnologías.
- d)** Otorgar copias de los planos registrados a quien acredite un interés legítimo.
- e)** Entender en el estado y la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas y de la construcción propiciando las reformas a la legislación vigente.
- f)** Integrar las Comisiones de Actualización Permanente, de este Código y los Reglamentos y la del Código de Habilitaciones y Permisos, por medio de su Director o quien este designe.
- g)** Establecer los requisitos generales para la presentación de expedientes, antecedentes, solicitudes, descargos, complementando en sus aspectos específicos la ley de procedimientos administrativos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- h)** Crear un Sistema Integral y Unificado de información actualizada, de fácil acceso que permita el control integral de las obras e instalaciones mediante el cruce de información de las distintas áreas, permitiendo identificar si se han cumplido la totalidad de las presentaciones exigidas.
- i)** Recibir los avisos de obra para limpiar o pintar fachadas, revocar o cambiar el revoque de las cercas al frente, abrir, cerrar o modificar vanos en paredes que no sean fachadas principales, ejecutar solados (pisos) y cielorrasos, cambiar el material de la cubierta del techo, efectuar modificaciones menores en instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de sistemas.
- j)** Tramitar y, según el caso, conceder o denegar los permisos de obras con relación a la construcción de edificios nuevos, modificación, ampliación, refacción de obras e instalaciones, demoliciones, rehabilitación de edificios, emplazamiento de instalaciones mecánicas,

eléctricas, térmicas y de inflamables y sus modificaciones, instalaciones de prevención contra incendio, instalación interna de sanitarios, instalación de elevadores, instalación soporte antenas y toda obra o instalación que requiera este tipo de autorización.

**k)** Evaluar y registrar la documentación de la obra en todas sus partes y etapas, desde el inicio hasta el final, y los actos de conservación y mantenimiento, reglamentando las obras por etapas en que se permitan finales parciales de obra.

**l)** Evaluar y registrar la documentación que se acompaña a las distintas declaraciones juradas y dar intervención a quien corresponda para que sean severamente sancionadas las falsedades documentales en todos los casos, tanto en obras en ejecución como en las ya finalizadas.

**ll)** Otorgar certificado de conservación de obra

**m)** Fiscalizar y registrar el cumplimiento de las normas sobre fachadas.

**n)** Intervenir como organismo de consulta en la materia frente a distintos organismos públicos nacionales e internacionales, organismos no gubernamentales y particulares.

**ñ)** Organizar y mantener actualizado y accesible al público en general, profesionales y empresas, Registro Público de Documentos Complementarios (DCC) con sus reenvíos y Documentos de Referencia (DR) con sus reenvíos, propiciando su divulgación.

**o)** Ordenar la paralización de obra cuando así corresponda por contravenciones o faltas contra disposiciones del Código, Reglamentos u otras leyes.

**p)** Ordenar la demolición de las obras en peligro de causar daño y de las construidas en contravención de este Código y el Código de Planeamiento Urbano cuando el daño no pueda subsanarse de otra manera, dando intervención a las reparticiones competentes.

**q)** Recibir y tramitar las denuncias por contravenciones a las normas vigentes y coordinar actividades con la Defensoría del Pueblo.

**r)** Supervisar la actividad de Verificación de Obra.

**s)** Otorgar y participar en el otorgamiento de premios por obras de arquitectura, ya sean obras nuevas o por su conservación.

**t)** Propiciar la calificación de “edificio seguro” e “inmueble eficiente” para las construcciones que integran el patrimonio edilicio de la Ciudad como una forma de preservar su mantenimiento y conservación. A este efecto debe reglamentar los distintos aspectos que integran las calificaciones, determinando las formas de acreditación por los propietarios mediante el sistema de Declaraciones Juradas, en especial en materia de instalaciones eléctricas y de gas, revisando y actualizando la normativa aplicable.

**u)** Organizar, controlar y supervisar el registro de profesionales verificadores de obra (PVO), el registro de conservadores de elevadores, el registro de profesionales verificadores de ascensores y demás instalaciones de transporte vertical (PVA), el registro de profesionales habilitados o sancionados y el de cumplimiento de mantenimiento de fachadas.

**v)** Coordinar con la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias o el organismo que cumpla sus funciones, los procedimientos de demolición, excavación y submuración para lo cual se debe implementar un manual de procedimiento conjunto.

**w)** Coordinar políticas proactivas de prevención y fiscalización en materia de obras en mal estado o amenazadas por un peligro, dando inmediato aviso al organismo mencionado en el artículo anterior.

**x)** Implementar una guía para elaborar de Manuales de Mantenimiento para los nuevos edificios.

**y)** Dar intervención a la Dirección General de Alumbrado Público.

**z)** Realizar todas las actividades tendientes a la correcta aplicación e interpretación del Código y sus Anexos.

#### **1.8.4. Funciones específicas en materia de instalaciones contra incendios, térmicas e inflamables.**

Son las siguientes:

**a)** Evaluar y registrar la documentación de las instalaciones de prevención contra incendio, térmicas e inflamables para todo tipo de inmuebles, tanto para el otorgamiento del permiso en ejecución como para la consideración frente al Código de Planeamiento Urbano. Debe ser considerado como una parte del expediente único y registrarse todas sus etapas.

**b)** Realizar inspecciones de instalaciones en ejecución.

- c)** Realizar inspecciones programadas sobre las instalaciones finalizadas.
- d)** Evaluar y registrar la documentación acompañada a la Declaración Jurada de Finalización de Obra para las instalaciones de prevención contra incendio y térmicas e inflamables.
- e)** Emitir el Certificado de Inspección Final previsto en el Reglamento sobre Prevención y Extinción de Incendios.
- f)** Administrar el archivo de expedientes de instalaciones en ejecución, sin perjuicio de la aplicación del sistema integral para el seguimiento del expediente.
- g)** Realizar inspecciones en instalaciones donde se produzcan accidentes que afecten a personas y/o cosas en cumplimiento de requerimiento de los distintos juzgados y/o informe de Superintendencia de Bomberos de la Policía Federal o el organismo que cumpla sus funciones con competencia en la materia.
- h)** Responder las consultas que en forma oral o escrita formulan los profesionales matriculados.
- i)** Otorgar permiso de foguista, previa evaluación mediante examen de los interesados.

**Título 9**  
**RÉGIMEN DE PENALIDADES.**  
**1.9.**

**1.9.1. Aplicación del Régimen de Faltas.**

Las faltas cometidas en violación a normas establecidas por este Código y sus Anexos se rigen por el Libro II, Sección 2º, Capítulo II, Actividades Constructivas del Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**1.9.2. Paralización, suspensión o clausura preventiva de la obra.**

Sin perjuicio de las penalidades establecidas en el Régimen de faltas por la índole de la irregularidad cometida, la Autoridad de Aplicación puede disponer la paralización, suspensión o clausura de una obra en los siguientes casos:



- a) Cuando el propietario ejecute trabajos que requieren permiso de obra sin haberlo obtenido.
- b) Cuando en obras con permiso concedido se ejecuten trabajos que excedan los alcances de los títulos fijados para las distintas categorías especificadas en “Obras de edificación que pueden proyectar y ejecutar el Propietario, el Constructor o Empresa”.
- c) Cuando se esté incurso en cualquiera de las infracciones que merezcan aplicación de suspensión o inhabilitación en el uso de la firma para profesionales o empresas para tramitaciones ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- d) Por cualquier otra circunstancia no contemplada expresamente en los incisos anteriores, siempre que la obra afecte o ponga en peligro la seguridad, higiene y/o la estética urbana;
- e) Cuando se exceda el plazo establecido en para el cumplimiento de las intimaciones.

La paralización de la obra debe ser levantada una vez desaparecida la causa que la motivó y/o nombrado el profesional que continúe la obra cuando el profesional se encuentre inhabilitado y/o suspendido en el uso de la firma.

### **1.9.3. Carácter preventivo de la paralización, suspensión, o clausura.**

Cuando la autoridad de aplicación del sistema incorporado por este Código detecte la comisión de faltas sancionadas con paralización, suspensión o clausura de la obra por el Régimen de Faltas y las medidas sean necesarias y urgentes para preservar la seguridad, salubridad, higiene o estética de las obras puede ordenar las medidas con carácter preventivo remitiendo automáticamente las actuaciones a la autoridad de aplicación del Régimen de Faltas que es quien debe cuantificar la pena y aplicar las sanciones correspondientes.

### **1.9.4. Suspensión de la firma con carácter preventivo.**

Cuando la autoridad de aplicación del sistema incorporado por este Código detecten que un profesional responsable ha cometido actos encuadrados en las causales de suspensión de la firma, puede aplicar la suspensión preventiva en el uso de la firma remitiendo automáticamente el expediente a la autoridad de aplicación que debe cuantificar la pena y aplicar las sanciones correspondientes.

### **1.9.5. Conversión de las medidas por la autoridad de aplicación.**

Cuando la autoridad de aplicación haya dispuesto la paralización, suspensión o clausura de la obra o la suspensión en el uso de la firma como medidas preventivas, automáticamente (en el día) debe remitir la actuación a la

autoridad de aplicación en materia del Régimen de Faltas. Esta última, debe convertirlas en sanción y cuantificarlas en el plazo de 48 horas. También debe ordenar el levantamiento de las medidas si así corresponde.

## **PARTE 2** **RELACIÓN DEL CÓDIGO CON SUS ANEXOS Y NORMAS FINALES.**

### **Título 1** **RELACIÓN DEL CÓDIGO CON SUS ANEXOS.**

#### **Capítulo 1** **Generalidades.**

##### **2.1.1.**

##### **2.1.1.1. Relación del Código con sus Anexos.**

El presente Título tiene como objeto regular las relaciones del Código con sus Anexos y demás actos reglamentarios que deba emitir el P.E para que se cumplan en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los Objetivos - descriptos en la Parte 1, Título 2- .

##### **2.1.1.2. Reglamentos Técnicos.**

Los reglamentos contenidos en los Anexos constituyen categorías normativas especiales sujetas a modificación y actualización sobre la base de lo dispuesto en la Parte 1, Título 1, Artículos 1.1.7. y 1.1.8., donde surge el reconocimiento de su existencia, alcance, validez y vigencia.

El Anexo I se integra con los Documentos Complementarios del Código (DCC) de aplicación obligatoria. El Anexo II contiene los Documentos de Referencia (D.R) que son los que operan como recomendaciones.

##### **2.1.1.3 Legalidad y razonabilidad. Garantía de cumplimiento.**

A fin de preservar la integridad de la Constitución de la Ciudad, la relación con el Código de Planeamiento Urbano y con la Primera Parte del Código se establecen para el control de los actos reglamentarios emanados del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en ejercicio de su poder de policía, los principios de legalidad y razonabilidad. Dichos principios constituyen criterios

obligatorios para el funcionamiento de la Comisión de Actualización Permanente que se crea en el Capítulo 2 de esta Parte 2.

#### **2.1.1.4. Pautas de actuación.**

Para el ejercicio de la función reglamentaria se establecen las siguientes pautas:

##### **a) Objeto de los Reglamentos Técnicos:**

Los Reglamentos se incorporan con la finalidad de establecer pautas técnicas, recomendaciones, especificaciones, normas sobre materiales y sistemas y normas de funcionamiento. Se dejan sentadas pautas y requisitos básicos con el fin de garantizar que los objetivos enumerados en el Título 2 de la Parte 1 del Código de la Edificación no sean desvirtuados por su reglamentación.

##### **b) Disposiciones no vinculantes.**

Solo el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede establecer la obligatoriedad de inspecciones y certificaciones sobre edificios, estructuras e instalaciones, y determinar cuando lo estime necesario: la materia, la periodicidad y la forma.

Si algún reglamento, especificación o norma de calidad incorporado contuviera la obligación de efectuar inspecciones periódicas por profesional competente, la disposición no es vinculante y debe tenerse por no escrita.

##### **c) Periodicidad.**

Los Reglamentos que integran los Anexos deben ser revisados periódicamente por el P.E. y la Legislatura. La Comisión de Actualización Permanente debe emitir informes dos veces por año sobre sus actividades con el objeto de su actualización, relevando y detectando las necesidades de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en materia de edificación.

##### **d) Adecuación a los objetivos.**

Todas las acciones públicas y privadas en materia de edificaciones y preservación del patrimonio edilicio de la Ciudad, deben llevarse a cabo cumpliendo los objetivos centrales del Código detallados en la Parte 1, Título 2. Debe respetarse la relación de adecuación de medios a fines.

##### **e) Integralidad.**

Cuando así esté previsto, los reglamentos deben contemplarse como respuestas o criterios integrales no admitiéndose soluciones mixtas.

##### **f) Participación Pública.**

Todo cambio o incorporación antes de su entrada en vigencia debe contar con exposición pública dándosele participación de los sectores interesados.

**g) Pautas para la solución de conflictos entre Reglamentos.**

Se establecen las siguientes pautas básicas para la resolución de conflictos entre Reglamentos, especificaciones, normas de calidad de los materiales y sistemas.

**I) Seguridad.**

Cuando una cuestión es reglamentada en documentos de diferentes materias, debe prevalecer la solución que mejor garantice la seguridad en todos sus aspectos.

**II) Economía.**

A igual seguridad se debe preferir la solución más económica.

**III) Factibilidad de la solución.**

Se debe evaluar muy especialmente la factibilidad de las soluciones propuestas.

**IV) Idioma nacional y experiencias locales.**

Frente a condiciones equivalentes, se deben preferir los reglamentos escritos en idioma nacional y las experiencias y antecedentes locales.

**2.1.1.5. Registro Público de Documentos Complementarios (DCC) del Código y Documentos de Referencia (DR).**

Se crea el Registro Público de Documentos Complementarios (DCC) y Documentos de Referencia (DR) el que debe funcionar en el ámbito de la Autoridad de Aplicación. Las Comunas pueden adherir y generar sus Registros locales.

El Registro debe mantenerse permanentemente actualizado y ser de fácil acceso al público y profesionales a fin de cumplir con el requisito de publicidad de las normas.

**Capítulo 2**

**Comisión de Actualización Permanente de los Reglamentos, especificaciones, normas de calidad de materiales y sistemas y recomendaciones técnicas.**

**2.1.2.**

### 2.1.2.1. Creación.

Como organismo asesor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en materia de edificaciones, instalaciones, estructuras y actividades afines, se crea la “**Comisión de Actualización Permanente de los Reglamentos, especificaciones, normas de calidad de materiales y sistemas y recomendaciones técnicas**” denominada Comisión de Actualización Permanente.

### 2.1.2.2. Integrantes.

La Comisión está integrada por un Presidente que es el Ministro de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, e integrada de manera permanente por el Presidente de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Director de la Autoridad de Aplicación, o quienes designen en su representación. .

Además son convocados “Ad-Hoc” para integrar la Comisión de Actualización Permanente, representantes de las siguientes áreas y sectores:

- a) de la Dirección General de Planeamiento Interpretativo;
- b) de la Procuración de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- c) del INTI (de la Unidad Técnica Fuego de INTI-Construcciones);
- d) de la Superintendencia General de Bomberos de la Policía Federal o la fuerza que la reemplace cuando se efectúe la transferencia de la misma de la Nación a la Ciudad;
- e) de las Facultades de Ingeniería de la UBA y UTN - Regional Buenos Aires;
- f) de la Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo de la UBA;
- g) de los Consejos Profesionales de Arquitectura y Urbanismo y de Ingeniería Civil.
- h) del IRAM;
- i) de la Dirección de Habilitaciones y Permisos.

**j)** de los Representantes de las Cámaras, Asociaciones, Laboratorios o entidades especializadas en calidad de materiales u organismos públicos, locales, nacionales e internacionales que a juicio de la Comisión deban ser convocados en función de la materia motivo de la convocatoria.

#### **2.1.2.3. Funcionamiento a título “honorario” “ad-hoc”.**

La Comisión de Actualización Permanente funciona “ad-honorem” en función de la representación investida y “ad-hoc”.

#### **2.1.2.4. Asesoramiento, Dictámenes y Resoluciones.**

La Comisión puede asesorar y dictaminar en los siguientes casos:

- a)** A iniciativa del Poder Ejecutivo para que se expida sobre temas de fondo o reglamentarios.
- b)** Ante un pedido de los particulares al Poder Ejecutivo, sobre temas puntuales referidos a los anexos de contenido técnico, que complementan con contenido reglamentario el Código de Edificación.
- c)** Ante consulta de la Legislatura para entender en reformas de fondo al Código de Edificación y para el análisis de cuestiones reglamentarias.
- d)** De conformidad a lo que establezca su propio Reglamento.

#### **2.1.2.5. Funciones.**

Son funciones de la Comisión:

- a)** Dictar su reglamento fijando formas de funcionamiento ordinarias y extraordinarias, asambleas, fechas, horas, votación, orden del día, quórum y mayoría en base al sistema de mayoría absoluta, publicidad de sus dictámenes, Libros de Actas etc.
- b)** Emitir Dictamen técnico no vinculante. El Dictamen puede servir de fundamento al Poder Ejecutivo para emitir Decretos reglamentarios, ejercer su derecho de iniciativa remitiendo a la Legislatura proyectos que modifiquen, integren o supriman el Código de Edificación. Este procedimiento debe implementarse frente las siguientes circunstancias:

- I. Cuando algún Reglamento o Norma que forma parte, total o parcialmente de alguno/s de los Anexos Técnicos fuese actualizada por el organismo emisor y sea conveniente su reemplazo total o parcial;
- II. Cuando a solicitud de parte, particular o institución, se realice alguna sugerencia de modificación de algún Anexo Técnico. En este caso la materia objeto de la modificación deberá ser alguna innovación o modificación sobre temas existentes en el contenido de los Anexos Técnicos.
- c) Proponer nuevas exigencias vinculadas a los documentos existentes.
- d) Revisar los documentos existentes.
- e) Efectuar estudios, informes o propuestas y proponer integrantes de comités técnicos y grupos de trabajo.
- f) Analizar resultados obtenidos por aplicación del Código y proponer criterios para su adecuada interpretación y aplicación.
- g) Recibir observaciones de los usuarios del Código.
- h) Asesorar en los procedimientos de aprobación formal, audiencias participativas y Registro General de Anexos al Código con relación a los documentos reconocidos, de referencia y marcas sellos, certificaciones de conformidad u otros distintivos de calidad voluntaria.
- i) Proponer condiciones que deben satisfacer las evaluaciones técnicas o certificaciones para su reconocimiento y registro.

**Capítulo 3**  
**Revisión del Código de la Edificación en el ámbito de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.**  
**2.1.3.**

**2.1.3.1. Obligación de actualización y consolidación permanente por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.**

Se establece la necesidad de una revisión anual de las disposiciones del Código y sus Reglamentos Técnicos, especificaciones, recomendaciones y normas de calidad, con el fin de evaluar y aprobar modificaciones necesarias y

convenientes, asegurando el cumplimiento de los objetivos contenidos en la Parte Primera Título 2.

La Legislatura puede dejar sin efecto las modificaciones, sustituciones o incorporación de Reglamentos Técnicos y Normas efectuado por el Poder Ejecutivo si dictamina que éste se excedió en el ejercicio de su facultad reglamentaria y dispuso sobre aspectos de fondos que requieren doble lectura.

En todos los casos la Comisión de Planificación Urbana de la Legislatura actúa como cabecera y debe emitir Dictamen en la forma y en los plazos que establezca su reglamento.

## **Título 2 Normas complementarias.**

### **Capítulo 1 Textos ordenados y difusión del Código. 2.2.1.**

#### **2.2.1.1. Texto ordenado.**

El Poder Ejecutivo debe ordenar el texto del presente Código e incorporar al mismo las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, debiendo mantenerse inalterada la continuidad de su articulado.

El Poder Ejecutivo debe publicar antes del 1º de marzo de cada año, un texto ordenado del Código en forma conjunta con los decretos, las resoluciones de carácter general y disposiciones de la Autoridad de Aplicación producidos hasta el 31 de diciembre del año anterior.

#### **2.2.1.2. Difusión.**

La Autoridad de Aplicación debe elaborar y mantener un manual práctico y sencillo para el manejo del Código de la Edificación por los vecinos, con la clara identificación de las actividades que requieren aviso y permiso de obra y los trámites a cumplir con más las actividades que hacen a la preservación de la seguridad pública y canales para proponer modificaciones.

#### **2.2.1.3. Consultas.**



El Código y los Anexos pueden ser consultados en el ámbito del Registro General debiendo proponerse la adhesión de las Comunas. Su exhibición es obligación de la Autoridad de Aplicación que debe mantener actualizado y a disposición del público el Código de la Edificación y todos los reglamentos, recomendaciones, especificaciones técnicas y normas sobre materiales incorporadas a los Anexos I y II . El Código y los Reglamentos de libre circulación deben ser publicados en la página Web de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **2.2.1.4. Publicación de modificaciones.**

El Poder Ejecutivo debe publicar en fascículos antes del 1 de marzo de cada año las modificaciones aprobadas durante el transcurso del año calendario anterior.

## **Capítulo 2**

### **Normas Derogatorias, Interpretativas y Finales.**

#### **2.2.2.**

#### **2.2.2.1. Derogación expresa.**

Se deroga la Ordenanza N° 14.089 y su texto consolidado por la Ordenanza 34.421 (“Digesto Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, 1978”) Anexo I que contiene el “Código de la Edificación”. Se derogan asimismo, todas las normas que sustituyen, integran, modifican o cumplen sus acciones sobre artículos del referido Código.

**a) Se derogan expresamente las ordenanzas o los artículos de ordenanzas que a continuación se detallan:**

Ordenanza N° 33.677.  
Ordenanza N° 34.479.  
Ordenanza N° 34.526.  
Ordenanza N° 34.549.  
Ordenanza N° 34.553.  
Ordenanza N° 34.554.  
Ordenanza N° 34.581.  
Ordenanza N° 34.633.  
Ordenanza N° 34.744.  
Ordenanza N° 34.791.  
Ordenanza N° 34.831.  
Ordenanza N° 34.945.

Ordenanza N° 34.949.  
Ordenanza N° 35.072.  
Ordenanza N° 35.160.  
Ordenanza N° 35.240.  
Ordenanza N° 35.331. Artículos 3 a 5 (Los restantes artículos de la Ordenanza modifican al Código de Habilitaciones y Verificaciones

Ordenanza N° 33.266).  
Ordenanza N° 35.387. Artículo 1  
Ordenanza N° 35.416.  
Ordenanza N° 35.470.  
Ordenanza N° 35.510.  
Ordenanza N° 35.561 Artículo 2 (Los restantes artículos modifican al Código Habilitaciones y Verificaciones Ordenanza N° 33.266).

Ordenanza N° 36.128.

Ordenanza N° 36.182.  
Ordenanza N° 36.206. Artículos 3 y 4. (Los restantes artículos quedaron derogados por CPU).

Ordenanza N° 36.252. Artículos 4 y 5 (Los restantes artículos quedaron derogados por CPU).

Ordenanza N° 36.332.  
Ordenanza N° 36.421.  
Ordenanza N° 36.973.  
Ordenanza N° 37.458.  
Ordenanza N° 37.470.  
Ordenanza N° 37.517.  
Ordenanza N° 37.831.  
Ordenanza N° 37.936.  
Ordenanza N° 38.192.  
Ordenanza N° 38.334.  
Ordenanza N° 38.436.  
Ordenanza N° 38.612.  
Ordenanza N° 38.647.  
Ordenanza N° 38.709.  
Ordenanza N° 38.825.  
Ordenanza N° 38.867.  
Ordenanza N° 38.875.  
Ordenanza N° 38.884.  
Ordenanza N° 38.940.  
Ordenanza N° 40.074.  
Ordenanza N° 40.267.  
Ordenanza N° 40.745.

Ordenanza N° 40.905.  
Ordenanza N° 40.928.  
Ordenanza N° 41.524.  
Ordenanza N° 41.836.  
Ordenanza N° 42.398.  
Ordenanza N° 42.445.  
Ordenanza N° 42.777.  
Ordenanza N° 43.116. Artículos. 3 y 4 (Los artículos 1 y 2 quedaron derogados por CPU).

Ordenanza N° 43.210.  
Ordenanza N° 43.280. Artículos 34 y 35 (Los restantes artículos quedaron derogados por CPU).

Ordenanza N° 43.597.  
Ordenanza N° 44.095.  
Ordenanza N° 44.566.  
Ordenanza N° 45.286.  
Ordenanza N° 45.425.  
Ordenanza N° 46.147.  
Ordenanza N° 46.275.  
Ordenanza N 46.477. Artículo 3 (El Art. 1° quedó derogado por CPU en tanto que el Art. 3° modifica el Código de Habilitaciones y Verificaciones

Ordenanza N° 33.266).  
Ordenanza N° 49.308.  
Ordenanza N° 49.344.  
Ordenanza N° 50.063.  
Ordenanza N° 50.068.  
Ordenanza N° 50.250.  
Ordenanza N° 50.646.  
Ordenanza N° 52.137. Artículo 2.  
Ordenanza N° 52.288  
Decreto N° 224/80

**b) Se derogan las siguientes leyes.**

Ley N° 160.  
Ley N° 161. Artículos. 5 a 8.  
Ley N° 257.  
Ley N° 292.  
Ley N° 521.  
Ley N° 962.  
Ley N° 410.  
Ley N° 1.205.  
Ley 1747.  
Ley 1749. Artículos 4° y 5°.

Decreto de Necesidad y Urgencia 1668/GCABA/97.

Decreto de Necesidad y Urgencia N° 3/GCBA/05 Artículo 5.

La derogación de las leyes enumeradas en b) se debe a que han sido adaptadas e incorporadas como parte del formato del nuevo Código.

#### **2.2.2.2. Derogación implícita.**

Quedan derogadas implícitamente todas las leyes, ordenanzas, reglamentos técnicos y normas reglamentarias que impactan sobre el ámbito material y objetivos definidos en el Parte 1, Títulos 1 y 2 que no sean derivación lógica de este Código y sus Anexos.

Ello implica que las normas reglamentarias del Código que se deroga también quedan derogadas según el principio que establece que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

#### **2.2.2.3. Interpretación.**

Como criterio de interpretación auténtica se aclara que la ley 962 Anexo I de “accesibilidad para todos” ha sido adaptada e incorporada a este Código y complementada con la incorporación del “objetivo” accesibilidad. De surgir algún conflicto de interpretación se debe considerar que es voluntad de esta ley mantener los contenidos factibles de su actual Anexo I tanto en los aspectos normativos, como con relación a los gráficos los que deben tenerse por reproducidos.

#### **2.2.2.4. Reglamentación del Código.**

El Poder Ejecutivo debe dictar las disposiciones normativas complementarias en el plazo de 180 días de la Publicación en el B.O.C.B.A.

### **Capítulo 3 Normas Modificatorias y Transitorias.**

#### **2.2.3.**

##### **2.2.3.1. Reformas al Régimen de Faltas.**

El Título 9 de la Parte 1 de Código sobre Régimen de Penalidades se complementa con las acciones tipificadas en el Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las modificaciones e incorporaciones que siguen.

Estas modificaciones e integraciones tienen como finalidad, mantener la congruencia y relación entre las conductas y las penas dentro del sistema de penalidades.

#### **2.2.3.1.1. Sustitución del Artículo 22 del Régimen de Faltas.**

Se sustituye artículo 22 del Título III, Libro I del Régimen de Faltas (ley 451 y modificatorias) que queda redactado de la siguiente manera:

“Art. 22.- SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA PARA TRÁMITES SOBRE: ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS. Cuando el profesional o empresa con habilitación para ejercer su actividad o profesión en la Ciudad, cometa o sea responsable por alguna de las faltas tipificadas en el “Libro II, Sección 2ª ” puede ser suspendido en el uso de la firma para obras nuevas, refacciones, modificaciones, rehabilitaciones o demoliciones con relación a edificios, estructuras e instalaciones hasta tanto la sanción se cumpla. Se aplica por tiempo máximo de 6 años de duración.

“En el caso de reincidencia en tres faltas cometidas en el término de 10 años que afecten de manera grave la seguridad, salubridad o estética pública, se debe aplicar suspensión definitiva

“El profesional o empresa sancionado en una obra puede proseguir el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido con anterioridad con relación a otras obras, siempre que no se trate de faltas que afecten gravemente la seguridad, la salubridad y la estética pública poniendo en riesgo la vida y la salud de las personas y/o el patrimonio edilicio, en ese caso queda la suspensión puede extenderse a todos los trámites ante el Gobierno de la Ciudad en materia de Planeamiento Urbano y Código de Edificación.”

#### **2.2.3.1.2. Sustituciones en Artículos del Régimen de Faltas.**

Se sustituyen los artículos 2.2.1. ,2.2.2., 2.2.3., 2.2.4. y 2.2.5., 2.2.8., 2.2.13. y 2.2.14. del Régimen de Faltas (Ley 451 y modificatorias) correspondientes al Libro II, Título II, Capítulo II a fin de adaptarlos a la redacción de este Código manteniendo la relación entre las multas. Los artículos sustituidos quedan redactados de la siguiente manera:

“2.2.1. PERMISO Y PLANOS DE OBRA. El responsable de la construcción, rehabilitación, modificación, reforma o demolición de un edificio, estructura, instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, gas, sanitarias, soporte antenas, elevadores de tipo vertical, de prevención o extinción de incendios o de seguridad, que no tramite el correspondiente permiso o aviso de obra o

demolición, o no solicitare las inspecciones debidas, o no presente declaraciones juradas o planos, conforme a obra, o no coloque letreros de obra cuando fueren exigibles, debe ser sancionado/a con multa de \$ 5.000 a \$ 10.000.

“Cuando el responsable fuere profesional o empresario es sancionado/a con multa de \$ 10.000 a \$ 20.000 y/o inhabilitación y/o suspensión en el uso de la firma.”

“2.2.2. FALSEDAD DE DATOS. El responsable de la construcción, rehabilitación, modificación, reforma o demolición de un edificio, estructura, instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, gas, sanitarias, soporte antenas, elevadores de tipo vertical, de prevención o extinción de incendios o de seguridad, que tramite el permiso o aviso de obra o los planos, falseando y/o omitiendo datos, es sancionado/a con multa de \$ 5.000 a \$ 10.000.

Cuando el responsable fuere profesional o empresario es sancionado/a con multa de \$ 10.000 a \$ 20.000 y/o inhabilitación y/o suspensión en el uso de la firma.

Si el falseamiento fuera de una Declaración Jurada en base a la cuál se otorgue una autorización o/permiso el responsable y/o profesional debe ser sancionado con multa de \$ 20.000 a \$ 40.000 y suspensión en el uso de la firma. Esta falta se considera grave a los efectos de la suspensión definitiva en el uso de la firma contemplada en el art. 22 sobre “suspensión en el uso de la firma”.

“2.2.3. OBRA NO AUTORIZADA. El responsable de la ejecución de una obra no autorizada o en contravención a las normas vigentes, es sancionado/a con multa de \$ 5.000 a \$ 10.000 y/o clausura

Cuando el responsable fuere profesional o empresario es sancionado/a con multa de \$ 10.000 a \$ 20.000 y/o inhabilitación y/o suspensión en el uso de la firma.”

“2.2.4. MUROS DIVISORIOS. El titular o responsable de un inmueble que no cumpla con las normas reglamentarias en materia de instalaciones que afecten a muros divisorios privativos, contiguos a predios linderos o separativos entre unidades de uso independiente es sancionado/a con multa de \$ 2000 a \$ 10.000.”

“2.2.5. NUMERACION DE INMUEBLE. El titular o responsable de un inmueble que no tenga colocado el número que le haya sido asignado por la autoridad de aplicación o lo tenga en otra forma que no sea la autorizada, o lo tenga deteriorado es sancionado/a con multa de \$ 1000 a \$ 5000.”

“2.2.8. CARECER DE FOGUISTA. El/la titular o responsable de un inmueble o establecimiento en el que funcione un generador de vapor

de agua de alta presión, sin haber sido instalado o que no sea mantenido por un foguista matriculado, en violación a las normas reglamentarias vigentes, es sancionado/a de \$ 2000 a \$ 10.000 y/o clausura del establecimiento de hasta 20 días y/o clausura de los artefactos.”

“2.2.13. INFRACCIÓN REGLAMENTOS SEGURIDAD Y BIENESTAR VIVIENDAS PARTICULARES y/o MANUALES DE USO DEL EDIFICIO. El titular de un inmueble en el que se verifique infracciones a los reglamentos sobre seguridad y bienestar y/o violaciones al manuales de mantenimiento en viviendas, locales o domicilios particulares o sus espacios comunes del edificio debe ser sancionado con multa de \$ 2000 a \$ 10.000 y/o clausura.”

“2.2.14. SANCIÓN GENÉRICA. El/la titular o responsable de un inmueble que no cumpla con las obligaciones impuestas por el Código de la Edificación, siempre que no constituya una falta tipificada en el régimen específico, es sancionado/a con multa de \$ 1000 a \$ 20.000 y/o inhabilitación y/o clausura del inmueble, cuando corresponda.”

### **2.2.3.1.3. Incorporación de nuevos Artículos al Régimen de Faltas.**

Se incorporan al Libro II, Sección 2ª, Capítulo II Actividades constructivas (ley 451 y modificatorias), los siguientes artículos:

“2.2.15 NO EXHIBICIÓN DE DOCUMENTACIÓN EN OBRA. El responsable de la construcción, rehabilitación, modificación, reforma o demolición de una estructura, edificio, sus instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, gas, sanitarias, soporte antenas, elevadores de tipo vertical, de prevención o extinción de incendios o de seguridad que no tuviere o no exhibiere en obra la documentación exigida por las normas del Código de la Edificación sancionado con multa de \$ 1.000 a \$1.500.

“2.2.16 INCUMPLIMIENTO DE INTIMACIÓN. El titular y/o responsable de una obra o inmueble que no cumpliera sin causa justificada con el contenido de una intimación efectuada por la autoridad de aplicación del Código de la Edificación dentro del plazo estipulado a tal efecto es sancionado con multa de \$ 8.000 a \$ 10.000 y/o clausura. Cuando el responsable fuere profesional o empresario es sancionado con multa de \$ 15.000 a \$ 20000 y/o inhabilitación y/o suspensión en el uso de la firma.”

“2.2.17 MOLESTIAS A FINCAS LINDERAS. RESPETO DEL HORARIO HABILITADO PARA LAS OBRAS. EL responsable de la construcción,

rehabilitación, modificación, reforma o demolición de una estructura, un edificio, sus instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, gas, sanitarias, soporte antenas, elevadores de tipo vertical, prevención y extinción de incendios o de seguridad que provoque molestias a fincas vecinas de manera que se afecte la seguridad, higiene, seguridad y/o estética o haga o permita trabajos fuera del horario permitido debe ser sancionado con multa de \$ 15.000 a \$ 20.000.

También es responsable el profesional y/o empresario y debe ser sancionado con multa de \$ 15.000 a \$ 20.000 y/o inhabilitación y/o suspensión en el uso de la firma.”

“2.2.18 MATERIALES DE MALA CALIDAD. El responsable de la construcción, rehabilitación, modificación, reforma o demolición de una estructura, un edificio, sus instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, gas, sanitarias, soporte antenas, elevadores de tipo vertical, prevención y extinción de incendios o de seguridad que utilizare materiales de mala calidad que afecten condiciones de higiene, seguridad y/o salubridad es sancionado con multa de \$ 10.000 a \$ 15.000.

Cuando el responsable fuere profesional o empresario es sancionado con multa de \$ 25.000 a \$ 30.000 y/o inhabilitación y/o suspensión en el uso de la firma.”

“2.2.19 SEGURIDAD PUBLICA Y DE TERCEROS. El responsable de la construcción, rehabilitación, modificación reforma o demolición de un edificio, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas gas, sanitarias, soporte antenas, elevadores de tipo vertical, prevención y extinción de incendios o de seguridad que afecte la seguridad pública y de terceros por deficiencias en su ejecución y/o negligencia comprobada es sancionado con multa de \$ 20.000 a \$ 50.000.

Cuando el responsable fuere profesional o empresario es sancionado con multa de \$ 50.000 a \$ 75.000 y/o inhabilitación y/o suspensión en el uso de la firma, quedando impedido definitivamente de actuar al frente de la obra o trámite en el que haya incurrido en dicha falta.”

“2.2.20 ESTABILIDAD DE LA OBRA. El responsable de la construcción, rehabilitación, modificación reforma o demolición de un edificio, estructuras, instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, gas, sanitarias, soporte antenas, elevadores de tipo vertical, prevención y extinción de incendios o de seguridad que por deficiencias en su ejecución y/o negligencia comprobada afecte la estabilidad de la obra, con peligro de derrumbe, debe ser sancionado con multa de \$ 20.000 a \$ 50.000.



Cuando el responsable sea profesional o empresario debe ser sancionado con multa de \$ 50.000 a \$ 75.000 y/o inhabilitación y/o suspensión en el uso de la firma, quedando impedido definitivamente de actuar al frente de la obra o trámite en el que haya incurrido en dicha falta.”

“2.2.21 PRESTACION DE FIRMA. El profesional que preste su firma a otro para la realización de trámites por ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos debe ser sancionado con multa de \$ 10.000 a \$20.000 y suspensión en el uso de la firma.”

“2.2.22. DESMANTELAMIENTO DE ESTRUCTURA SOPORTE ANTENAS. El propietario de una estructura soporte de antena y/o antena, o en su caso el propietario del inmueble donde ésta se emplacen que no cumpla con la obligación de desmantelarla y retirarla en el plazo improrrogable de 60 días del cese contados desde la constatación por parte de autoridad competente del Gobierno de la Ciudad debe ser sancionado con multa de \$ 10.000.

“2.2.23. ESTRUCTURAS EMPLAZADAS. EMPADRONAMIENTO. El propietario de un inmueble donde se emplacen estructuras soporte de antenas y/o antenas, que no denuncie su existencia en el programa de empadronamiento establecido por el Gobierno de la Ciudad, o que no las desmantelare en los plazos que a tales efectos fije la reglamentación es sancionado con multa de.\$ 10.000.

“2.2.24. SANCION GENÉRICA PROFESIONALES O EMPRESAS. El profesional o empresa que no cumpla con las obligaciones que le impone el presente Código, siempre que no constituya una falta objeto de tipificación específica, debe ser sancionado con multa de \$ 10.000 a \$ 30.000, y/o inhabilitación y/o suspensión en el uso de la firma.”

#### **2.2.3.1.4. Norma transitoria sobre instalaciones gastronómicas.**

Las disposiciones del Código de Edificación establecen las pautas para edificios nuevos. Para los locales gastronómicos ya habilitados, o los establecimientos de ese tipo que se encuentran en funcionamiento, en materia de instalaciones de ventilación y filtrado de aire el Poder Ejecutivo debe establecer un plazo de adecuación no menor a los 5 años.

Para los locales que están funcionando, si se cambia la titularidad mediante transferencia o nueva habilitación para la misma actividad, debe entrar en el régimen de adecuación.

Los locales nuevos o los que no cuentan con antecedentes de instalaciones deben dar cumplimiento a las normas nuevas de ventilación y filtrado del aire.