



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Exp. 2761-J-20.

Buenos Aires, 10 de diciembre de 2020.

Ley

(Aprobación inicial conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Artículo 1º.- Suprimense los artículos 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.2.1, 2.1.2.2, 2.1.2.3, 2.1.2.4, 2.1.2.5, 2.1.2.6, 2.1.2.6.1, 2.1.2.6.2, 2.1.2.6.3, 2.1.2.6.4, 2.1.2.6.5, 2.1.2.6.6, 2.1.2.6.7, 2.1.3, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.1.3.3.1, 2.1.3.4, 2.1.3.5, 2.1.3.6, 2.1.3.7, 2.1.3.8, 2.1.3.9, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.5.1, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.8.1, 2.1.8.2, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.10.1, 2.1.11, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 del Título 2 "Obra, Avisos, Permisos y Sujetos", del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347).

Art 2º.- Incorpóranse los artículos 2.1, 2.1.1, 2.1.1.1, 2.1.1.2, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.1.3.4, 2.1.3.5, 2.1.3.6, 2.1.3.7, 2.1.3.7.1, 2.1.3.7.2, 2.1.3.7.3, 2.1.3.7.4, 2.1.3.7.5, 2.1.4, 2.1.4.1, 2.1.4.2, 2.1.4.3, 2.1.4.4, 2.1.4.5, 2.1.4.6, 2.1.4.6.1, 2.1.4.6.2, 2.1.4.7, 2.1.4.8, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.7.1, 2.1.7.2, 2.1.7.2.1, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.9.1, 2.1.10, 2.1.11, 2.1.12, 2.1.12.1, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, 2.1.16, 2.1.17, 2.1.18 al Título 2 "Obra, Avisos, Permisos y Sujetos", del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), siguientes:

2.1 Avisos y Permisos

Previo a la realización de cualquier tarea constructiva debe solicitarse un Aviso o Permiso de Ejecución de Obra Civil y/o Instalaciones conforme los alcances de la tarea.

2.1.1 Avisos de Obra y Demolición

2.1.1.1 Aviso de Obra

El aviso de obra autoriza exclusivamente a ejecutar las siguientes tareas de mantenimiento y modificación en edificaciones existentes:

Trabajos que requieran la colocación de una valla provisoria para ocupar la vereda con materiales, andamios o defensa para evitar la caída de materiales para reparar, limpiar, pintar o cambiar texturas de fachadas; colocar rejas y/o portones sobre carpinterías existentes; instalar toldos, marquesinas y/o vidrieras.

Reemplazar y/o ejecutar en interiores, contrapisos, carpetas de asiento, solados, revoques, revestimientos de paredes y/o cielorrasos.

Realizar modificaciones internas en superficies con registro previo, que consistan en demoler y/o ejecutar tabiques divisorios internos no portantes y que no afecten el comportamiento estructural del inmueble.

Terraplenar y rellenar terrenos.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Ejecutar rampas y cualquier otro elemento que permita cumplir con la normativa de accesibilidad a la edificación.

Reemplazar el material de cubierta de techos y/o ejecutar tareas para la realización de techos y muros verdes, sin afectar la estructura portante.

Ejecutar modificaciones en instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y de prevención contra incendios. Las mismas no deben aumentar la capacidad.

El aviso de obra se otorga una vez evaluada la documentación exigida en los Reglamentos Técnicos. La ejecución de las tareas comprendidas en el Aviso de Obra es de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble, el cual puede contar con un profesional de obra, quien asume las responsabilidades propias de su incumbencia.

La documentación presentada para la obtención del aviso de obra reviste carácter de declaración jurada.

2.1.1.2 Aviso de Demolición

Previo a la realización de trabajos de demolición total o de estructuras independientes debe solicitarse un Aviso de Demolición en el cual el profesional responsable debe declarar los datos de las construcciones y/o superficies a demoler requeridos en los Reglamentos Técnicos y que en las mismas no se encuentren afectadas otras estructuras y condiciones de seguridad.

El Aviso de Demolición se otorga una vez evaluada la documentación definida en los Reglamentos Técnicos. La ejecución de las tareas comprendidas en el Aviso de Demolición son de exclusiva responsabilidad del profesional interviniente.

La documentación presentada para la obtención del aviso de demolición reviste carácter de declaración jurada.

2.1.2 Registro en Etapa Proyecto

El Registro en Etapa Proyecto constata que el anteproyecto presentado cumple con la normativa urbanística y de edificación. El Registro en Etapa Proyecto no resulta apto para construir.

La documentación presentada a tal efecto reviste carácter de declaración jurada.

2.1.3 Permisos de Ejecución de Obra Civil

El Permiso de ejecución de Obra Civil autoriza la ejecución de ampliaciones y obras nuevas, las cuales pueden efectuarse individualmente o de manera combinada.

Los Permisos de Ejecución de Obra Civil requieren intervención de uno o varios profesionales, quien/es asume/n la responsabilidad técnica de la documentación presentada y de los trabajos a realizar en la medida que corresponda a los roles asumidos.

El Permiso de Ejecución de Obra Civil se autoriza a través del registro de la documentación correspondiente, según el tipo y clasificación de la obra, y conforme el procedimiento que se reglamente a tal fin.

2.1.3.1 Clasificación de los Permisos de Ejecución de Obra Civil

En función del tamaño de la obra, son clasificados de la siguiente manera:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

- a. Permiso de Ejecución de Micro Obra;
- b. Permiso de Ejecución de Obra Menor;
- c. Permiso de Ejecución de Obra Media;
- d. Permiso de Ejecución de Obra Mayor.

2.1.3.2 Permiso de Ejecución de Micro Obra

El Permiso de Ejecución de Micro Obra permite ejecutar demoliciones y modificaciones estructurales parciales, obra nueva y ampliaciones de hasta cincuenta metros cuadrados (50 m²), cuando la complejidad o envergadura de las mismas no ameriten la necesidad de otro tipo de tramitación de mayor alcance, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación.

Cuando la documentación exigida esté cumplida, el Propietario y el Director de Obra pueden iniciar, bajo su exclusiva responsabilidad, las obras previo a la obtención del Permiso de ejecución de Micro Obra, sin perjuicio de que la administración revise los planos, oportunidad en la cual pueda detectar que se debe adecuar el proyecto a normativa.

En caso de comprobarse el incumplimiento de la normativa vigente, el Organismo competente procederá a ordenar la suspensión de la obra hasta la readecuación de las mismas.

2.1.3.3 Permiso de Ejecución de Obra Menor

El Permiso de Obra menor permite ejecutar demoliciones y modificaciones estructurales parciales, obras nuevas y ampliaciones de hasta mil metros cuadrados (1000 m²)y/o subsuelos de hasta cuatro metros (4,00 m) de profundidad total y/o para aquellas obras nuevas donde el plano límite no supere los quince metros (15,00 m) sobre la cota de parcela.

2.1.3.4 Permiso de Ejecución de Obra Media

El Permiso de Obra Media permite ejecutar demoliciones y modificaciones estructurales parciales, obras nuevas y ampliaciones de hasta cinco mil metros cuadrados (5000 m²)y/o subsuelos de hasta seis metros (6,00 m) de profundidad total y/o para aquellas obras nuevas donde el plano límite no supere los cuarenta metros (40,00 m) sobre la cota de parcela.

2.1.3.5 Permiso de Ejecución de Obra Mayor

El Permiso de Obra Mayor permite ejecutar demoliciones y modificaciones estructurales parciales, obras nuevas y ampliaciones sin límite de superficie, altura o profundidad.

2.1.3.6 Permiso de Ejecución de Instalaciones

El permiso de Ejecución de Instalaciones autoriza la ejecución de las instalaciones que se realizan tanto en el marco de una nueva obra civil o las que se ejecutan en una obra o edificio existente y no involucra la solicitud de un permiso de ejecución de obra civil.

El permiso de Ejecución de instalaciones permite ejecutar instalaciones nuevas o bien ampliar, modificar, refaccionar o transformar una instalación existente.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Instalaciones que se incluyen:

- Sanitarias,
- Eléctricas,
- Electromecánicas,
- Térmicas,
- de Ventilación Mecánica,
- de Inflamables,
- de Elementos Guiados de Transporte,
- de Prevención contra Incendios.

Para obtener un permiso de Instalación se deben cumplir los requisitos técnicos establecidos en el presente Código y en los Reglamentos Técnicos.

2.1.3.7 Avisos y Permisos de Obras e Instalaciones en Casos Particulares

La Autoridad de Aplicación puede determinar requisitos específicos para otorgar el permiso y avisos de obras e instalaciones que tengan características especiales. En estos casos, los permisos y/o avisos en cualquiera de sus clasificaciones, pueden tener el carácter de:

Permisos de ejecución de obra civil o instalaciones y Avisos de dentro de una misma parcela;

Permisos y Aviso de Obra para Inmuebles con Protección Patrimonial;

Obras en edificios adyacentes a Inmuebles catalogados;

Permisos de ejecución y Aviso de Obra e Instalaciones en Barrios en Proceso de Reurbanización

2.1.3.7.1 Permisos y Avisos de Obra e Instalaciones Dentro de una Misma Parcela

En caso de que se solicite más de un permiso de obra en una misma parcela, los responsables de la obra deben delimitar el alcance y ámbito de su incumbencia y debe contar con independencia estructural, funcional y de medios de salida.

2.1.3.7.2 Permiso y Avisos de Obra de Inmuebles con Protección Patrimonial

En los casos de edificios con protección patrimonial se debe contar con la autorización del organismo competente en materia de protección patrimonial.

2.1.3.7.3 Obras Adyacentes a Edificios Catalogados

En toda solicitud de aviso y/o permiso de obra a realizarse en parcelas adyacentes a inmuebles con protección especial edilicia incluidos en el Registro de Inmuebles Catalogados debe darse intervención al Organismo competente en materia de interpretación urbanística.

2.1.3.7.4 Permisos y Avisos de Obra e Instalaciones en Barrios en Proceso de Reurbanización

Alcanza a aquellas obras que se efectúen o que se proyecten a fin de regularizar la infraestructura edilicia en barrios que se encuentren en proceso de reurbanización.

En caso de solicitarse avisos o permisos de obra e instalaciones para la adecuación de viviendas existentes, la Autoridad de Aplicación determinará los requisitos exigibles, así como también las excepciones admisibles al presente Código.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

En caso de no contar dichos predios con la identificación parcelaria, titularidad de dominio y que a la vez requiera trabajos constructivos en las viviendas ya construidas, se exigirán requisitos especiales, sujetos a diversos niveles de adaptabilidad.

La Autoridad de Aplicación podrá dictaminar sobre aspectos edilicios no previstos expresamente en las leyes especiales, a los fines exclusivos de la regularización de situaciones preexistentes.

A tal fin la Autoridad de aplicación podrá proceder a aprobar el registro con las siguientes singularidades:

- a. Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento, sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono;
- b. Registro del Plano de Mensura y División sin exigencia de Plano de Obra registrado ante la Autoridad de Aplicación;

2.1.3.7.5 Condiciones en los Avisos y/o Permisos de Obra e Instalaciones en Condominio e Inmuebles Sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal u otros derechos reales.

En todas las categorías de Aviso y/o Permiso de Obra e Instalaciones de inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal o cualquier tipo de condominio, ya sea que se trate de obra nueva, de ampliación, demoliciones, y/o excavaciones se requerirá, si correspondiera, el consentimiento de los copropietarios o condóminos, de acuerdo a las exigencias determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

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

2.1.4 Requisitos para la Tramitación de los Registros en Etapa Proyecto y Permisos de Obra e Instalaciones

Las tramitaciones que se inicien ante la Autoridad de Aplicación deben cumplir con los requisitos básicos que se establecen en los artículos siguientes, sin perjuicio de los requisitos documentales y procedimientos administrativos establecidos en los Reglamentos Técnicos. La documentación presentada a tal efecto reviste carácter de declaración jurada.

2.1.4.1 Situación Catastral o Parcelaria

El profesional responsable debe verificar las posibles afectaciones y/o restricciones que pueda poseer la parcela y debe obrar en las actuaciones la documentación catastral del inmueble.

2.1.4.2 Proyecto Estructural

Es de carácter obligatorio para toda obra nueva o ampliación que supere los cien metros cuadrados (100m²) sin perjuicio de los casos en que la Autoridad de Aplicación así lo determine.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

2.1.4.3 Estudio de Suelos

Se requiere un estudio de suelos con la debida intervención de un profesional con la especialización correspondiente en toda obra nueva cuando se solicite permiso de Obra Media y Obra Mayor. La Autoridad de Aplicación puede requerir la realización de un estudio de suelos en aquellos casos en los que lo considere necesario.

2.1.4.4 Certificado de Prefactibilidad y de Recursos de Redes y Servicios Públicos
Previo al otorgamiento de un permiso de obra media o mayor para construcción de obra nueva se debe contar con el Certificado de Prefactibilidad, si correspondiera, emitida por las empresas prestatarias de servicios públicos, que garantice la prestación del servicio.

2.1.4.5 Acreditación de Derecho para Solicitar Aviso, Registro y/o Permiso
Toda persona que realice una tramitación debe demostrar que posee el derecho a tramitar el mismo. En caso de que no se acredite derecho, se debe denegar el otorgamiento del aviso, registro y/o permiso.

2.1.4.6 Identificación de los Sujetos que Intervienen en la Tramitación y en la Obra
Los profesionales o empresas que asumen las responsabilidades requeridas de acuerdo a cada aviso, registro y/o permiso, deben identificarse indicando el alcance y delimitación de sus tareas conforme a sus incumbencias, de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos Técnicos.

2.1.4.6.1 Responsables de la Obra

Se requiere la intervención de uno o más profesionales y empresas responsables de acuerdo a lo establecido en los reglamentos técnicos.

2.1.4.6.2 Responsables de la Ejecución de Instalaciones

Se requiere la intervención de uno o más profesionales y/o empresas responsables de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos técnicos.

2.1.4.7 Pago de Derechos, Aranceles y Sellados

Deben abonarse los derechos, tasas, sellados y aranceles fijados en la ley tarifaria y la normativa vigente como requisito previo para la obtención del registro y/o permiso.

2.1.4.8 Excavación

Previo al inicio de las tareas de excavación, el profesional debe completar la documentación y requisitos determinados por la Autoridad de Aplicación en los Reglamentos Técnicos.

2.1.5 Cambio de Profesionales

El Propietario de un predio o inmueble en el que se proyecta o ejecuta una obra o instalación se encuentra facultado, bajo su responsabilidad, para reemplazar a cualquiera de los profesionales declarados debiendo en forma simultánea informar dicha situación al Organismo Competente, aportando los datos filiatorios del nuevo profesional designado.

Los responsables que intervengan en el Proyecto o la Ejecución de una Obra pueden de manera unilateral retirarse de la misma.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

El profesional que se retire del Proyecto o la Ejecución de una Obra debe responder por los eventuales reclamos que, por derecho, pueda formular el Propietario, quien debe ser notificado en forma fehaciente.

La desvinculación del profesional no lo exime de las eventuales penalidades que le correspondan con motivo de infracciones cometidas durante su desempeño.

Los trabajos en ejecución quedarán paralizados hasta tanto el Propietario designe nuevo profesional y sea informado al Organismo Competente.

2.1.6 Modificación de Permisos de Obras en Ejecución

Una vez obtenido el permiso de obra, si en el transcurso de la ejecución de la obra surgieran modificaciones en la misma, se debe realizar la modificación del Permiso otorgado previo a la ejecución de dicha modificación, a fin de realizar una obra en cumplimiento al presente Código.

Si las modificaciones se ejecutaron fuera de las tolerancias establecidas en el presente Código respecto al permiso otorgado, se debe proceder según lo dispuesto por la regularización de obras en contravención.

2.1.7 Conforme a Obra Civil y Final de Obra Civil

Una vez finalizada la obra y efectuadas las verificaciones inspectivas correspondientes, el propietario o comitente, los profesionales y las empresas deben solicitar el registro de la documentación Conforme a Obra y el correspondiente certificado Final de Obra.

El Conforme a Obra consiste en la registración de la documentación e información volcada en los planos que debe reflejar la realidad de lo efectivamente en el predio y debe verificarse que fue ejecutado de acuerdo con el permiso oportunamente concedido. La documentación presentada a tal efecto reviste carácter de declaración jurada.

El certificado Final de Obra se otorgará según lo reglamentado por la Autoridad de Aplicación a los fines de desvincular al Profesional actuante.

Es requisito obligatorio la presentación de la documentación correspondiente a las características constructivas de las obras e instalaciones, sus especificaciones técnicas y las instrucciones para su mantenimiento.

2.1.7.1 Conforme a Obra Civil Parcial

Cuando se efectúe una obra en una parcela cuyas características permitan su ejecución por etapas, se puede solicitar el Conforme a Obra Civil Parcial.

El sector de la obra para el cual se pretenda el citado Conforme, debe tener independencia funcional respecto al remanente de la obra ejecutar, estando en condiciones de ser habitado y/o usado de acuerdo a los destinos declarados en el permiso de obra otorgado, cumpliendo por sí con las exigencias de accesibilidad, así como también con los medios exigidos de salida, las condiciones de prevención contra incendio e instalaciones correspondientes, determinadas en la normativa vigente.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

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

2.1.7.2 Conforme a Obra de Instalaciones

Una vez finalizada la ejecución de la(s) instalación(es) y efectuadas las verificaciones inspectivas correspondientes, el propietario o comitente, los profesionales y los ejecutores deben solicitar el registro de la documentación Conforme a Obra y el correspondiente certificado Final de Obra.

El Registro Conforme a Obra consiste en la registración de la documentación e información volcada en los planos que debe reflejar la realidad de lo efectivamente ejecutado y debe verificarse su correspondencia con el permiso oportunamente concedido. La documentación presentada a tal efecto reviste carácter de declaración jurada.

En caso de Instalaciones ejecutadas en el marco de un Permiso de Ejecución de Obra Civil, la Final de Obra se otorga una vez registrados los Conforme a Obra de las Instalaciones.

2.1.7.2.1 Conforme a Obra Parcial de Instalaciones

Cuando se ejecute una instalación en una parcela o edificio que por sus características pueda ser realizada por etapas, se puede solicitar el Conforme Parcial de Instalaciones.

El sector para el que se pretenda el citado Conforme debe cumplir los siguientes requisitos:

- a. tener independencia funcional respecto de lo que reste ejecutar
- b. estar en condiciones de ser utilizado de acuerdo a los destinos declarados
- c. poseer medios de salida adecuados y suficientes para el uso propuesto
- d. cumplir íntegramente con toda otra exigencia normativa para la actividad a desarrollar

La información volcada en los planos debe reflejar la realidad de lo efectivamente ejecutado en el predio o edificio. La documentación presentada a tal efecto reviste carácter de declaración jurada.

La solicitud y registro del Conforme Parcial de Instalación no exime de la obligatoriedad de presentar Conforme a Obra de Instalaciones de lo subsistente cuyo Permiso de ejecución fuera otorgado oportunamente ni suspende los plazos.

2.1.8 Obras en Contravención

Se entiende que una obra se encuentra en contravención cuando se detecte que:

- a. Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras y/o instalaciones sin tramitar el debido Aviso o Permiso de obra, conforme la normativa del presente Código;
- b. Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras o instalaciones de edificaciones, alterando las condiciones en que fuera otorgado el correspondiente Permiso de Obra, cualquiera sea su categoría;
- c. Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras o instalaciones vulnerando normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad o la estética edilicia; ///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

d. Se ha tramitado un Aviso o Permiso de Obra de menor alcance a lo efectivamente construido o modificado.

2.1.9 Regularización de Obras en Contravención

Cuando se detecte una obra en contravención, el propietario puede retrotraer la obra a la situación registral existente, debiendo solicitar autorización a la Autoridad de Aplicación en materia registral, o puede proceder a la regularización registral.

El propietario puede regularizar las obras que a continuación se indican, debiendo presentar planos que den cuenta de lo efectivamente construido y acreditar el pago de los recargos sobre los derechos de delineación y construcción según la ley tarifaria vigente al momento de dicha regularización.

Son pasibles de regularización registral las siguientes obras:

- a. Construcciones que no cumplan con el presente Código que no superen los cien metros cuadrados (100 m²).
- b. Construcciones que no hayan sido oportunamente registradas pueden ser regularizadas cualquiera sea su destino, siempre y cuando las mismas cumplan con la normativa vigente al momento de su regularización;
- c. Obras que se realicen en áreas comunes de edificios sometidos a condominio o propiedad horizontal y en edificios públicos, con el fin de dar cumplimiento a condiciones de accesibilidad;
- d. Obras que se efectúen en predios en proceso de re urbanización

2.1.9.1 Regularización de Instalaciones Ejecutadas Sin Permiso Previo

Cuando se ejecute una instalación en una parcela o inmueble sin haber tramitado el permiso correspondiente, se puede realizar la regularización según lo establecido en los Reglamentos Técnicos.

Las instalaciones ejecutadas en forma antirreglamentaria no pueden ser regularizadas y deben retrotraerse o modificarse para adecuarse a la normativa vigente.

2.1.10 Concesión del Permiso y/o Aviso - Autorización para Comenzar Obras

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

La documentación presentada por el solicitante y los datos volcados en ella revestirá carácter de Declaración Jurada ante la Autoridad de Aplicación.

2.1.11 Inicio de Obra

Se considera que una obra fue iniciada cuando se haya dado Aviso de Inicio de Obra al Organismo Competente, o cuando se han ejecutado tareas de desmontaje o preparación de terreno y se adviertan indicios de acopios de materiales o herramientas, obradores y todo otro elemento necesario para dar comienzo a las tareas propias de la ejecución de la obra.

///



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

	Para iniciar la obra	Para finalizar la obra
Avisos de Obra	-	1 año
Avisos de Demolición Total	-	1 año
Permisos de Ejecución de Micro Obra	1 año	2 años
Permisos de Ejecución de Obra Menor	1 año	3 años
Permisos de Ejecución de Obra Media	1 año	4 años
Permisos de Ejecución de Obra Mayor	1 año	6 años
Permiso de Ejecución de Instalaciones	-	2 años

No se consideran trabajos de Inicio de Obra a todas aquellas diligencias tendientes a investigar y evaluar la estratigrafía del suelo, construcciones y/o fundaciones linderas, o en el caso de modificaciones o ampliaciones de edificios existentes, los trabajos destinados a relevamientos de estructuras.

2.1.12 Plazos de Vigencia

Los avisos y permisos cuentan con los siguientes plazos de vigencia para iniciar y/o finalizar las tareas, contados a partir del otorgamiento del mismo:

Los Registros en Etapa Proyecto tienen una vigencia de dos (2) años para iniciar el permiso de obra correspondiente desde su otorgamiento.

En los casos de Permiso de ejecución de Instalación asociada a un Permiso de Obra Civil, los plazos de vigencia son los establecidos para esta última de acuerdo a su clasificación.

2.1.12.1 Ampliación de Vigencia del Permiso

En caso de que las obras o instalaciones en ejecución no hubieran finalizado dentro del plazo de vigencia del permiso, la Autoridad de Aplicación extenderá, a solicitud del interesado, 60 días antes de caducar el plazo, la ampliación de vigencia del permiso.

La ampliación de vigencia no resulta de aplicación en caso de una obra paralizada y/o de falta de pago de los derechos de ampliación de vigencia de permiso de obra fijados en la Ley Tarifaria.

2.1.13 Declaración de Inicio, Avance y Finalización de las Obras

El profesional debe informar el inicio, avance y finalización de las obras de acuerdo a las condiciones establecidas en los Reglamentos Técnicos que establezca la Autoridad de Aplicación.

2.1.14 Obra Paralizada

Cuando en una obra, la Autoridad de aplicación constate que no se han efectuado trabajos constructivos o de instalación por el lapso de ciento ochenta (180) días corridos se la considerará paralizada. La paralización de una obra no implica la suspensión del plazo del permiso otorgado.

En caso de que la paralización o suspensión de la obra se produzca por motivo de un amparo o medida judicial, los plazos para el vencimiento de permisos se considerarán suspendidos hasta tanto permanezca vigente la medida judicial.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

2.1.15 Interrupción de los Trabajos que Causen riesgos Físicos, Ambientales, Condiciones Insalubres

Si los trabajos iniciados se hubieran interrumpido, y su falta de culminación pudiera originar situaciones riesgosas o insalubres para las personas o el ambiente, el órgano competente intimará al propietario a ejecutar todas aquellas tareas que resulten necesarias a efectos de garantizar la seguridad en el predio, la de los predios linderos y en la vía pública en tiempo perentorio.

2.1.16 Fiscalización de Obras

El organismo competente tiene la facultad de inspeccionar las obras en ejecución, y de actuar sobre las obras en contravención en el marco de sus competencias, conforme lo establecido en los Reglamentos Técnicos.

2.1.17 Suspensión y/o Baja del Aviso, Registro y/o Permiso por Incumplimiento de Normas

Si la Autoridad de Aplicación advierte el incumplimiento de las normas contenidas en el presente Código o en su reglamentación tiene la facultad de suspender y/o dar de baja el Aviso, Registro y/o permiso otorgado, conforme el procedimiento establecido en los reglamentos técnicos.

2.1.18 Penalidades

Verificado por la Autoridad de Aplicación el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Código, se aplicará el régimen establecido por el Código de Faltas en relación a las penalidades resultantes de dicho incumplimiento, las cuales son efectivamente determinadas e impuestas por el Organismo competente.

Art 3°.- Sustitúyese el artículo 3.2.1 "Alcances y Generalidades de Intervención Edilicia" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.2.1 Alcances y Generalidades de Intervención Edilicia

Todo edificio catalogado puede ser objeto de obras de adaptación, rehabilitación y/o su puesta en valor, atendiendo a lo especificado según los diferentes "Grados de Intervención" que le corresponda según el "Nivel de Protección" del inmueble.

Las obras de modificación pueden ser obras de sustitución, reconstrucción, refacción, reforma, refuncionalización, rehabilitación, renovación, restauración, transformación y ampliación. Deben ser orientadas, en su diseño, a los fines de cumplir con las exigencias básicas establecidas en el presente Código y será de aplicación lo establecido en el artículo 3.10 Intervenciones en Edificios Existentes.

Cuando de forma fundada no resulte posible cumplir todas las condiciones establecidas en el presente Código, el profesional interviniente podrá presentar una propuesta alternativa, para su consideración y evaluación por el órgano competente en la materia, quien determinará en cada caso el grado de flexibilización de las mismas.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Art. 4°.- Suprímense los artículos 3.2.3 "Niveles de Protección Edilicia", 3.2.4 "Grados de Intervención" y 3.2.5 "Rehabilitación: Intervenciones Edilicias" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347).

Art. 5°.- Sustitúyese el artículo 3.3.1 "Locales", del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.1 Locales

Los locales deben cumplir con las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, salubridad, funcionalidad, sustentabilidad, seguridad y estanqueidad conforme los usos permitidos.

Deben seguir los siguientes estándares:

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

Todas las características determinadas en los artículos que siguen, son de aplicación en general y para todos los usos, a menos que las prescripciones particulares del uso determinen características especiales, en cuyo caso prevalecerán por sobre lo aquí descripto.

Art 6°.- Sustitúyese el artículo 3.3.1.1 "Clasificación de los Locales" del Título 3 "Proyecto" del "Código de Edificación" Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.1.1 Clasificación de los Locales

Los locales se clasifican de la siguiente manera:

- a. Locales de Permanencia o de Primera Clase: (Locales de 1°)

Son espacios donde se habita o trabaja de manera permanente o por un lapso prolongado por un mismo grupo de usuarios, y/o las actividades que se realizan en ellos requieren de iluminación natural y vistas al exterior. Definen el uso principal del edificio, sus características particulares, infraestructura y/o localización.

- b. Locales Complementarios o de Segunda Clase: (Locales de 2°)

Son aquellos que sirven a los locales de permanencia. Son de uso complementario tanto para los Locales de Primera Clase como para los de Tercera. Los locales de Segunda Clase complementan un Uso, no obstante, no definen el carácter particular del edificio.

- c. Locales de Permanencia Eventual o de Tercera Clase: (Locales de 3°)

Son de uso eventual, para un mismo grupo de usuarios, o uso continuo, pero con rotación de usuarios. Definen el uso principal del establecimiento, las características particulares o especializadas, su infraestructura y/o su localización. También pueden complementar el uso principal cuando esté definido por locales de Primera Clase.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

d. Locales de Tránsito o de Cuarta Clase: (Locales de 4°)

Son aquellos que sirven de paso o servicio entre otros locales y actividades.

e. Locales sin Permanencia o de Quinta Clase: (Locales de 5°)

Son locales sin permanencia de usuarios, excepto para períodos muy breves de tiempo. En general son de apoyo a una actividad o sirven como auxiliares para servicios generales del edificio.

La Autoridad de Aplicación establecerá en los Reglamentos Técnicos a qué clase pertenece cada local según las características y condiciones dispuestas en el presente artículo, cuando no se encuentre especificado en el uso particular.

La determinación del uso de cada local es la que resulte de su ubicación y dimensiones, más allá de lo que pueda ser consignado por el profesional en el Proyecto.

La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para atribuir un determinado destino a los locales de acuerdo a su exclusivo criterio y podrá encuadrarlo ante la falta de especificación de un local o ante una clasificación diferente en un proyecto, por analogía.

Art. 7°.- Sustitúyese el artículo 3.3.1.2.3 "Patios Bajo Cota de Parcela" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.1.2.3 Patios Bajo Cota de Parcela

Los patios que se encuentren por debajo de la cota de vereda de la parcela se rigen por el Código Urbanístico, y son aptos para iluminación y ventilación en función de lo determinado para cada clase de local.

Art. 8°.- Sustitúyese el artículo 3.3.1.3 "Áreas y Lados Mínimos de Locales" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.1.3 Áreas y Lados Mínimos de Locales

Las áreas y dimensiones mínimas de los locales deben garantizar el correcto desarrollo de las actividades que en ellos se realizan, sin perjuicio de los requisitos específicos determinados en "Condiciones para determinados usos en el proyecto".

Cuando, a criterio de la Autoridad de Aplicación, se considere que las dimensiones indicadas en los planos no se condicen con el uso del local, se podrá solicitar mayor información para corroborar el correcto funcionamiento del local de acuerdo al uso indicado.

Forma de medir locales:

a. Los locales de forma irregular son aceptados, en lo referente al área y el lado mínimo, cuando en su interior se verifique el trazado de un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo requerido para dicho local, según figura:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///



b.En locales conformados como cuadriláteros de forma regular y que además posean apéndices, el lado mínimo requerido se debe verificar dentro del cuadrilátero que posea vano de iluminación y ventilación.

Para calcular la superficie mínima se debe tener en cuenta la superficie del cuadrilátero que posea vano de iluminación y ventilación regular más la sección del apéndice cuya profundidad máxima sea igual a la mitad de la abertura de comunicación con el local propiamente dicho, según Figura:



La superficie y lados mínimos se miden con exclusión de los espacios para guardado empotrados, salvo que se indique lo contrario en las prescripciones para usos particulares.

Art 9°.- Sustitúyese el artículo 3.3.1.4 "Tolerancias" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.1.4 Tolerancias

En términos generales, las tolerancias se definen según el tipo de obra, de acuerdo a la categoría que se declaren para las mismas y en función de condiciones físicas y constructivas, las que no deben afectar las condiciones de seguridad ni ambientales para sus ocupantes. Esta tolerancia se aplica para errores de obra y no para la etapa de otorgamiento de permiso.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Se puede tolerar una diferencia máxima del tres por ciento (3%) de los valores numéricos de los lados y/o superficies y alturas mínimas determinados en los artículos anteriores o en los artículos referidos a usos específicos.

Los lados mínimos pueden verse alterados siempre que se dé cumplimiento a la superficie exigida y se cumpla con las dimensiones mínimas en aperturas de puertas, anchos de pasos entre artefactos sanitarios, y entre estos y divisorios.

No se admite ningún tipo de tolerancia en los anchos de puertas.

Art 10.- Sustitúyese el artículo 3.3.1.5 "Subdivisión de Locales" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.1.5 Subdivisión de Locales

Un local puede ser subdividido en dos o más partes aisladas con tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, y seguirá conservando su uso, dimensiones y las condiciones de iluminación y ventilación previos a la subdivisión; siempre que el medio divisor cuente con una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1,80 m) o un tercio ($\frac{1}{3}$) de la altura del local medidos sobre el solado.

Si el medio divisor supera un metro con ochenta centímetros (1,80 m) de altura máxima o bien toma toda la altura libre del local, cada una de las partes resultantes deben cumplir las prescripciones del presente Código referentes al uso, dimensiones y condiciones de iluminación y ventilación.

Dos o más locales pueden ser unificados, siempre que al unificarse el local resultante cumpla con las exigencias del uso y las condiciones de habitabilidad, seguridad y demás requerimientos correspondientes, exigidos por dicho uso.

Art 11.- Sustitúyese el artículo 3.3.2.1 "Generalidades" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.2.1 Generalidades

Los parámetros que definen la calidad del aire interior son:

- Tasa de aire exterior por persona (m^3/hora por persona): caudal de aire exterior fresco por persona según programa de ocupación del recinto;
- Tasa de aire exterior por superficie (m^3/hora por m^2): caudal de aire exterior fresco por unidad de superficie del recinto a ventilar.

La exigencia mínima de aire interior se calcula por persona y superficie:

- Tasa de aire exterior por persona se establece en dos metros con cincuenta centímetros cúbicos ($2,50 \text{ m}^3/\text{hora}$ por persona);
- Tasa de aire exterior por superficie se establece en treinta centímetros cúbicos ($0,30 \text{ m}^3/\text{hora}$ por m^2);

Estos valores se consideran mínimos, y pueden ser diferentes a los que se establezcan para usos específicos y/o se reglamenten sobre el capítulo 3.7 Diseño Sustentable.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

En los vanos para ventilación natural sólo se computa como superficie de ventilación la mitad superior de los vanos; en el caso de vanos ubicados dentro del medio superior de la altura del local, se computa como ventilación la totalidad del mismo.

Art 12.- Sustitúyese el artículo 3.3.2.2 "Clasificación de las Relaciones de Iluminación y Ventilación" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.2.2 Clasificación de las Relaciones de Iluminación y Ventilación

Las relaciones y cálculos de ventilación e iluminación dependen de la clase de local de que se trate conforme a "Clasificación de los Locales".

Cualquier local complementario no incluido en "Clasificación de los Locales", puede recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a un patio vertical, en este caso se calculará según lo detallado a continuación.

Cuando un tipo de local admita diferentes opciones de iluminación y ventilación, siempre se preferirá la más favorable, y se tendrá en cuenta su calificación para la determinación de la clasificación de la unidad de uso, de acuerdo a lo enunciado en el artículo 3.7.3.4 "Calidad del Hábitat Construido" del Capítulo 3.7 "Diseño Sustentable" del presente Código.

En todos los casos, la incorporación de ventilación cruzada se considerará una mejora y se tendrá en cuenta para esta calificación, de acuerdo a lo enunciado en los reglamentos técnicos que se dicten al efecto.

Asimismo, se pueden configurar áreas de iluminación natural diferentes a las aquí enunciadas, de acuerdo a las orientaciones, vistas y distancia a otras construcciones, de acuerdo a los que se establezca en los reglamentos técnicos.

A los efectos de considerar las mejores condiciones de iluminación y ventilación, se preferirán en el siguiente orden, siempre que la categoría del local lo permita:

1. Espacio urbano
2. Patio vertical
3. Vacio de edificación
4. Iluminación y ventilación artificial.

Todos los locales de todas las clases y usos pueden iluminar y ventilar de forma natural, salvo que el uso específico establezca lo contrario. En cada clase se determinará la condición mínima aceptable.

Art 13.- Sustitúyese el artículo 3.3.2.3 "Iluminación y Ventilación de los Locales de Permanencia o de Primera Clase" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.2.3 Iluminación y Ventilación de los Locales de Permanencia o de Primera Clase.

///

///

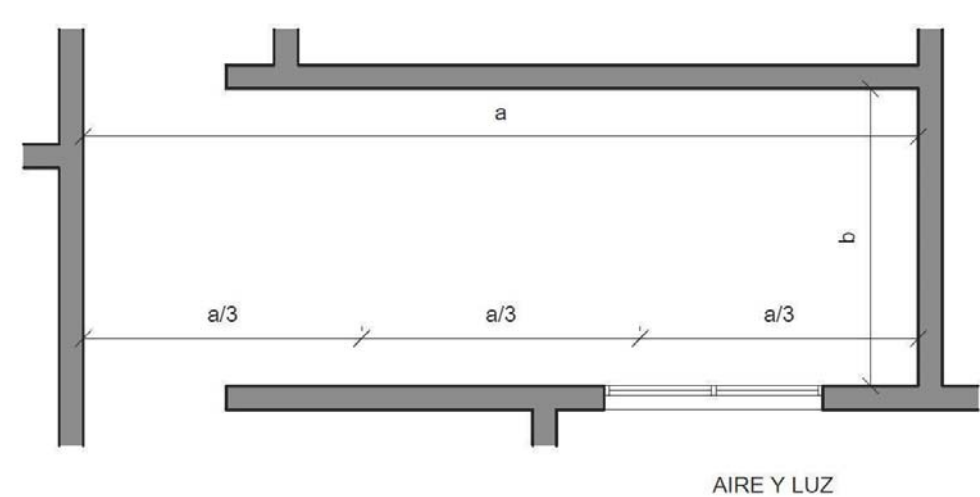
Un local de permanencia o de primera clase, debe recibir luz del día y ventilación de Espacio Urbano. Los locales de primera clase ubicados entre la altura máxima y el plano límite pueden iluminar y ventilar al patio vertical.

a. Iluminación:
El área mínima “i” de los vanos de iluminación se determina para todos los casos, salvo expresa indicación de acuerdo al uso, con la siguiente fórmula:
 $i = A / x$

Donde:
i: El área mínima de los vanos de iluminación;
A: El área libre de la planta del local;
x: Valor dependiente de la ubicación del vano según cuadro:

Ubicación de Vano que da a Espacio Urbano	X
Lateral, bajo parte cubierta	12
Lateral, libre de parte cubierta	15

Cuando el largo “a” de la planta de un local rectangular sea mayor que dos veces el ancho “b” y además el vano se ubique en el lado menor, o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplicará la siguiente fórmula:
 $i = A / x (r - 1)$
Donde:
r: Es a / b



Cuando la planta del local no sea rectangular (octogonal) se aplica el mismo criterio por analogía.

b. Ventilación:
El área mínima “k” de los vanos de ventilación se determina con la siguiente fórmula:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

$$k = i / 3$$

Donde:

k: Es el área mínima de los vanos de ventilación;

i: Es el área mínima de los vanos de iluminación;”

Art 14.- Sustitúyese el artículo 3.3.2.4 “Iluminación y Ventilación de los Locales Complementarios o de Segunda Clase” del Título 3 “Proyecto” del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

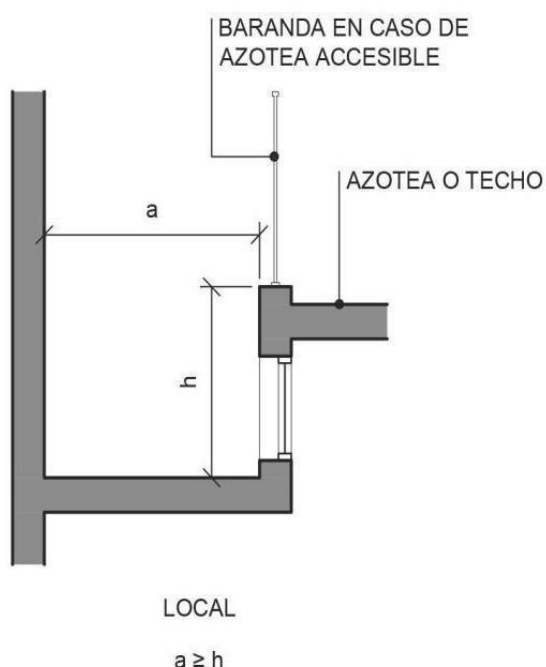
3.3.2.4 Iluminación y Ventilación de los Locales Complementarios o de Segunda Clase

Un local complementario puede iluminar y ventilar de manera artificial, salvo indicación en contrario en los usos particulares. En caso de recibir luz del día y ventilación natural, podrá hacerlo por vano o claraboya que dé tanto a Patio Vertical o vacío de edificación como a espacio urbano.

a. Baños, retretes y mingitorios:

1. Un baño y retrete ubicado en planta baja, en caso de ventilar sobre la vía pública, debe tener el antepecho del vano a no menos que dos metros (2m) sobre el nivel de la vereda; en caso de estar ubicado en sótano o semisótano debe ventilar por extracción mecánica.

2. Cuando los baños y retretes se disponen agrupados en un compartimiento con ventilación única, deben estar separados entre sí por divisiones de altura igual a un metro con noventa centímetros (1,90 m). En caso de instalación de mingitorios debe preverse una superficie mínima de ochenta y siete centímetros cuadrados (0,87 m²) por cada artefacto y una separación de sesenta centímetros (0,60 m), entre ellos.





LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

La ventilación del compartimiento no debe ser inferior a un decimo (1/10) de su área total con un mínimo de cincuenta centímetros cuadrados (0,50 m²). Debe tener además una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación, con un área no inferior a un decimo (1/10) de este vano ni menor que cuatro centímetros cuadrados (0,04 m²). Esta aspiración puede ser efectuada mediante vano o conducto; en este último caso debe cumplir con lo dispuesto en "Ventilación natural por conducto" y cuando sirva a más de un compartimiento, la sección será aumentada en un cincuenta por ciento (50%). La aspiración puede sustituirse por un extractor de aire. No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimiento sea por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que dé por lo menos a patio vertical y cuando ningún punto de compartimiento diste más que cinco metros (5 m) del vano. En caso de instalarse mingitorios y cuando en un mismo compartimiento se agrupen hasta tres, su ventilación debe ajustarse a lo establecido en "Ventilación natural por conducto".

3. Cuando los baños, toilettes y retretes se ventilen desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de cincuenta centímetros cuadrados (0,50 m²) y área de ventilación no menor que quince centímetros cuadrados (0,15 m²) 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 un quinto (1/5) por cada local suplementario.

b. Baño, retrete y lavadero-secadero en vivienda:

1. Iluminación:

$i = 0,20$ de la superficie del local;

2. Ventilación:

$k = 0,05$ de la superficie del local.

Art 15.- Sustitúyese el artículo 3.3.2.5 "Iluminación y Ventilación de los Locales de Permanencia Eventual o de Tercera Clase" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.3.2.5 Iluminación y Ventilación de los Locales de Permanencia Eventual o de Tercera Clase

Un local de tercera clase puede iluminar y ventilar tanto a espacio urbano, patio vertical, vacío de edificación o de manera artificial indistintamente, salvo que el uso particular establezca una condición específica. Las áreas de los vanos para la iluminación y la ventilación, laterales o cenitales, deben distribuirse uniformemente. Se permite la iluminación cenital por claraboya o por vidrios de piso que den al exterior.

a. Vanos:

1. Iluminación:

El área mínima de los vanos 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:

///

///



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Ubicación del Vano	Vano que da a Espacio Urbano	Claraboya o vidrio de piso	Vidrio de piso al nivel del solado transitable
Lateral, bajo parte cubierta	8	-	-
Lateral, libre de parte cubierta	10	-	-
Cenital	-	10	6

Para calcular la superficie a iluminar en los vanos de iluminación sobre la vía pública de un local en planta baja, se computan las partes situadas por encima de los dos metros (2m) del respectivo solado. Las puertas de entrada de ese local se computan completamente;

b. Ventilación:

El área mínima de ventilación debe ser:

$\frac{K_v}{3}$

La ventilación se debe hacer por circulación natural de aire, mediante aberturas graduables por mecanismos fácilmente accesibles.

En los locales de comercio, trabajo, depósito comercial y/o industrial con una profundidad mayor que seis metros (6 m) y hasta diez metros (10 m) debe complementarse la ventilación mediante conducto, según lo establecido en "Ventilación natural por conducto", ubicada en zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con profundidad mayor que diez metros (10 m) deben tener una ventilación complementaria mediante vano ubicado en zona opuesta a la principal, con las siguientes limitaciones:

1. Sobre patio vertical se admite una ventilación no mayor que el treinta por ciento (30%) de la requerida.
2. Sobre extensiones apendiculares se admite una ventilación no mayor que el quince por ciento (15%) de la requerida.

c. Claraboya:

Se toma la superficie en planta para satisfacer el cálculo de la iluminación: $I = A / 10$

Donde:

I: Superficie de la proyección en planta de la claraboya o vano para el paso de la luz;

A: Superficie del local;

El área de iluminación corresponde a la medida del vano proyectado en el suelo del local.

Art 16.- Sustitúyese el artículo 3.3.2.8 "Iluminación y Ventilación Natural de Locales a Través de Partes Cubiertas" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

///

///

3.3.2.8 Iluminación y Ventilación Natural de Locales a Través de Partes Cubiertas



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Un local puede recibir iluminación y ventilación natural a través de partes cubiertas, tales como galería, porche, balcón, alero u otra saliente, siempre que se cumplan las condiciones enumeradas a continuación:

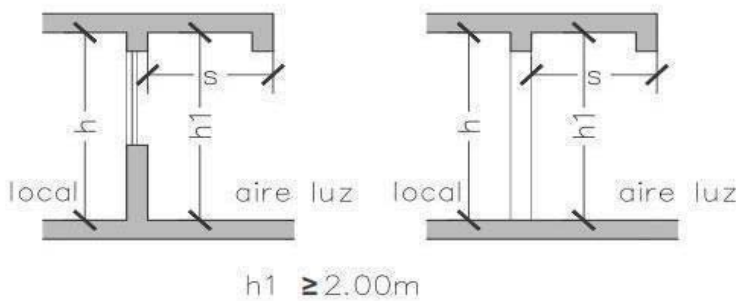
a. El valor “S” máximo de la saliente se establece en función de la clase, ubicación y altura del local según cuadro:

Clase de local	VANO DEL LOCAL UBICADO FRENTE A		
	Patio Vertical	Espacio Urbano	Vereda Cubierta
Primera	-	$S \leq H \times 1,5$ (No puede exceder el límite establecido en “limitaciones de las salientes de la fachada”)	$S = A$ la saliente del pórtico
Segunda	$S \leq H \times 1,5$		
Tercera	-		
Cuarta	$S \leq H \times 1,5$		
Quinta	-		

Donde:

S: Es la distancia comprendida entre el paramento exterior del muro de frente del local y el punto más alejado de la saliente;

H: Es la altura libre del local o parte cubierta;



b. Cuando la parte cubierta o voladizo tenga cierres o paramentos laterales, la separación o distancia comprendida entre ambos será igual o mayor que uno coma dos (1,2 S) según gráficos:

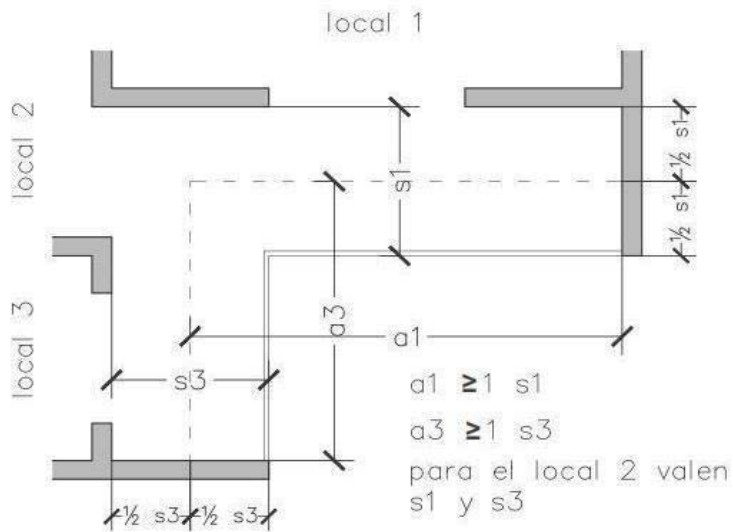
///

///

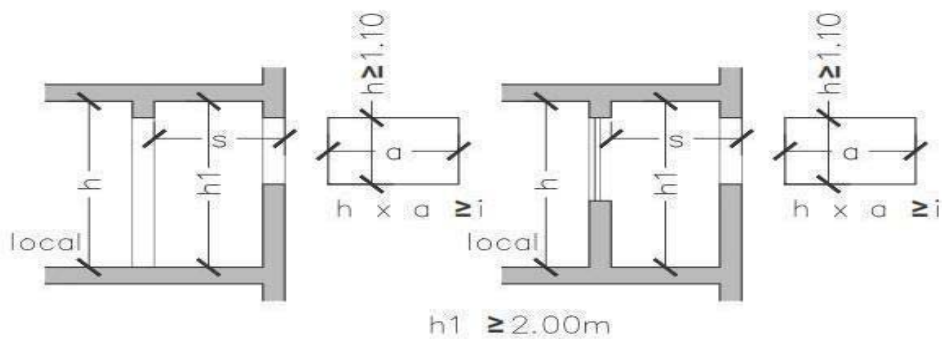


LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"



c. Sí frente al local hubiera un parapeto, quedará libre en toda la extensión "a" de la parte cubierta una abertura de alto "h" no inferior a un metro con diez centímetros (1,10 m), y de área "i" no menor que la requerida para la iluminación del local. Según gráfico:



d. Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saliente ubicado en un apéndice o extensión computable de patio, o bien a través de un apéndice de local. Según gráfico

///

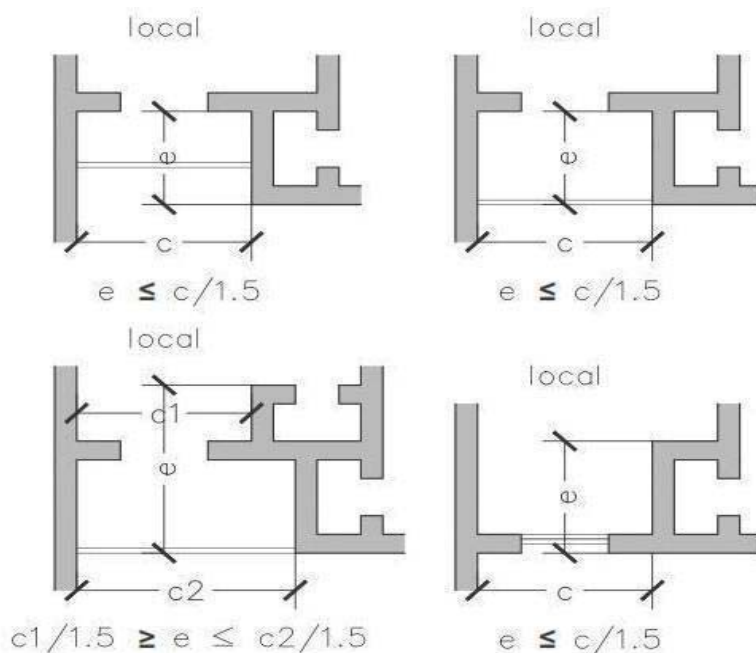
///



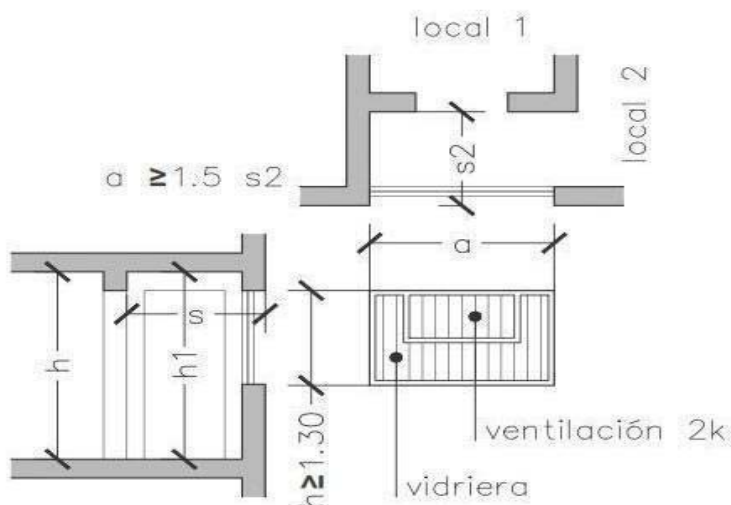
LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"



e. Puede iluminarse y ventilarse un local a través de parte cubierta o saledizo cerrado mediante vidriera, a condición de que la altura "h" de la parte vidriada sea como mínimo un metro con treinta centímetros (1,30 m), y la superficie mínima de ventilación sea como mínimo del cincuenta por ciento (50%) del correspondiente al área total de iluminación requerida para el local. Según gráfico:



Art. 17.- Suprímense los artículos 3.7, 3.7.1, 3.7.1.1, 3.7.1.2, 3.7.1.3, 3.7.1.4, 3.7.1.4.1, 3.7.1.4.2, 3.7.1.4.3, 3.7.1.5, 3.7.1.6, 3.7.1.7, 3.7.1.8, 3.7.1.9, 3.7.1.9.1, 3.7.1.9.2, 3.7.1.10, 3.7.1.10.1, 3.7.1.10.2, 3.7.1.10.3, 3.7.1.10.4, 3.7.1.11, 3.7.1.11.1, 3.7.1.11.2, 3.7.1.11.3, 3.7.1.11.4 del Título 3 "Proyecto", del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347).

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Art. 18.- Incorpóranse los artículos 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.7.3, 3.7.3.1, 3.7.3.1.1, 3.7.3.1.2, 3.7.3.1.2.1, 3.7.3.1.3, 3.7.3.1.4, 3.7.3.2, 3.7.3.2.1, 3.7.3.2.2, 3.7.3.2.3, 3.7.3.2.4, 3.7.3.3, 3.7.3.3.1, 3.7.3.3.2, 3.7.3.3.3, 3.7.3.3.4, 3.7.3.3.5, 3.7.3.4, 3.7.3.4.1, 3.7.3.4.2, 3.7.3.4.3, 3.7.3.4.4, 3.7.3.4.5, 3.7.3.4.5.1, 3.7.3.4.5.2, 3.7.3.4.5.3, 3.7.3.4.6, 3.7.3.5, 3.7.3.5.1, 3.7.3.5.1.1, 3.7.3.5.1.2, 3.7.3.5.1.2.1, 3.7.3.5.1.2.1.1, 3.7.3.5.1.2.1.2, 3.7.3.5.1.2.1.3, 3.7.3.5.1.2.1.4, 3.7.3.5.1.2.1.5, 3.7.3.5.1.2.1.6, 3.7.3.5.1.2.2, 3.7.3.5.1.2.3, 3.7.3.5.1.2.4, 3.7.3.5.2, 3.7.3.5.2.1, 3.7.3.5.2.2, 3.7.3.5.2.3, 3.7.3.5.2.4, 3.7.3.5.2.5, 3.7.3.5.3, 3.7.3.5.3.1, 3.7.3.5.3.2, 3.7.3.5.3.3, 3.7.3.5.4, 3.7.3.5.4.1, 3.7.3.5.4.2, 3.7.3.5.4.3, 3.7.4 al Título 3 "Proyecto", del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), siguientes:

3.7 Diseño Sostenible

En virtud del Compromiso Ambiental establecido como principio básico de la Planificación Urbanística de la Ciudad, el presente Código establece características constructivas y de diseño que promueven la sostenibilidad y aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación de la Ciudad frente a ellos.

El principio rector del Diseño Sostenible tiene como objetivos:

- a) garantizar la calidad ambiental del hábitat construido
- b) mejorar la calidad de vida de los habitantes;
- c) minimizar el impacto ambiental de la implantación, producción y uso de los edificios;
- d) mitigar el efecto isla de calor urbana;
- e) hacer uso responsable y eficiente de los recursos tanto energéticos como materiales.

Además, contribuir al desarrollo de la actividad, de manera tal que, su ejercicio permita satisfacer las necesidades actuales sin comprometer los recursos naturales ni la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

3.7.1 Alcance e Implementación

Las herramientas de Compromiso Ambiental aplican a toda obra nueva o de ampliación o de refuncionalización, y se deben implementar las herramientas de diseño establecidas en este Código para cumplir el Compromiso Ambiental regulado en la normativa urbanística.

En los Reglamentos Técnicos, se establecen, para cada herramienta, los parámetros y características de implementación de acuerdo a:

- Alcance según uso edilicio y/o superficie cubierta
- Gradualidad de aplicación
- Exclusiones y excepciones
- Definiciones y características técnicas
- Exigencias y parámetros técnicos
- Procedimientos de cálculo y verificación.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

3.7.2 Principios Generales del Diseño Sostenible

1. Priorizar estrategias bioclimáticas o de diseño pasivo que consisten en enfatizar las respuestas a las condiciones del "sitio".
2. Focalizar en el confort y la salubridad de los habitantes y usuarios;
3. Priorizar la selección de materiales renovables, sistemas, procesos y servicios de bajo o nulo impacto ambiental durante la construcción y toda la vida útil del edificio.
4. Maximizar la resiliencia a cambios en el clima y eventos extremos.
5. Usar eficientemente la energía, promoviendo la incorporación de fuentes renovables y no contaminantes.
6. Usar eficientemente el agua.

La implementación de soluciones adicionales a las mínimas obligatorias, se considerarán para la calificación y cálculo de incentivos determinados en la normativa vigente.

3.7.3 Estrategias de Compromiso Ambiental

De acuerdo a la normativa urbanística y las estrategias de compromiso ambiental allí planteadas, se describen las prescripciones de las herramientas alternativas para el cumplimiento de las estrategias mencionadas.

El grado de obligatoriedad y gradualidad de implementación de cada una de las herramientas descriptas estará regulado por los Reglamentos Técnicos, en concordancia con los compromisos ambientales asumidos por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la materia.

3.7.3.1 Prevención de la Isla de Calor

3.7.3.1.1 Techos Fríos

Se debe cumplir el Índice de Reflectancia Solar (IRS), que se registrará de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos Técnicos. Se debe excluir del cálculo de la superficie de los mismos a todas las áreas destinadas a "Terraza Técnica", contemplando la suma de la superficie de un camino perimetral de 1 metro.

El material que se utilice debe contar con su debido certificado y/o ensayo de "Índice de Reflectancia Solar" IRS.

3.7.3.1.2 Cubierta o Techo Verde

Se implementa el uso de sistemas que permitan el crecimiento de vegetación en la parte superior de una estructura impermeable de techos, terrazas, losas o azoteas de edificaciones. Estos sistemas reducen el riesgo de inundaciones, mitigan islas de calor y aportan a la biodiversidad urbana.

La utilización de cubiertas verdes se incorporará preferentemente en las áreas con alta densidad edilicia y mayor vulnerabilidad hídrica, y en edificios con gran superficie de techo. En edificios existentes será criterio del proyectista su utilización o la elección de un sistema alternativo que brinde idénticas prestaciones.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Para materializar una cubierta verde debe, incluirse, como mínimo:

- a. Membrana u otra protección hidrófuga que garantice condiciones de estanqueidad e incluya resistencia al punzado y a la penetración de raíces;
- b. Sistema de drenaje que permita el escurrimiento de agua de lluvia;
- c. Manto o capa de retención que evite el paso del sustrato hacia el drenaje inferior;
- d. Medio de crecimiento para la vegetación
- e. Cubierta vegetal
- f. Seguridad para las personas y linderos;
- g. Seguridad contra incendio;

3.7.3.1.2.1 Cubiertas Verdes Sustentables

Son de preferencia en los casos en que se implementen cubiertas o techos verdes. Las características que deben reunir estas soluciones se definen según los siguientes criterios:

a. Cobertura vegetal:

La selección de especies vegetales a utilizar en techos verdes sustentables debe:

1. Tener bajos requerimientos hídricos para permitir su supervivencia sin requerir riego artificial una vez logrado el cien por ciento (100%) de cobertura, extendiendo el plazo de un año como máximo;
2. No requerir podas ni cortes;
3. Adaptarse a las condiciones microclimáticas del lugar donde deban desarrollarse;
4. Tener bajos requerimientos nutricionales, admitiendo que el sistema reciba como máximo dos fertilizaciones anuales;
5. No generar masa seca abundante en periodos caducos ya que esto evita la formación de zonas con riesgo de combustión;
6. La cobertura vegetal debe estar compuesta por un mínimo de especies diferentes;

b. Tipo de sustratos:

El sustrato a utilizar en techos verdes sustentables debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. Profundidad no mayor a los quince centímetros (0,15 m);
2. Bajo contenido en sales;
3. Buena capacidad drenante;
4. Adecuada capacidad de retención de agua y nutrientes;

Las condiciones de los puntos que anteceden se definen en los Reglamentos Técnicos.

3.7.3.1.3 Jardines Verticales, Muros y Cortinas Verdes

Se deben utilizar sistemas dispuestos en forma vertical, dotados o no, de un sustrato que sirva de soporte a las raíces y permita o no, en diferente grado, el almacenaje de agua y nutrientes.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Estos sistemas pueden resolver el riego de manera autónoma o manual, con un aprovechamiento variable de la fracción de drenaje, resultante del riego periódico adecuándose las condiciones brindadas a las particularidades de la especie o especies que se desea mantener.

A fin de limitar los impactos ambientales negativos que pudiera generar la implementación de jardines verticales en la Ciudad, la autoridad de aplicación establecerá los parámetros para su implementación.

3.7.3.1.4 Sombreado de pavimentos y solados exteriores

El conjunto de pavimentos o solados exteriores que funcionen como estacionamientos, circulaciones o espacios expuestos, siempre que no superen la línea de frente interno, deben contar con sistemas de sombreado que eviten la incidencia solar directa y la acumulación de calor. Las soluciones y parámetros que garanticen este punto son los determinados en los Reglamentos Técnicos.

3.7.3.2 Prevención de Riesgo Hídrico

A fin de prevenir el riesgo hídrico propiciado por la mayor recurrencia de lluvias intensas en cortos periodos temporales producto del contexto de cambio climático, se propone el manejo de las aguas pluviales a partir de las siguientes herramientas de Compromiso Ambiental:

3.7.3.2.1 Ralentización del Agua de Lluvia

La Autoridad de Aplicación reglamenta la exigencia de proyectar para determinadas obras, de gran envergadura y en zonas de riesgo hídrico, sistemas de ralentización de los caudales picos en momento de precipitaciones copiosas con el fin de reducir el riesgo de inundaciones.

Las modalidades efectivas para la ralentización es la establecida por la Autoridad de aplicación en los Reglamentos Técnicos.

3.7.3.2.2 Infiltración

Teniendo en cuenta las características de los suelos, se propicia la infiltración del agua de lluvia a los efectos de minimizar el caudal de la escorrentía superficial con el objetivo de reducir la presión sobre la infraestructura pluvial urbana.

3.7.3.2.3 Pavimentos Permeables

Dependiendo del tipo de suelo y según establezca el Reglamento Técnico, a partir de la línea de frente interno, se debe utilizar pavimentos o solados permeables para la circulación de personas o vehículos, debiendo garantizar la continuidad estructural y la circulación segura.

El Reglamento Técnico presenta soluciones constructivas admitidas para su ejecución.

3.7.3.2.4 Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible

Se utilizan técnicas para la detención o retención del agua de lluvia proveniente de superficies impermeables, a través de la captura y liberación controlada, la infiltración en el suelo, y/o el consumo vegetal y su evapotranspiración.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

3.7.3.3 Restauración de biodiversidad

3.7.3.3.1 Flora nativa

Identificar y reducir el daño al equilibrio ecológico que existe en el sitio durante su preparación para la obra y durante trabajos de construcción, y fomentar la actividad y soluciones que preserven y / o mejoren el valor ecológico del sitio. Siguiendo el desarrollo y durante el mismo. En ese sentido la flora autóctona mantiene infinidad de vínculos con otras especies con las que interactúa. Esta es la base de la biodiversidad de la Ciudad de la que se desprenden los servicios ecosistémicos indispensables para mantener la calidad de vida de los porteños. Proponemos la generación de bosques y también la creación de jardines polinizadores que fomenten la biodiversidad.

3.7.3.3.2 Superficie de Césped Menor

Se promueve la incorporación de áreas que albergan las distintas expresiones vegetales tales como árboles, arbustos, césped etc., y que abarcan áreas para el ocio y la recreación e incorporan otros valores agregados tales como el de calidad ambiental.

3.7.3.3.3 Consolidación de Parches Urbanos

Se recomienda generar una matriz en mosaico donde existan parches mixtos de vegetación baja en zonas abiertas, siendo estas un espacio donde predominen las herbáceas y arbustos, que genere un continuo con caminos que lo atraviesen.

3.7.3.3.4 Incorporación de Arbolado Nuevo Nativo

Mediante la implementación de esta herramienta, se busca mejorar la ecología del sitio y el entorno inmediato.

Los principios de planificación para mejorar la ecología del sitio se presentarán en el contexto del desarrollo para lo cual se valorará la incorporación de especies nativas, en ese sentido especies como Anacahuita, Canelones, Ceibos, Chal Chal, Fumo Bravo, Higuecón, Jacarandá, Ombú, Molle, Timbó, entre otros, favorecerán la restauración de la biodiversidad.

3.7.3.3.5 Protección del Arbolado Existente

Se valora la preservación de la ecología del sitio y el entorno inmediato, implementando medidas y soluciones que contribuyan a la protección ecológica del medio ambiente. Es importante tener en cuenta que para futuras intervenciones es necesario contar con protectores y tutores para aumentar la supervivencia de las especies plantadas. Respecto a la protección del arbolado existente se valora capacitar al personal a cargo de la operación y mantenimiento del edificio con el fin de proteger las especies existentes y no dañarlas cuando se realizan las tareas de mantenimiento correspondientes.

3.7.3.4 Calidad Ambiental del Hábitat Construido

3.7.3.4.1 Confort visual

Se entiende por confort visual al estado de equilibrio entre la iluminación ambiente y las exigencias visuales de las tareas que se llevan a cabo en los espacios interiores. Se logra garantizando distintos niveles de iluminancia sobre el plano de trabajo y una distribución homogénea de la luz en el espacio útil.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Se debe priorizar el uso de la luz natural como fuente de iluminación de manera que permita iluminar espacios interiores, ahorrando energía, reduciendo impactos ambientales negativos y contribuyendo al uso racional de recursos no renovables.

La evaluación de la luz natural debe tener en cuenta la disponibilidad de luz en función del porcentaje de cielo visible desde las aberturas (influyendo su forma, tamaño y ubicación), las posibles obstrucciones del entorno y las características de los espacios interiores (geometría, texturas; colores y reflectancias de superficies; y transmisión de luz visible de los vidrios elegidos).

3.7.3.4.2 Confort Acústico

Se deben implementar acciones que permitan reducir los niveles de ruido de inmisión a partir de soluciones técnicas establecidas en los Reglamentos Técnicos, que garanticen el aislamiento acústico al ruido aéreo, al ruido de impacto y vibraciones, y en el manejo de la propagación de ruido de fuentes sonoras.

Los valores mínimos obligatorios de aislamiento medido "in situ", con la construcción totalmente terminada, incluyendo las instalaciones en funcionamiento son los establecidos en este Código y en la normativa en materia de control de la contaminación acústica.

3.7.3.4.3. Calidad de Aire Interior

Se debe garantizar que el aire interior se encuentre libre de contaminantes o en concentraciones que no puedan ser dañinas para la salud.

Los edificios deben disponer de medios para que sus locales puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual en su interior durante el uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la renovación del aire de los locales con adecuada extracción y expulsión del aire viciado.

El aire exterior puede ser provisto a través de medios de ventilación natural, mecánica o híbrida. Las infiltraciones de aire a través de las ventanas aportan aire exterior al balance y deben ser consideradas.

3.7.3.4.4 Materiales Constructivos y Sostenibilidad

El objetivo es ampliar las posibilidades del uso de nuevas tecnologías disponibles en el mercado, fomentar materiales de construcción con un bajo impacto ambiental a lo largo de todo su ciclo de vida y garantizar la salubridad de los usuarios evitando la presencia de materiales contaminantes y la liberación de emisiones tóxicas en caso de incendio.

Se pretende garantizar la utilización de materiales libres de químicos prohibidos y restringidos por la normativa nacional, evaluando su comportamiento frente al fuego en la búsqueda de la prevención de riesgos, la protección de la salud y del ambiente. Además, establecer condiciones ante la detección de materiales contaminantes en sitios a demoler total o parcialmente y establecer criterios para la selección de materiales constructivos ambientalmente preferibles. Asimismo, promover el análisis de ciclo de vida de los materiales y la utilización de materiales certificados.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Asimismo, se busca fomentar la elección de materiales con una etiqueta verde o una etiqueta equivalente, que tengan un impacto ambiental relativamente bajo, a partir de materia prima, producción e instalación.

Se considera la minimización de los impactos ambientales causados por el transporte y transporte de materiales de construcción importados, y fomentar la economía local eligiendo materiales y productos locales; como así fomentar la compra de materiales a fabricantes y proveedores que cuenten con sistemas de gestión ambiental y/o de gestión de responsabilidad social y/o de gestión energética.

3.7.3.4.5 Gestión de Residuos

Se debe propiciar la correcta gestión de residuos para minimizar la generación, garantizar la separación, favorecer la reutilización y simplificar las tareas de reciclaje durante la etapa de operación de los edificios.

3.7.3.4.5.1 Separación de Residuos

Los edificios deben disponer de espacios y medios para extraer los residuos generados en ellos de forma acorde con la normativa vigente y con el sistema público de recolección de tal manera que se facilite su adecuada separación en origen, su recolección selectiva y su posterior disposición diferenciada.

Se debe proporcionar un área fácilmente accesible que sirva a todo el edificio y se dedique al acopio de materiales no tóxicos para su posterior reciclaje, incluyendo (como mínimo) papel, cartón, vidrio, plásticos y metales.

Se debe colocar trampa de grasas entre las líneas de desagüe de la fuente o punto generador del residuo líquido y las alcantarillas que permita la separación y recolección de grasas y aceites del agua usada y evite que estos materiales ingresen a la red de alcantarillado público. Esta grasa debe ser gestionada conforme la normativa específica vigente.

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 normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

3.7.3.4.5.2 Gestión de Residuos Patogénicos

En las etapas de proyecto, construcción, operación y mantenimiento de los edificios deben preverse diseños, técnicas y procedimientos a los efectos de la correcta manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de residuos patogénicos provenientes de aquellas actividades que propendan a la atención de la salud humana y animal, con fines de prevención, diagnóstico, tratamiento, rehabilitación, estudio, docencia, investigación, o producción comercial de elementos biológicos. La gestión de residuos patogénicos se ajusta a las leyes y normas complementarias específicas que regulan la materia.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

3.7.3.4.5.3 Gestión de Residuos Peligrosos

En las etapas de proyecto, construcción, operación y mantenimiento deben preverse diseños, técnicas y procedimientos a los efectos de la correcta manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos, con el objeto de evitar y prevenir un daño en la salud de las personas y al ambiente y promover su gestión ambientalmente adecuada, su minimización en cantidad y peligrosidad y su recuperación, reciclado y correcta reutilización. La gestión de residuos peligrosos se ajusta a las leyes y normas complementarias específicas que regulan la materia.

3.7.3.4.6 Gestión Ambiental del Proceso Constructivo

Debe reducirse el impacto ambiental de la actividad de la construcción implementando buenas prácticas para el cuidado ambiental que orienten a un manejo sustentable de las obras, sus procesos y los recursos que implican.

Toda obra nueva, ampliación, refacción o refuncionalización, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debe cumplir con los requisitos de gestión ambiental del proceso constructivo que fije el organismo competente en materia ambiental. El nivel de exigencia por uso y superficie de la construcción será establecido según las normas reglamentarias que el organismo competente establezca.

Con el objetivo de minimizar la generación de residuos de construcción, se debe trabajar en aspectos de coordinación modular para disminuir el desperdicio de los componentes de los diferentes sistemas y subsistemas constructivos.

En forma complementaria, se promueve el uso de materiales que puedan ser prefabricados y/o con facilidad de desmontaje y/o reutilización.

3.7.3.5 Eficiencia Energética y Energías Renovables

La eficiencia energética tiene como objetivo la reducción y optimización del consumo de la energía. La incorporación de energías renovables tiene como objetivo la reducción del consumo de energía convencional proveniente de fuentes fósiles. Ambas estrategias tienen como objetivo la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.

3.7.3.5.1 Eficiencia Energética

Se debe reducir y optimizar el consumo de la energía destinada al funcionamiento de los sistemas activos en los edificios (acondicionamiento térmico, iluminación, motores y otros equipos como los destinados a la provisión de agua caliente), en función a la selección de las tecnologías más eficientes disponibles en el mercado considerando la información de los proveedores o de las etiquetas de eficiencia energética correspondientes. Teniendo en cuenta desde la etapa proyectual, la incorporación de sistemas de monitoreo y medición de la energía, la adopción de estrategias de diseño pasivo, la elección de materiales y sistemas constructivos, y el diseño eficiente de las instalaciones de climatización, iluminación, agua caliente y fuerza motriz.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

3.7.3.5.1.1 Sistemas de Monitoreo y Medición de la Energía

Adicionalmente a los medidores de energía eléctrica y gas, el Reglamento Técnico define exigencias particulares respecto de la incorporación de medidores seccionales o específicos que brinden información sobre el consumo energético de equipos o sistemas, facilitando así a los ocupantes y encargados de mantenimiento de los edificios el monitoreo de su consumo energético y los efectos de las posibles medidas para su reducción.

3.7.3.5.1.2 Estrategias de Diseño Pasivo

El objetivo es incorporar estrategias de diseño arquitectónico y definición constructiva que tengan en cuenta las condiciones climáticas locales para optimizar la habitabilidad en edificios reduciendo la demanda de energía y el impacto ambiental, mejorando las condiciones de salud, bienestar y confort higrotérmico.

3.7.3.5.1.2.1 Aislamiento Térmico de la Envolvente

Se debe optimizar el nivel de aislamiento térmico de las envolventes de los edificios con el fin de reducir el consumo de energía para acondicionamiento térmico activo, tanto en calefacción como en refrigeración, debiendo, adicionalmente, arbitrarse los medios para la no ocurrencia de condensaciones superficiales e intersticiales de vapor de agua prestando particular atención a la resolución de los puentes térmicos.

3.7.3.5.1.2.1.1 Definición de la Envolvente Edilicia

La envolvente térmica de un edificio está compuesta por todos los cerramientos que limitan espacios habitables con el ambiente exterior (aire o terreno u otro edificio), y por todas las particiones interiores que limitan los espacios habitables con los espacios no habitables (o no acondicionados térmicamente) que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

3.7.3.5.1.2.1.2 Componentes de la Envolvente Edilicia

A los efectos de este Código son los siguientes:

- a) Techos o Cubiertas; comprenden aquellos cerramientos superiores en contacto con el aire cuya inclinación sea inferior a sesenta grados (60°) respecto a la horizontal.
- b) Muros y cerramientos opacos exteriores en fachada; comprenden los cerramientos exteriores en contacto con el aire cuya inclinación sea igual o superior a sesenta grados (60°) respecto a la horizontal. Se agrupan en cuatro (4) orientaciones según los sectores angulares contenidos en "Delimitación de Orientaciones". La orientación de una fachada se caracteriza mediante el ángulo (α) que es el formado por el norte geográfico y el normal exterior de la fachada, medido en sentido horario.
- c) Muros y cerramientos opacos exteriores en muros medianeros y privativos; comprenden aquellos cerramientos que lindan con otros edificios ya construidos o que se construyan a la vez y que conformen una división común. Si, al momento de la construcción del edificio, el cerramiento se constituye como muro privativo se debe considerar, a efectos térmicos, como una fachada. Esta condición será considerada a los efectos de los cálculos de medianería.
- d) Pisos comprenden aquellos cerramientos inferiores horizontales o ligeramente inclinados que estén en contacto con el aire, con el terreno o con espacio no habitable.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

e) Superficies o cerramientos transparentes o semitransparentes; comprenden los cerramientos exteriores en contacto con el aire cuya inclinación sea igual o superior a sesenta grados (60°) respecto a la horizontal, constituidos por fachadas integrales livianas, ventanas y puertas en fachada; y cerramientos exteriores en contacto con el aire cuya inclinación sea inferior a sesenta grados (60°) respecto a la horizontal, constituidos por lucernarios en techos o cubiertas. En el caso de los primeros, se agrupan en cuatro (4) orientaciones según los sectores angulares contenidos en "Delimitación de Orientaciones".

f) Particiones interiores a locales no habitables (o no acondicionados); comprenden aquellos elementos constructivos horizontales o verticales que separan locales habitables y no habitables (o acondicionados y no acondicionados).

g) Cerramientos en contacto con el terreno, comprenden aquellos cerramientos distintos a los anteriores que están en contacto con el terreno.

3.7.3.5.1.2.1.3 Transmitancia Térmica Máxima Admisible

Es obligatorio el cumplimiento de valores máximos de transmitancia térmica K para los componentes de la envolvente edilicia según se establezca en el Reglamento Técnico.

Siendo:

$$K = 1 / RT = 1 / (R_{si} + \sum R_n + R_{se})$$

Donde:

K: Es la transmitancia en $W/(m^2 \cdot K)$;

RT: Es la resistencia total del elemento compuesta por las Resistencias superficiales interior (R_{si}) y exterior (R_{se}) y la sumatoria de las Resistencias de N número de capas homogéneas de materiales, incluso cámaras de aire (R_c), que componen el elemento.

Siendo $R = e / \lambda$

Donde:

e: Es el espesor en metros;

λ : Es la conductividad del material en $W/(m \cdot K)$;

3.7.3.5.1.2.1.4 Condensaciones y Puentes Térmicos

No se admiten condensaciones superficiales e intersticiales en los cerramientos. A los fines de evitarlas, se exigirá la instalación de barrera de vapor, debiendo verificarse en los detalles constructivos presentados, su materialización y ubicación relativa. Asimismo, se debe verificar la no ocurrencia de Puentes Térmicos. En el Reglamento Técnico se establecerán metodologías de verificación según corresponda

3.7.3.5.1.2.1.5 Otras Condiciones

En el Reglamento Técnico se establecerán condiciones complementarias y metodología de verificación según corresponda.

3.7.3.5.1.2.1.6 Factor Solar

Las exigencias de protección solar se establecen en relación a las orientaciones de cada una de las superficies o cerramientos transparentes o semitransparentes. El Factor Solar (FS) es la fracción de radiación solar incidente admitida a través de un sistema ventana (vidrio) sin elementos de protección, tanto directamente transmitida como absorbida y subsecuentemente liberada al interior del local.

///

///



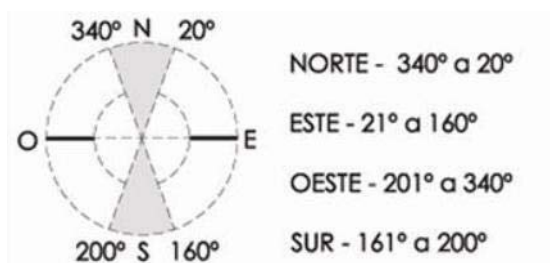
LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Está expresado como un número entre cero (0) y uno (1), cuanto menor es el valor menor es el calor que se transmite.

Será obligatorio el cumplimiento de los valores máximos de Factor Solar (FS) en fachada, según su orientación.

Delimitación de Orientaciones



Para el caso de superficies vidriadas que posean persianas, parasoles, cortinas, voladizos, etc., el cálculo de factor solar considerará las reducciones obtenidas por las protecciones elegidas.

Dichos valores se obtienen de la "Tabla de transmitancia térmica K y factor solar FS de vidrios y ventanas" detallada en el Reglamento Técnico.

3.7.3.5.1.2.2 Ganancia Solar

Se promueve la captación de energía solar durante las épocas del año en que se registran valores de temperatura por debajo de la línea de confort térmico. Esta herramienta consiste en permitir el ingreso de radiación solar directa o indirecta para calentar materiales, el aire y/o las personas en espacios interiores o exteriores.

3.7.3.5.1.2.3 Protección Solar

Resulta necesario evitar el sobrecalentamiento y mantener condiciones de temperatura confortables, protegiendo edificios y espacios exteriores de la radiación solar, durante las épocas del año en que se registran valores de temperatura por encima de la línea de confort térmico.

3.7.3.5.1.2.4 Ventilación Natural Cruzada

A partir de la correcta ubicación y diseño de aberturas debe generarse movimiento de aire, producido por la acción del viento o por gradiente de temperaturas entre punto de entrada y el de salida logrando enfriamiento en condiciones cálidas y húmedas.

En el Reglamento Técnico dictado por la Autoridad de Aplicación se establece el procedimiento de cálculo para la verificación de esta exigencia y los valores máximos exigidos según el tipo y categoría de ventanas.

3.7.3.5.2 Limitación de Demanda Energética

Se limita la Demanda Energética de las edificaciones según se establezca en el Reglamento Técnico.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

3.7.3.5.2.1 Eficiencia Energética en Sistemas Activos

El objetivo es reducir y optimizar, en los edificios, el consumo de energía destinada al acondicionamiento térmico, la iluminación artificial, el funcionamiento de equipos y motores, el funcionamiento de artefactos e instalaciones de provisión de agua caliente.

3.7.3.5.2.2 Acondicionamiento Térmico Eficiente

Cuando los edificios dispongan de instalaciones térmicas para calefacción, ventilación y/o enfriamiento artificial, estos sistemas deben ser energéticamente eficientes en su operación.

Los sistemas de refrigeración y calefacción de unidades funcionales deben estar diseñados por sectores delimitados y contar con controles de ajuste de los niveles de operación del sistema, termostatos y sistemas de corte automático para minimizar su consumo energético bajo distintos niveles de carga operativa, condiciones climáticas y temperaturas del aire circundante.

El organismo competente en la materia establecerá los parámetros a considerarse en la calificación de la eficiencia energética mínima.

3.7.3.5.2.3 Iluminación Artificial Eficiente

Se deben sectorizar de forma eficiente los circuitos de iluminación artificial, considerando la actividad a desarrollar en el local y el aporte de iluminación natural, posibilitando la medición y monitoreo diferenciados. Asimismo, según se establezca en el Reglamento Técnico, se deben incorporar controles de la iluminación artificial con sistemas dimerizables y/o sensores y/o sistemas programables tanto en espacios interiores como exteriores de edificios.

En espacios interiores y exteriores se debe cumplir con los rangos mínimos de iluminancia e iluminación según tipo de edificio, local y actividad.

La eficiencia energética de la instalación de iluminación se calcula según el procedimiento establecido en el Reglamento Técnico.

3.7.3.5.2.4 Agua Caliente Eficiente

Las condiciones de las instalaciones de agua caliente y los niveles de eficiencia energética mínimos de los artefactos son las que se establecen en el Reglamento Técnico.

Se promueve la incorporación de intercambiadores y bombas de calor para el precalentamiento de agua caliente, así como equipos calentadores de agua sin llama piloto.

3.7.3.5.2.5 Equipos y Motores Eficientes

Se deben incorporar equipos y motores eficientes que cumplan con los niveles de eficiencia energética mínimos que se establezca en el Reglamento Técnico.

Se promueve la incorporación de variadores de velocidad (también denominados variadores de frecuencia), para controlar la velocidad de los motores de manera más eficiente, regulando la tensión y frecuencia de la red de alimentación del motor. Sus ventajas son velocidad totalmente ajustable, control de arranque, parada y aceleración, reducción de picos de demanda de energía, reducción de consumo innecesario y protección contra sobrecargas.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

3.7.3.5.3 Uso Eficiente del Agua

Se debe racionalizar la administración del recurso, propiciando la incorporación de medidas para reducir el consumo de agua potable a partir de estrategias de ahorro, uso de fuentes no potables u otras medidas.

Los edificios deben disponer de medios adecuados para suministrar agua al equipamiento higiénico previsto, de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, manteniendo las propiedades de aptitud correspondientes de acuerdo a su uso e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red de agua potable, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

3.7.3.5.3.1 Medición del Consumo

Se debe instalar un medidor de agua por parcela y unidad funcional para controlar el consumo de agua potable. En los Reglamentos Técnicos se establecerán los procedimientos para la determinación del consumo y verificación de los requisitos a cumplir para la presentación ante la autoridad de aplicación, así como el cálculo que debe realizarse para obtener el consumo real.

Los edificios, que cuentan con piscinas con una capacidad igual o mayor a quince mil(15.000) litros de agua, deben contar con un medidor exclusivo para el registro del consumo para este uso determinado.

3.7.3.5.3.2 Uso de Agua de Lluvia

Según se establezca en el Reglamento Técnico, se implementa la captación y reutilización de agua de lluvia con el objeto de reducir el consumo de agua potable para segundos usos (riego, limpieza, descarga de inodoros y mingitorios).

3.7.3.5.3.3 Uso de Agua para Piscinas

A efectos de evitar y disminuir factores potenciales de contaminación de aguas receptoras, se promueve la reutilización del agua de las piscinas para aquellos usos en los que no se requiriera agua potable, de acuerdo a lo establecido en los Reglamentos Técnicos.

3.7.3.5.3.4 Reutilización de Aguas Grises

A los efectos de este Código se definen como Aguas Grises a aquellas aguas residuales producto del uso de duchas o bañeras, lavabos, piletas de lavado, y lavarropas. Se promueve su reutilización para segundos usos según se establecerán en el Reglamento Técnico.

3.7.3.5.4 Incorporación de Energías Renovables

Los edificios alcanzados según lo establezca el Reglamento Técnico reemplazarán parte de la energía convencional de red que demanden para su funcionamiento por energías renovables, conforme los parámetros establecidos por la Autoridad de Aplicación.

3.7.3.5.4.1 Energía Solar Fotovoltaica

Se implementa la conversión de la energía radiante del sol en electricidad mediante el uso de tecnología solar fotovoltaica. Las instalaciones deben estar compuestas fundamentalmente por paneles con elementos semiconductores expuestos a la luz solar y deben cumplir con las pautas que se establezcan en los Reglamentos Técnicos.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

3.7.3.5.4.2 Energía Solar Térmica

Se implementa la conversión de la energía radiante del sol en calor para el calentamiento de agua. Las instalaciones deben estar compuestas fundamentalmente por colectores solares de placa plana o de tubos evacuados, expuestos a la luz solar y un tanque o volumen de acumulación de la energía calórica. Las características técnicas se desarrollarán en los Reglamentos Técnicos.

En los casos de la climatización del agua para piscinas, el calentamiento de la misma debe sustituirse parcial o totalmente mediante una instalación de esta naturaleza.

3.7.3.5.4.3 Energía Geotérmica, Eólica y Otras Energías Renovables

Se promueve, según se establezcan en el Reglamento Técnico, el aprovechamiento de la energía almacenada en forma de calor debajo de la superficie sólida de la tierra. En los sistemas geotérmicos se extrae calor del subsuelo.

Asimismo, se promueve la incorporación de otras energías renovables, como la eólica o el biogas, según lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

3.7.4 Retroadaptación

Consiste en la readecuación de los edificios existentes para mejorar su desempeño ambiental e incrementar su eficiencia energética. Los edificios existentes deben cumplir con al menos una "Verificación Técnica de las Construcciones" según se establezca en el Reglamento Técnico.

Art 19.- Sustitúyense los artículos 3.8.1.1. "Vivienda Individual y Colectiva", 3.8.1.1.1. "Áreas y Lados Mínimos de Locales de Vivienda Individual y Colectiva", 3.8.1.1.2. "Áreas y Lados Mínimos de Cocinas, Espacios para Cocinar, Baños, Retretes, Lavaderos y Secaderos", y 3.8.1.1.3 "Iluminación y Ventilación" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley N° 6.347), por los siguientes:

3.8.1.1 Vivienda Individual y Colectiva

Las prescripciones referidas a los locales habitables, configuración de la vivienda, locales complementarios y niveles de confort para viviendas individuales y colectivas que se establecen a continuación constituyen estándares mínimos, y conforman los requerimientos básicos para cumplir con la calificación más baja que se determine en las escalas de Clasificación de los Reglamentos Técnicos y normativa complementaria.

Las prestaciones adicionales y/o superadoras serán consideradas para la calificación según lo que se determine en los Reglamentos Técnicos.

Asimismo, se valorará la incorporación de herramientas de compromiso ambiental mencionadas en el capítulo 3.7 Diseño Sostenible del presente Código.

///

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

a. Habitabilidad:

1. Locales obligatorios:

Toda vivienda debe contar, como mínimo con:

- Un (1) local de primera clase
- Cocina o espacio para cocinar
- Baño 2º

En caso de contar con más de un local de permanencia además del de primera clase, los demás locales pueden ser de tercera clase, siempre que iluminen y ventilen, como mínimo, a Patio Vertical.

Uso de los locales de permanencia:

Se puede indicar en los planos el uso de los locales de permanencia. Se deben garantizar siempre espacios dormitorios y de estar, las dimensiones de los locales deben asegurar la movilidad, circulación y acceso para la función que deben cumplir.

3.8.1.1.1 Superficies de Vivienda Individual y Colectiva

Cuando la vivienda esté conformada únicamente por un local de primera clase, éste debe tener una superficie mínima de dieciocho metros cuadrados (18 m²), ventilando e iluminando como mínimo a espacio urbano, y respetando las dimensiones de iluminación y ventilación indicadas para este caso particular.

En edificios de vivienda colectiva las unidades funcionales, conformadas por uno (1) o por dos (2) locales de permanencia de superficie mínima, no pueden exceder más del cincuenta por ciento (50%) de las unidades funcionales de dicho edificio.

En viviendas con dos o más locales de permanencia es obligatorio agregar un espacio para guardado de un metro cuadrado (1 m²).

La superficie de los locales de permanencia se debe computar sin incluir armarios, roperos empotrados y/u otros espacios de guardado, en el caso que se adopten este tipo de soluciones.

En caso de proyectarse expansión, la superficie mínima debe ser de un metro cuadrado (1 m²).

3.8.1.1.2 Dimensiones de locales de permanencia:

De acuerdo a lo establecido en el capítulo 3.3 del presente Código, los locales de permanencia deben garantizar las condiciones de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y funcionamiento de los locales, y deben cumplir al menos una de las siguientes condiciones dimensionales de acuerdo a su clase:

///



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Locales	Lado Mínimo (m)	Superficie Mínima (m2)
1ra Clase sin espacio para cocinar	2,80	9
1ra Clase sin espacio para cocinar, con espacio dormitorio	2,80	15
1ra Clase con espacio para cocinar, con espacio dormitorio	2,80	18
3ra Clase	2,50	7,50
Expansión	1	1

En caso de no adoptarse el lado mínimo, los locales deben poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que dos (2) y su área sea igual o mayor al setenta por ciento (70%) de la superficie proyectada para el local.

En caso que las superficies de los locales proyectados sean menores a la superficie mínima requerida para cada uno, la sumatoria de todos los espacios de permanencia de la unidad debe ser igual o mayor a la suma de la superficie mínima para cada local.

3.8.1.1.3 Áreas y Lados Mínimos de Cocinas, Espacios para Cocinar, Baños, Retretes, Lavaderos y Secaderos

a. Cocinas, Espacios para Cocinar:
Una cocina debe tener un área mínima de tres metros cuadrados (3 m²). La luz de paso de la circulación interna no será inferior a noventa centímetros (0,90 m). El lado mínimo debe ser de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

El espacio para cocinar podrá ser un espacio integrado a un local de 1° Clase.

Cocina y lavadero tendadero pueden configurar un solo local. En este caso el lado mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

b. Baños, Retretes:
Toda vivienda debe contar con al menos un baño con una puerta de acceso de ochenta centímetros (0,80 m) paso libre.

Cuando se proyecte un área de lavabo integrada debe tener un lado mínimo de ochenta centímetros (0,80 m) y un área mínima de un metro con diez centímetros cuadrados (1,10 m²).

Las duchas se instalarán de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de cuarenta centímetros (0,40 m) del eje vertical del centro de la flor.
En los casos en que se proyecte un baño de servicio, debe proyectarse acorde a un baño de 3°.

///



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Baños y retretes, para vivienda permanente: se establecen área y lado mínimos de acuerdo con los artefactos que contengan, como a continuación se detallan en el siguiente cuadro:

Locales	Lado mínimo (m)	Superficie mínima (m ²)
Lugar de Guardado	0,80	-
Baño 1º (In- Lo -Du c/Ba)	1,50	3
Baño 2º (In-Lo-Du s/Ba)	1,50	2,50
Baño 3º (In-Lo-Du)	0,90	1,40
Baño 4º (In-Du)	0,90	1,20
Retrete o Toilette 1º (In-Lo-Be)	0,90	-
Retrete o Toilette 2º (In-Lo)	0,90	-
Retrete o Toilette 3º (In)	0,75	-

Art 20.- Incorpórase el artículo 3.8.1.1.4 al Título 3 “Proyecto” del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), con el siguiente texto:

3.8.1.1.4 Iluminación y Ventilación

La iluminación mínima de los locales de primera clase debe garantizar un mínimo de horas diarias de iluminación natural entre cien (100) y quinientos (500) lux, según lo establezcan los Reglamentos Técnicos. Para esto, se definirán las siguientes dimensiones mínimas de aberturas:

$i = 0,20$ de la superficie del local;

En caso de viviendas de superficie mínima, esta superficie debe incrementarse un veinte por ciento (20%) en todos los locales.

Ventilación: se debe garantizar un mínimo de renovaciones horarias del volumen de aire del local, en función de lo indicado en el Capítulo 3.3 del presente Código.

Para garantizar estas renovaciones, las dimensiones de los vanos se calculan en función de la siguiente fórmula:

$K = 0,05$ de la superficie del local;

En caso de agregarse ventilación cruzada, podrá reducirse esta superficie un quince por ciento (15%).

Se debe tener en cuenta lo determinado en el artículo 3.3.2.8 del presente Código en caso de iluminar o ventilar a partes cubiertas o semicubiertas.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Asimismo, será de aplicación lo determinado en el art. 3.3.2.3 del presente Código cuando un espacio de primera o tercera clase sea rectangular y el lado más largo sea mayor al doble del lado más corto.

Art 21.- Suprímense los artículos 3.8.5, 3.8.5.1, 3.8.5.2, 3.8.5.3, 3.8.5.4, 3.8.5.5, 3.8.5.6, 3.8.5.7, 3.8.5.7.1, 3.8.5.7.2, 3.8.5.7.3, 3.8.5.7.4, 3.8.5.7.5, 3.8.5.7.6, 3.8.5.7.7, 3.8.5.7.8, 3.8.5.7.9, 3.8.5.7.10, 3.8.5.7.11, 3.8.5.7.12, 3.8.5.7.13, 3.8.5.8 del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347).

Art 22.- Incorpóranse los artículos 3.8.5, 3.8.5.1, 3.8.5.2, 3.8.5.2.1, 3.8.5.2.1.1, 3.8.5.2.2, 3.8.5.2.2.1, 3.8.5.2.2.2, 3.8.5.2.2.3, 3.8.5.2.2.4, 3.8.5.2.3, 3.8.5.2.3.1, 3.8.5.2.3.2, 3.8.5.2.4, 3.8.5.2.5, 3.8.5.2.6, 3.8.5.2.6.1, 3.8.5.2.6.2, 3.8.5.2.6.2.1, 3.8.5.2.6.2.2, 3.8.5.2.6.2.3, 3.8.5.2.6.3, 3.8.5.2.6.3.1, 3.8.5.2.6.3.2, 3.8.5.2.6.3.3, 3.8.5.2.6.3.4, 3.8.5.2.6.4, 3.8.5.2.6.4.1, 3.8.5.2.7, 3.8.5.3, 3.8.5.3.1, 3.8.5.3.2, 3.8.5.3.2.1, 3.8.5.3.2.2, 3.8.5.3.3, 3.8.5.3.4, 3.8.5.3.5, 3.8.5.3.6, 3.8.5.4, 3.8.5.4.1, 3.8.5.4.2, 3.8.5.4.3, 3.8.5.4.4, 3.8.5.4.5, 3.8.5.4.6, 3.8.5.5, 3.8.5.5.1, 3.8.5.5.2, 3.8.5.5.3, 3.8.5.5.4, 3.8.5.5.5, 3.8.5.5.6, 3.8.5.5.7, 3.8.5.5.8, 3.8.5.5.9, 3.8.5.5.10, 3.8.5.5.11, 3.8.5.5.12, 3.8.5.5.13, 3.8.5.5.14, 3.8.5.5.15 al Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), con el siguiente texto:

3.8.5 Educación

3.8.5.1 Alcance

Las prescripciones aquí descriptas son de aplicación en todos los edificios afectados al uso de Educación comprendiendo establecimientos de niveles inicial, primario, secundario, superior y establecimientos universitarios. Se incluyen también los establecimientos afectados a educación no oficial o informal. Asimismo, se contemplan distintas modalidades de enseñanza, pudiendo ser de educación especial, para adultos o a distancia y abarcando establecimientos tanto de gestión estatal como privada.

Tanto los edificios nuevos como los existentes deben cumplir con las condiciones generales aquí descriptas, pudiendo, eventualmente, en caso de edificios existentes, aplicarse las consideraciones especiales establecidas en el artículo 3.8.5.5 Edificios educativos del presente Código, en edificios existentes.

3.8.5.2 Condiciones Generales de Proyecto

3.8.5.2.1 Criterios de Flexibilidad

Todo establecimiento puede incluir distintos niveles educativos, ya sea mediante la distribución de los locales o mediante el uso variable de los locales, ya sea compartido, alternado, intercambiable o en contraturno, conforme lo que se indique en los Reglamentos Técnicos. Es facultad de la Autoridad de Aplicación determinar el grado admisible para los usos de los locales que comparten un uso simultáneo y los sectores que constituyen un uso exclusivo para cada nivel educativo.

- Usos variables:

En caso de usos variables para un mismo local, sector, planta de piso o edificio, la Autoridad de Aplicación evaluará la condición más exigente en materia de



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

habitabilidad y seguridad conforme lo que se indique en los Reglamentos Técnicos. ///

///

- **Uso compartido de Locales:**

Un local podrá tener más de un destino o un uso compartido por diferentes usuarios en forma simultánea si su uso es compatible para todos los usuarios y no son afectadas las condiciones de habitabilidad y seguridad.

- **Uso alternativo o intercambiable de Locales:**

Un local podrá variar su uso o conformación durante una cierta franja horaria, pudiendo hacerlo en forma permanente o en un intervalo de su funcionamiento diario, debiendo para ello no ser afectadas las condiciones de habitabilidad y seguridad.

- **Uso en contraturno de Locales:**

Un local podrá variar su uso o modificar el grupo de usuarios conforme a franjas horarias, pudiendo hacerlo en forma permanente o en un intervalo de su funcionamiento diario, debiendo para ello no ser afectadas las condiciones de habitabilidad y seguridad.

3.8.5.2.1.1 Edificios con Usos en Red

Un establecimiento educativo podrá desarrollar sus actividades en más de un edificio vinculados en Red. Uno o más de estos edificios podrá conformarse como Sede Principal y los restantes conformar Sedes Anexas, donde se emplazarán actividades complementarias del Uso principal.

Los usos desarrollados en cada edificio deben cumplir con locales complementarios de salubridad según lo requerido para cada nivel educativo.

En caso de que el edificio cuente con aulas, será considerado como sede principal, en cuyo caso debe contar con un local destinado a la dirección pedagógica y patios de recreo, en la relación establecida correspondiente al nivel educativo y a la población del edificio.

3.8.5.2.2 Ocupación

3.8.5.2.2.1 Coeficiente de Ocupación Teórico

Se establece en 2m²/pers para los locales educativos, excepto en aquellos que expresamente se establezca un coeficiente de ocupación teórico diferente.

3.8.5.2.2.2 Ocupación de los Locales:

La ocupación real de los locales se determina por el usuario. Cuando para un local no se establezca un coeficiente de ocupación máximo que admita la posibilidad de una ocupación mayor, la ocupación real será la que surja de aplicar el coeficiente de ocupación teórico. La capacidad de los locales se limita por las condiciones de habitabilidad y de seguridad, debiendo ajustarse a la condición más exigente.

Cuando se prevean usos alternativos en un mismo local, se debe adoptar como criterio el uso simultáneo, ya sea eventual o permanente, que exija el mayor número de ocupantes.

3.8.5.2.2.3 Ocupación de la planta o superficie de piso

Para el Cálculo de los Medios de Salida de cada planta o sector de un edificio se adoptará como cantidad de ocupantes al número resultante de sumar la cantidad de ocupantes que corresponda a cada local, o espacio de uso, teniendo en cuenta lo indicado en el artículo 3.8.5.2.2.2 "Ocupación de los Locales" del



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

presente Código, de acuerdo a su uso en forma simultánea en la condición de mayor riesgo. Pueden existir locales, en este sentido, que en forma alternada se encuentren sin ocupación o con una ocupación mayor o menor que la ocupación teórica. El medio de salida se ajustará a la situación declarada de mayor riesgo conforme a la ocupación adoptada.

En caso de existir distintas condiciones de uso, en donde surjan locales con un número diverso de ocupantes, la Autoridad de Aplicación podrá requerir ajustar los medios de salida conforme a una ocupación máxima probable, conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

Se podrá ajustar la Ocupación adoptada a la Capacidad de Evacuación de los medios de Salida del sector o superficie de piso, estableciéndose esta capacidad como máxima ocupación de la Planta.

3.8.5.2.2.4 Población Total del Edificio

Se tomará en cuenta considerando la población real o adoptada de uso simultáneo, teniendo en cuenta lo indicado en el artículo 3.8.5.2.2.2 "Ocupación de los Locales" del presente Código, aplicándose este valor a efectos de determinar las condiciones de seguridad para todo el edificio y los parámetros de habitabilidad correspondientes para cada uso, modalidad o nivel educativo. Esta población determinará las variables que dependan de la cantidad de alumnos del establecimiento.

3.8.5.2.3 Medios Exigidos de Salida

Los cálculos de los medios de salida se ajustarán a lo indicado en el artículo 3.8.5.2.2 "Ocupación" del presente Código, respecto a la ocupación de los locales, la ocupación de la planta o superficie de piso y población total del edificio.

La capacidad de los medios de salida determinará el valor máximo de la cantidad de ocupantes, ya sea respecto a las puertas de salida de cada local, anchos de pasos y escaleras, superficies protegidas y puertas exigidas de salida.

Pueden existir variantes en la ocupación y distribución de la población, siempre que sea posible justificar mediante cálculo los medios de salida, conforme lo indicado en la reglamentación.

3.8.5.2.3.1 Caja de Escalera

Se debe conformar caja de escalera en edificios que contengan locales con ocupación, cualquiera sea su destino, a partir de nueve metros (9 m) de altura de piso terminado, referidos a Nivel de vereda, salvo que se trate de patios de recreo descubiertos y sus vestíbulos de acceso, salas de máquinas o locales de mantenimiento.

3.8.5.2.3.2 Puertas de Acceso al Edificio

Para el cálculo del ancho de las puertas de acceso al edificio se adopta como número de personas a evacuar, la población calculada de la planta baja, sumado al número de ocupantes de la planta de mayor ocupación bajo el nivel de vereda, conforme lo indicado en la reglamentación. En caso de existir una planta por encima de la planta baja con mayor ocupación, se adoptará este valor, en lugar de la ocupación de la planta baja.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

En caso de que el edificio supere una ocupación de mil (1000) personas de uso simultáneo, se ajustará a lo indicado en el artículo 3.8.4.1.1 "Medios de Salida en Lugares de Espectáculos Públicos y Congresos" del presente Código.

Debe existir un señalamiento lumínico sobre la puerta conectada al circuito de luz de emergencia.

3.8.5.2.4 Accesibilidad

Debe garantizarse la accesibilidad a todo establecimiento educativo, para la totalidad de los locales y sus ocupantes. Los edificios existentes pueden adecuarse según lo indicado en el artículo 3.8.5.5 "Establecimientos Educativos en Edificios Existentes" del presente Código.

3.8.5.2.5 Alturas Máximas de Acuerdo al Uso

a. No se aceptan usos educativos en establecimientos de nivel inicial y primario por encima de los diecisiete metros con sesenta centímetros (17,6 m) sobre el Nivel 0.00 m (nivel de piso en vereda sobre la L.O. frente al acceso principal), excepto el caso de terrazas con uso de Patio de Recreo Descubierta, en cuyo caso deben prever un sector de la superficie descubierta para el uso de "terrazas verdes" conforme lo indicado en la reglamentación.

b. No podrá haber locales destinados a uso educativo o con uso de alumnos por debajo de los 4 m bajo el Nivel de vereda, excepto en los casos donde exista una salida directa a la calle conforme lo indicado en la reglamentación.

c. Toda planta situada por encima de los dieciséis metros (16m) sobre el Nivel de vereda no debe contar con aulas de ocupación permanente excepto que se garanticen los medios de elevación mecánica suficientes para la totalidad de los ocupantes de dichas plantas, debiendo colocarse a tal efecto suficientes ascensores para posibilitar la llegada de todos estos alumnos a sus respectivas aulas desde la Planta Baja en plazo inferior a diez (10) minutos, o aquel otro que establezcan los reglamentos técnicos.

d. Se permiten en plantas situadas por encima de los dieciséis metros (16 m) sobre el Nivel de vereda, aulas de actividades educativas no permanentes y actividades directivas o administrativas, siempre que se garantice la llegada a las mismas mediante ascensores, conforme el cálculo de tráfico que se indique en los reglamentos técnicos.

3.8.5.2.6 Accesos, Pasos, Circulaciones, Escaleras y Puertas

3.8.5.2.6.1 Acceso General

a. Espacio libre frente al acceso:

En escuelas primarias y secundarias se debe calcular un espacio cubierto o descubierta delante de las puertas de entrada y salida del establecimiento, dentro del propio predio, para la recepción de los alumnos. La superficie de dicho espacio será la que se establezca en los reglamentos técnicos.

b. Vestíbulo/ Hall de Acceso o Paso de Acceso:

Espacio obligatorio que debe estar integrado dentro de la circulación general.

Podrá ser un espacio cubierto, semicubierto o un espacio exterior con partes semicubiertas.

Debe asegurar el ingreso cubierto o semicubierto a los locales de uso principal siempre que los locales que sean servidos por estas cubiertas cumplan con las



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

condiciones mínimas de ventilación e iluminación establecidas en el presente Código.

///

///

Las dimensiones mínimas estarán determinadas por los anchos de paso de acuerdo a la cantidad de personas que circulan por el establecimiento.

3.8.5.2.6.2 Pasos y Circulaciones

3.8.5.2.6.2.1 Circulaciones Caso General

a. Acceso cubierto a locales

Se debe asegurar acceso cubierto a todos los locales del edificio, conforme lo que se indique en la reglamentación, excepto los locales complementarios de servicio y aquellos que por sus características de uso tengan acceso por parte descubierta (vestuario anexo a campo de deportes, servicio de salubridad en campo de deportes, natatorio descubierta, servicio de salubridad para patio descubierta y similares).

b. Giros y Cambios de Dirección en Circulaciones

Cuando exista un giro o cambio de dirección frente a una puerta de un local de uso educativo, de acceso a un medio de salida o de un servicio de salubridad para PcD, debe preverse una superficie libre que permita inscribir un círculo de un metro con cincuenta centímetros (1,5 m) de diámetro en el acceso.

c. Materiales combustibles:

Los materiales utilizados en los pisos, paredes y cielorrasos o techos en los medios exigidos de salida deben ser de baja combustibilidad o retardantes de llama y no deben desprender gases que impidan la evacuación en caso de combustión, conforme lo que se indique en los Reglamentos Técnicos. Se admite la existencia de elementos decorativos que no cumplan estas características, siempre que su carga de fuego se ajuste a los requisitos básicos enunciados en los Reglamentos Técnicos.

3.8.5.2.6.2.2 Circulaciones en Escuelas Primarias y Secundarias (no incluye adultos)

c. Ancho de Circulaciones interiores:

El ancho de las circulaciones que vinculen en un mismo piso más de un Local Principal Para Uso de Alumnos o Especializado Para Uso de Alumnos debe ser de dos metros (2 m) como mínimo, además de considerar lo dispuesto en el artículo 3.4.7.8. "Ancho de Corredores de Piso" de este Código.

d. Espacio de circulación frente a puertas de Aulas:

Es un espacio obligatorio integrado dentro de las circulaciones generales

Para el caso de aulas cuyo barrido de puertas invada parcialmente el ancho de circulación de 2m previsto para escuelas primarias y secundarias, se requerirá como mínimo, a partir del punto de máxima apertura, un metro con cincuenta (1,50 m) en aulas de primaria y secundaria y no invadir el ancho mínimo de corredor de piso para el resto de los usos.

No requiere iluminación natural.

3.8.5.2.6.2.3 "Lockers en Escuelas Secundarias (no incluye adultos)

Sector Armarios para alumnos:

Este espacio es obligatorio para establecimientos de nivel secundario y de más de trescientos (300) alumnos a razón de un armario de veinticinco centímetros (0,25 m) por ochenta centímetros (0,80 m) por cincuenta centímetros (0,50 m) de profundidad cada dos (2) alumnos.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Se aceptan opciones o variantes de guardado que cumplan la misma función.

///

///

El sector de armarios puede estar incorporado a medios exigidos de salida - siempre que los mismos se encuentren fabricados con materiales que se ajusten a lo establecido en los reglamentos técnicos- o áreas de circulación general garantizando que su dimensión más un ancho de paso mínimo obligatorio, no obstruya la dimensión mínima exigida por este Código para la libre circulación conforme lo indicado en artículo 3.4.7.8 "Ancho de Corredores de Piso".

3.8.5.2.6.3 Puertas

3.8.5.2.6.3.1 Consideraciones Generales

Es de aplicación lo establecido en el artículo 3.4.6. "Puertas" y 3.4.7.7 "Puertas de salida", con las siguientes particularidades:

3.8.5.2.6.3.2 Puertas de Acceso a Locales de Enseñanza:

Las puertas de acceso a los locales de enseñanza con más de quince(15) alumnos en forma simultánea deben tener al menos noventa centímetros (0,90 m) hasta cincuenta (50) personas; se deben agregar quince centímetros (0,15 m) cada cincuenta (50) personas o fracción de cincuenta (50) adicionales.

Las puertas deben abrir en sentido de la circulación de salida.

3.8.5.2.6.3.3 Puertas de Locales de Asistencia o Concurrencia Masiva

Se exige colocar un cartel a la derecha del acceso con la ocupación máxima admitida para locales con concurrencia masiva.

Se ajustarán a lo indicado en art 3.8.4.1.1 "Medios de Salida en Lugares de Espectáculos Públicos y Congresos" del presente Código. Las puertas deben contar con herrajes suplementarios para el accionamiento de las hojas desde una silla de ruedas en el lado hacia donde abre la puerta y ubicado entre ochenta y cinco (0,85 m) a noventa centímetros (0,90 m) del solado.

Las hojas deben abrir en el sentido de salida y de acuerdo a las consideraciones de este Código.

3.8.5.2.6.3.4 Puertas Corredizas y Plegadizas

Se admiten en locales de enseñanza y de uso masivo siempre que los medios de salida estén satisfechos con puertas de abrir.

En el acceso principal puede admitirse una puerta de apertura automática siempre que exista un sistema de apertura de emergencia que convierta el sistema corredizo en puerta de abrir en forma manual.

3.8.5.2.6.4 Rampas y Escaleras

A efectos de determinar la cantidad de personas que pueden circular por una escalera o rampa se aplican de igual forma que lo indicado en artículo 3.4.7.8. "Ancho de Corredores de Piso" del presente Código, teniéndose en cuenta lo siguiente:

3.8.5.2.6.4.1 Escaleras Principales:

a. Señalización de desniveles:



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Los tramos de escaleras deben tener al inicio y al final de los mismos una señalización visual con coloración de destaque y señalización táctil en solados mediante cambio en las texturas.

///

///

Se toman los criterios para las superficies de anticipación vigentes; se admite una distancia de anticipación de cuarenta centímetros(0,40 m).

b. Escalones:

Los escalones deben tener superficie antideslizante, por las características intrínsecas del material o por llevar tiras de antideslizante.

Se debe prever un zócalo rampante de protección de derrame de diez centímetros(0,10 m).

c. Pasamanos:

Para escaleras con paso de niños de nivel inicial, debe agregarse un tercer pasamanos a un lado de la escalera a treinta centímetros (30 cm) por debajo del eje del pasamanos principal. Este pasamanos debe prolongarse en los descansos de las escaleras principales de manera de no interrumpir su continuidad.

3.8.5.2.7 Seguridad Protecciones Frente a Riesgos

Son de aplicación protecciones en todos los establecimientos para menores, en todos los niveles y modalidades, conforme a lo siguiente:

a. Protecciones contra caídas al vacío:

En el caso de las escuelas debe ser un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de altura, conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

b. Protecciones contra golpes en patios y circulaciones:

Debe existir protección frente a golpes contra partes salientes y aristas. Se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en los Reglamentos Técnicos.

c. Protecciones hacia espacios al aire libre:

En patios exteriores se admiten como resguardo ante la acción de factores climáticos protecciones cuyos materiales no requieran características especiales resistentes al fuego, siempre y cuando no cubran el paso obligado hacia un medio de salida.

d. Solados:

Los solados deben cumplir lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

En áreas de uso recreativo con juegos, equipamiento deportivo, o sectores de apoyo o escalado que permitan elevarse a más de treinta centímetros (0,30 m) del suelo en el nivel inicial o más de sesenta centímetros (0,60 m) en los niveles primario y secundario, el solado debe ser absorbente de impactos cumplir los requisitos básicos enunciados en los reglamentos técnicos.

e. Vidrios de seguridad:

Todos los vidrios deben ser de seguridad o estar protegidos contra impactos, conforme lo indicado en los reglamentos técnicos.

F Protecciones en Juegos infantiles:

Para el caso en que exista, en cualquier nivel educativo, la instalación de juegos infantiles, los espacios o distancias para su ubicación se regirán de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en los Reglamentos Técnicos.

3.8.5.3 Locales Obligatorios según Rubro



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

Según el rubro específico de que se trate debe cumplir con un mínimo de locales obligatorios para autorizar su funcionamiento.

///

///

Pueden exigirse locales obligatorios según condiciones particulares, tales como la superficie total del edificio, cantidad de alumnos, niveles y modalidades educativas y otras características de acuerdo a lo indicado en otros artículos de este Código y en el Reglamento Técnico que se dicte al efecto.

3.8.5.3.1 Escuelas de Nivel Inicial:

Escuela Infantil, Jardín de Infantes y Jardín Maternal:

- Sala o Aula de nivel inicial;
- Sala de lactantes (si hay menores de un año);
- Sala de Deambuladores (si hay niños y niñas de hasta un año)
- Dirección;
- Sector de espera;
- Área de Cambiado (si hay niños y niñas menores de dos años);
- Expansión cubierta o SUM
- Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo (para niños y niñas de 2 o más años);
- Servicios de salubridad diferenciados para niños y adultos;
- Servicios de salubridad para PcD

3.8.5.3.2 Escuelas de Niveles Primario y Secundario

Escuelas primarias y secundarias para alumnos menores de edad:

- Aula;
- Dirección;
- Expansión cubierta o SUM;
- Expansión descubierta o patio de recreo;
- Servicios de salubridad diferenciados para niños y adultos;
- Servicios de salubridad para PcD

Escuelas primarias y secundarias para Adultos:

Los locales obligatorios se rigen de acuerdo a lo exigido para establecimientos de nivel superior.

3.8.5.3.2.1 Escuelas con Internado

Escuelas primarias y secundarias con internado

- Aula (una por cada curso o grado);
- Dirección
- Expansión cubierta o SUM/ Comedor/Gimnasio/ Salón de Actos que cumpla igual función;
- Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo;
- Dormitorio de alumnos;
- Estar, comedor o estar comedor de alumnos;
- Servicios de salubridad para personal y alumnos;
- Servicios de salubridad para PcD
- Vestuario de Alumnos o Cambiador con ducha;
- Enfermería;
- Cocina;
- Lavadero



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

///

Escuelas con internado modalidad educación especial:

Se agrega a los locales anteriores:

- Gabinete

3.8.5.3.2 Escuelas Especiales:

Escuela de Educación Especial:

- Aula Especial (de Nivel Inicial, Nivel Primario o adultos) (cantidad mínima conforme a su especificidad);
- Dirección;
- Gabinete;
- Expansión cubierta o Estar-Comedor o SUM;
- Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo;
- Servicios de salubridad para personal y alumnos;
- Servicios de salubridad para PcD
- Cocina;

Centros de Educación Terapéutica para Personas con Discapacidad:

- Aula especial o Taller;
- Dirección;
- Gabinete;
- Expansión cubierta o Estar - Comedor o SUM;
- Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo;
- Servicios de salubridad para personal y alumnos;
- Servicios de salubridad para PcD

3.8.5.3.3 Establecimientos de Educación Superior

- Aula;
- Dirección;
- Servicios de salubridad para alumnos y personal
- Servicios de salubridad para PcD

3.8.5.3.4 Establecimientos Universitarios

Los locales obligatorios se rigen de acuerdo a lo exigido para establecimientos de nivel superior.

3.8.5.3.5 Establecimientos de Educación No Oficial

Establecimientos para niños, niñas y adolescentes:

- a) Aula;
- b) Servicios de salubridad diferenciados para niños y personal;
- c) Servicios de salubridad para PcD

Establecimientos para adultos:

1. Aula;
2. Servicios de salubridad
3. Servicios de salubridad para PcD



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

///

3.8.5.3.6 Modalidad Educación a Distancia

Establecimientos de todos los niveles sin actividad presencial de alumnos.

- Dirección;
- Aula (si hay exámenes presenciales);
- Servicios de salubridad
- Servicios de salubridad para PcD

3.8.5.4 Características de los Locales

Los locales deben cumplir con las características que se describen a continuación, según su uso, nivel de educación y modalidad. La Autoridad de Aplicación podrá establecer en un Reglamento Técnico las características adicionales o nuevos usos según sea necesario.

Se definen las siguientes clasificaciones de locales de acuerdo al uso:

1. Locales de Nivel Inicial;
2. Locales de Escuelas primarias, secundarias, y para menores:
 - a. Espacios y Locales de Uso Principal para Alumnos;
 - b. Locales de Uso Especializado para Alumnos;
 - c. Locales Complementarios de Sanidad y Salubridad;
 - d. Locales de Uso de Personal;
 - e. Locales Complementarios de Servicio
 - f. Locales Complementarios de Uso General;
 - g. Espacios Exteriores;
 - h. Locales asimilables a Vivienda Unifamiliar o colectiva;
3. Locales de Educación Especial;
4. Locales de Escuelas con internado
5. Locales de Establecimientos de Educación Superior y Universitarios

3.8.5.4.1 Nivel Inicial

En establecimientos educativos con varios niveles de enseñanza, se procurará independizar el nivel inicial al máximo posible. Esta independencia resultará ya sea por distribución física, con acceso independiente y sin coincidencia de circulaciones y usos, o por horarios de funcionamiento.

Las consideraciones aplicadas para locales y espacios de uso de docentes y adultos en el resto de los niveles son de aplicación similar en el nivel inicial.

Las definiciones de locales ajustados a las edades de los alumnos toman como referencia la edad conforme al calendario escolar (años cumplidos al 30 de junio del año escolar).

Se registrarán de acuerdo a lo establecido para aulas de nivel primario y secundario respecto a iluminación, ventilación, ocupación, dimensiones, protecciones, climatización, aislamientos y materiales, con prescripciones particulares para los siguientes locales:

- a. Salas de Juegos (Aulas nivel inicial):

Es un local obligatorio en establecimientos con niños mayores de 2 años, sin restricción en cuanto a la permanencia diaria de los niños en el establecimiento.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

El coeficiente de ocupación máxima será de un metro con treinta y cinco metros cuadrados ($1,35 \text{ m}^2$) por niño.

Podrá denominarse Aula de Nivel Inicial, no siendo obligatoria esta denominación. No será local obligatorio en Jardines Maternales en caso de no contar con niños a partir de dos años de edad.

La iluminación y ventilación, las dimensiones mínimas y demás características se ajustarán a los correspondientes a lo establecido en Aula de escuela del presente código

b. Sala-Actividades Especiales:

Se incluye en este grupo a las aulas de música, expresión corporal, teatro, danza, actividades plásticas, actividades prácticas, dibujo.

Son de uso indistinto, sin exigencia de definición específica al uso adoptado. Se ajustarán a las mismas prescripciones que para Salas de Juegos.

Su uso es alternativo, por lo tanto no debe computarse la superficie de este local para el cálculo de población total del establecimiento, conforme a lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

A efectos del cálculo de Medios de Salida, el coeficiente de ocupación teórico se determinará en 2 m^2 por persona

c. Sala-Taller:

Es un local dedicado a actividades prácticas con necesidades especiales en cuanto a las condiciones de ventilación, iluminación, prevención de accidentes, y otras actividades, que la diferencian de las Salas de Juegos y las salas de Actividades Especiales.

Las características deben ajustarse a lo definido en los Reglamentos Técnicos, según el uso declarativo para el local, para la actividad a desarrollar, edad de los niños y cantidad de usuarios. Podrá incluir sectores de uso diferenciado para uso exclusivo de los docentes, tales como instalaciones, utensilios y equipos.

A efectos del cálculo de Medios de Salida, el coeficiente de ocupación teórico se determinará en dos metros cuadrados (2 m^2) por persona.

d. Sala de Lactantes:

Es un local obligatorio en Escuelas Infantiles y Jardines Maternales que cuenten con niños menores de 1 año de edad escolar.

Se ajustarán a las mismas prescripciones que para Salas de Juegos, excepto respecto a:

d.1. Ocupación:

El coeficiente de ocupación máximo de la sala de Lactantes será de dos metros con veinticinco metros cuadrados ($2,25 \text{ m}^2$) por niño, entendiendo que esta superficie es la mínima requerida para permitir la ubicación del mobiliario "cuna" o del dispositivo donde duermen los lactantes y al mismo tiempo asegurar el buen funcionamiento de la sala.

Su capacidad en cuanto a cantidad máxima de niños se ajustará a lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

d.2. Área de Cambiado:

Es un sector obligatorio en salas de Lactantes, Salas de Deambuladores y Salas de dos (2) años.

Se exige un sector dentro de la sala o adyacente a la misma desde donde se pueda higienizar y cambiar a un niño sin perder el contacto visual con el resto de la sala.

Debe incluir un cambiador o superficie de apoyo horizontal para el niño y una pileta con agua fría y caliente.

e. Sala de Deambuladores:

Es un local obligatorio en Escuelas Infantiles y Jardines Maternales que cuenten con niños y niñas de 1 año de edad escolar siempre que tengan menos de dos (2) años de edad.

e.1 Ocupación

El coeficiente de ocupación máximo será de un metro con treinta y cinco metros cuadrados (1,35 m²) por niño, estableciéndose un coeficiente de ocupación teórico de dos metros cuadrados (2 m²) por persona.

Su capacidad en cuanto a cantidad máxima de niños se ajustará a lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

e.2 Habitabilidad

Se ajustarán a las mismas prescripciones que para Salas de Juegos, excepto respecto a la exigencia del Área de Cambiado, la cual será obligatoria.

f. Dirección: (Oficina de Ingreso)

Es un local obligatorio en establecimientos de nivel inicial excepto en institutos de enseñanza para niños y niñas de 5 a 8 años en caso de contar con menos de 4 salas o menos de cien (100) alumnos.

Es para uso de la dirección pedagógica del establecimiento o del nivel de enseñanza inicial exclusivamente, en casos de establecimientos con más de un nivel de enseñanza.

Las características son las definidas para "Dirección" artículo 3.8.5.5.1.d en Locales de Uso de Personal.

La superficie mínima será de siete con cincuenta metros cuadrados (7,50 m²).

g. Sector de Espera: (Sala de Espera)

Podrá estar integrado a la circulación general siempre que la distribución del equipamiento mobiliario no reduzca los anchos de paso ni su dimensionamiento para medios de salida. Deben tener facilidad para dos personas sentadas, un ancho mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) y una superficie mínima de siete con cincuenta metros cuadrados (7,50 m²) que podrá estar integrada a la de la circulación.

Los requerimientos son los correspondientes a local de cuarta clase (Local de Tránsito) excepto respecto a la altura mínima que será de dos metros con cuarenta (2,40 m).

Podrá asimismo cumplirse mediante un sector semicubierto vinculado a la circulación general. En caso de conformar un local independiente de la circulación, debe cumplir con las condiciones de local de 3a clase.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

h. Servicio de Salubridad de nivel inicial:

Es obligatorio contar con servicios diferenciados y de uso exclusivo para niños. Podrá autorizarse por la Autoridad de Aplicación el uso compartido del servicio de salubridad entre niños de salas de cuatro (4) y cinco (5) años y primer grado del nivel primario.

Se permite la vinculación directa del sector de salubridad con la sala, sin paso a través de circulaciones externas. Se limitará en este caso la visualización directa por parte de los niños de las puertas de los retretes desde el interior de la sala, por medio de puertas, pantallas o de la disposición espacial.

Podrá admitirse que los niños de salas de cuatro (4) y cinco (5) años utilicen inodoros de tamaño estandarizado para adultos, siempre que exista al menos uno de tamaño infantil por cada uno de los de tamaño estándar y que su uso esté restringido al uso de nivel inicial.

Se debe evitar toda saliente de la pared que pueda producir daños por impacto de los niños. Se ajustará la instalación sanitaria a lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

En caso de instalarse dos (2) o más inodoros en un mismo local, los inodoros de menores de 5 años deben estar en recintos individuales conformados por tabiques divisorios de altura máxima de 1,20 m con o sin puerta de cierre, sin cerrojo, de medidas mínimas de noventa centímetros (0,90 m) de profundidad y de un ancho de setenta y tres centímetros (0,73 m).

En caso de conformar un único local individual con un solo inodoro y un lavabo, las dimensiones mínimas deben ser de 0,90 m de ancho y 1,20 m² de superficie.

La altura mínima del local será de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).

Los pasos de circulación internos deben ser como mínimo de ochenta centímetros (0,80 m).

Las características de la iluminación y ventilación, se ajustarán a lo indicado para locales de salubridad.

Los artefactos y equipamiento deben estar adaptados a la antropometría de los niños. Y contar para:

- Cada 15 niños mayores de dos (2) años: un (1) Inodoro;
- Cada 20 niños mayores de dos (2) años: un (1) lavabo, con agua fría y caliente y pico mezclador o agua con temperatura regulada de acuerdo a lo indicado en los Reglamentos Técnicos. Se admite como variante a este requerimiento un piletón con grifos, siendo cada pico apto para agua fría y caliente, a efectos del cómputo, equivalente a un lavabo;

Debe incluirse un sector de cambiado con cambiador y piletón con agua fría y caliente para los niños de las salas de dos y tres años, excepto en los casos donde el área de cambiado ya esté incluida en un espacio dentro de la sala o en un recinto independiente adecuado a este uso.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

En caso de estar los artefactos sanitarios integrados a la sala, o si el local sanitario sólo tiene acceso desde el interior de la sala, los artefactos sólo pueden computarse para determinar la capacidad de niños de la sala a la que sirven.

i. Patio de Juegos: (incluye patios, jardines y terrazas)

Es un espacio asimilable a Patios de Recreo del resto de los niveles educativos.

Responderán a la necesidad requerida para espacios de recreación y expansión, de manera de brindar un espacio alternativo al del aula o sala de nivel inicial.

Estarán ubicados a no más de un piso de altura ni a más de cuatro(4m) de desnivel entre las salas y el patio de juegos correspondiente.

El patio de juegos de nivel inicial es un espacio de uso exclusivo del nivel inicial, aunque puede estar integrado en un espacio de patio de recreo general para otros niveles educativos.

Cuidará especialmente en atender las condiciones de seguridad con protecciones ante riesgos definidas en el presente Código, en particular en espacios exteriores o con posibles caídas al vacío.

i.1 Patios Exteriores de Nivel Inicial:

Los patios de juego exteriores son espacios obligatorios en todos los establecimientos con niños de dos (2) o más años e institutos de enseñanza para menores de seis (6) años con permanencia de más de dos (2) horas diarias.

Deben cumplir un mínimo equivalente a cincuenta centímetros cuadrados (0,50m²) por niño de dos (2) años o más.

El ancho mínimo será de tres (3m). A efectos de cumplir con el ancho mínimo podrá computarse un sector semicubierto vinculado a la superficie descubierta.

Pueden admitirse como alternativa expansiones exteriores semicubiertas, siempre que el saledizo sea igual o inferior a la altura, que la altura tenga un mínimo de dos metros con noventa centímetros (2,9m) y que el frente descubierta vinculado a espacio urbano sea mayor a la profundidad.

i.2. Patios Cubiertos y Semicubiertos de Nivel Inicial:

Los patios cubiertos son espacios obligatorios para todos los establecimientos de nivel inicial, incluyendo jardines maternos.

Son considerados en esta categoría los espacios semicubiertos, excepto aquellos que hayan computado como espacio exterior.

Deben cumplir un mínimo de veinticinco metros cuadrados (0,25m²) por niño mayor de dos años. La altura mínima será de dos metros con sesenta centímetros (2,60m).

j. Sector de Juegos Infantiles:

Se debe cumplir con lo enunciado en el capítulo 3.6 "Exigencias de seguridad en la utilización" del presente Código y las prescripciones particulares que se establezcan en los Reglamentos Técnicos.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

m. Piletas de baja profundidad. Sector de juegos de agua:

Se debe cumplir con lo enunciado en el capítulo 3.6 "Exigencias de seguridad en la utilización" del presente Código y las prescripciones particulares que se establezcan en los Reglamentos Técnicos.

n. Cocina para niños de nivel inicial:

Es un local para preparación, elaboración y distribución de alimentos. Es un local obligatorio en establecimientos donde la permanencia del niño sea continua, mayor a cinco (5) horas diarias y el niño sea mayor a un (1) año.

Se registrá por las mismas prescripciones definidas para Cocina de Escuela de este Código. Sus dimensiones mínimas se ajustarán a lo requerido según "Locales de uso especializado para personal" Cocina de Personal (office).

o. Sector preparación alimentos para lactantes:

En establecimientos para niños de cuarenta y cinco (45) días a tres (3) años debe existir un sector para preparación de mamaderas con el equipamiento correspondiente y en el mismo nivel de piso de la sala a la que sirven.

p. Comedor de establecimiento de nivel inicial:

Es un local obligatorio para niños mayores de dos (2) años en caso de que exista permanencia de más de cinco (5) hs diarias.

Cumplirá las características enunciadas para locales de 3a Clase.

Lado mínimo dos metros con cincuenta centímetros (2,50m);

Superficie: diez metros cuadrados (10m²);

Iluminación: un décimo quinto (1/15) o un doceavo 1/12;

Ventilación: un tercio (1 /3);

La ocupación máxima será de un metro con treinta y cinco centímetros (1,35m²) por niño y un mínimo del veinte por ciento (20%) del total de la superficie de las aulas o ajustado a la cantidad de niños que usan el comedor en forma simultánea.

q. Sala de lactancia o lactario:

Se debe dar cumplimiento a las prescripciones indicadas en "Local destinado a Lactario".

r. Espacio para cochecitos de niños:

Debe preverse como mínimo un (1) espacio para cochecito cada tres (3) niños menores de tres (3) años. La dimensión de cada espacio será de cincuenta centímetros por ochenta centímetros 0,50 x 0.80m. Pueden estar definidos en áreas de circulación siempre que no obstruyan los medios de salida ni reduzcan los anchos mínimos de los mismos.

s. Servicios de Salubridad para personal.

Se ajustará a lo indicado para Servicios de Salubridad en Escuelas primarias y secundarias

3.8.5.4.2 Escuelas Primarias y Secundarias

a. Espacios y Locales de Uso Principal para Alumnos;

Son locales y sectores, los cuales por su importancia caracterizan las condiciones básicas de uso.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Se incluye en este grupo a:

- a. 1. Aulas de Escuela
- a. 2. Patios de Recreo
- a. 3. SUM
- a. 4. Comedor
- a. 5. Gimnasio
- a. 6. Salón de Actos

a.1 Aulas de Escuela:

Aulas de nivel Primario, Secundario y Especial

Cada establecimiento debe contar, como mínimo, con 1 (un) aula para cada curso o grado y para cada ciclo lectivo.

Como variante se podrá disponer de aulas especializadas por materias, siempre que el total de las mismas sea, como mínimo, equivalente a la cantidad de grados de cada ciclo lectivo.

Esta obligación puede ser satisfecha en un edificio principal o en más de un edificio vinculado en Red, conforme a los Reglamentos Técnicos.

a. 1.1. Iluminación y ventilación:

Se debe dar cumplimiento a los requerimientos de locales de tercera clase en cuanto a iluminación y ventilación, debiendo cumplir adicionalmente con iluminación a espacio urbano, no admitiéndose iluminación cenital y/o por claraboya para cumplir esta condición.

Se requiere iluminación y ventilación natural a las áreas destinadas a lectura y escritura, no pudiendo ser reemplazadas por iluminación artificial y ventilación mecánica, salvo en los casos en que por necesidades educativas se requieran condiciones especiales de uso, conforme los requerimientos básicos enunciados en los Reglamentos Técnicos

a.1. 2. Iluminación artificial:

Es necesario evitar contrastes, brillos, reflectividad o cualquier otra percepción que pueda causar cansancio visual o no favorecer la buena visibilidad dentro del aula, conforme lo indicado en los reglamentos técnicos.

a.1.3. Ventilación:

Como mínimo un tercio ($\frac{1}{3}$) de la superficie exigible para iluminación natural debe poder abrirse para brindar ventilación natural al local, conforme lo indicado en los reglamentos técnicos.

a.1.4. Habitabilidad:

Capacidad y dimensiones

a.1.4. 1. Lado mínimo:

Se adopta tres metros (3m) como lado mínimo. En caso de sectores del aula con reducciones en su ancho, la superficie afectada no podrá ser computada como parte útil para el cómputo de la capacidad de alumnos;

a.1.4.2. Altura mínima:

La altura mínima para aulas de superficie igual o menor a treinta metros cuadrados ($30m^2$) es de dos metros con sesenta centímetros (2,60m); para aulas de superficie mayor a treinta metros cuadrados ($30m^2$) es de dos metros con noventa centímetros (2,90m).

a.1.4.3. Superficie mínima:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

La superficie mínima es de nueve metros cuadrados (9m^2);

a.1.4.4. Lado máximo:

El lado mayor del aula no debe ser mayor a la suma de los lados opuestos. La superficie que se extienda fuera de esta relación no puede ser computada como parte útil en relación al coeficiente de ocupación.

a.1.4.5. Superficie Útil del Aula (SUA):

La superficie del aula que puede computarse como apta para la permanencia de alumnos será llamada "superficie útil del aula" (SUA). No se incluye en el cómputo el espacio dedicado a espacios de guardado, excepto aquéllos que no superen los cincuenta centímetros ($0,50\text{m}$) de profundidad o sean móviles (parte del mobiliario).

a.1.4.6. Capacidad de alumnos:

El coeficiente de ocupación máxima de un aula es de un metro cuadrado con treinta y cinco centímetros ($1,35\text{m}^2$) por alumno, siendo de aplicación lo enunciado en el art. 3.8.5.2.2.2 "Ocupación de Locales" del presente Código.

a.1.4.7. Materialidad:

Los pisos, paredes, revestimientos, cielorrasos y cerramientos se ajustarán a lo requerido en los reglamentos técnicos.

El conjunto de paredes, puertas, cielorrasos, cerramientos y solados, debe conformar un recinto visual y acústicamente independiente respecto del resto del establecimiento, pudiendo existir como alternativa su apertura total o parcial hacia otros locales o espacios, de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en los reglamentos técnicos.

a.1.4.8. Climatización y aislamientos:

Deben asegurarse condiciones mínimas de confort de acuerdo a lo indicado en los reglamentos técnicos.

a.2. Patios de Recreo (descubiertos, cubiertos o semicubiertos):

Los patios de recreo son espacios obligatorios en todos los usos y niveles, con excepción de escuelas para adultos. En todos los casos pueden formar parte de las expansiones mínimas requeridas.

Deben delimitarse espacios libres para evacuación en función de su ocupación.

a.2.1. Habitabilidad:

Los patios de recreo descubiertos deben cumplir un mínimo de superficie de setenta y cinco centímetros cuadrados ($0,75\text{m}^2$) por alumno.

Los patios de recreo cubiertos y semicubiertos deben cumplir un mínimo de veinticinco centímetros cuadrados ($0,25\text{m}^2$) por alumno.

Pueden considerarse patios de recreo, espacios conformados como locales o aquellos que forman parte de la circulación general. Estos espacios pueden utilizarse para actividades pedagógicas de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en los reglamentos técnicos.

A efectos del dimensionado de los medios de salida, podrá calcularse una ocupación como espacios de uso, con un coeficiente de ocupación teórico de dos metros cuadrados (2m^2) por persona y un coeficiente de ocupación máximo de un metro cuadrado (1m^2) por persona. En caso de aplicarse una población en los patios de recreo, podrá desafectarse la misma, en caso de tratarse de los mismos usuarios, en los locales de uso permanente.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

En cuanto a la trayectoria de los medios de salida, se consideran como pasos comunes pudiendo comunicar los locales con su medio de salida, asegurándose un ancho libre acorde a lo exigido para la evacuación.

En caso de constituirse en un espacio cubierto, debe cumplir con los requerimientos de los locales de tercera clase.

a.2.2. Distancia a patios de recreo:

No pueden existir más de tres (3) pisos de altura ni más de doce (12m) de desnivel entre las aulas y el patio de recreo correspondiente.

a.2.3. Materialidad:

a.2.3.1. Vidrios:

Todos los vidrios deben ser de seguridad o estar protegidos contra impactos, conforme lo indicado en los reglamentos técnicos.

a.2.3.2. Pisos y paramentos:

Deben evitar golpes y caídas y contar con protecciones y/ o condiciones de seguridad conforme lo indicado en los reglamentos técnicos.

a.3. Salón de Usos Múltiples (SUM):

a.3.1. No es obligatorio en caso de contar con un sector del espacio de Patio de Recreo Cubierto con las dimensiones mínimas correspondientes a SUM o un Gimnasio o Salón de Actos que pueda ser utilizado para este uso.

a.3.2. Habitabilidad:

La superficie debe ser mayor o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie útil de las aulas (SUA) con una superficie mínima de 40 m² y un lado mínimo de 4 m.

a.3.3. Capacidad y dimensiones:

La altura mínima promedio debe ser dos metros con noventa centímetros (2,90m). El coeficiente de ocupación máxima será de un metro cuadrado (1m²) por alumno. Podrá adoptarse una ocupación menor, no pudiendo ser inferior a dos metros cuadrados (2m²) por persona (coeficiente de ocupación teórico). En todos los casos, los medios de salida se ajustarán a la condición de uso más exigente.

a.3.4. Iluminación y ventilación:

Son de aplicación las exigencias para locales de tercera clase.

a.3.5. Materialidad:

Son de aplicación las exigencias previstas para "Aulas de Escuela".

a.4. Comedor de Escuela:

a.4.1. Es un local obligatorio en escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto en los siguientes casos:

Si los alumnos no almuerzan en el establecimiento;

Si el establecimiento cuenta con un sector del espacio de Patio de Recreo Cubierto con las dimensiones mínimas correspondientes a Comedor o un Gimnasio o un SUM o un Salón de Actos que pueda ser utilizado para este uso.

a.4.2. Iluminación y ventilación:

Son de aplicación las exigencias para locales de tercera clase.

a.4.3. Capacidad y Dimensiones:

La superficie debe ser mayor o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie útil de las aulas (SUA), aplicándose para su cálculo las aulas correspondientes a la población que hace uso del mismo, conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos. La superficie y altura mínima es la exigida a locales de tercera clase. El coeficiente de ocupación máxima del comedor será de un metro cuadrado (1m²) por alumno. Podrá adoptarse una ocupación menor, no pudiendo ser inferior a dos



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

metros cuadrados (2m^2) por persona (coeficiente de ocupación teórico). En todos los casos, los medios de salida se ajustarán a la condición de uso más exigente.

a.4.4. Materialidad:

Son de aplicación las exigencias previstas para "Aula de Escuela" artículo 3.8.5.5.1 del presente Código.

a.4.5. Cocina para alumnos

Es un local para la preparación, elaboración y distribución de alimentos. Es obligatorio en establecimientos donde la permanencia es en doble turno, sin salida del edificio en horario de almuerzo o cena.

Se puede dimensionar a razón del veinticinco por ciento (25%) de la superficie calculada como obligatoria para el local comedor o del local donde almuerzan los alumnos, pudiendo ajustar sus dimensiones de acuerdo al uso real previsto, conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

Puede estar integrado al sector comedor, siempre que se restrinja el paso de los alumnos al sector donde se elaboran comidas mediante puertas, mostradores, mesadas u otros dispositivos.

En caso de no realizarse cocción de alimentos, sus dimensiones y demás características deben cumplir lo exigido para cocina de personal en "Locales de uso especializado para personal."

a.4.6. Área de lavado de viandas:

Las características deben ajustarse a lo indicado en los reglamentos técnicos, pudiendo encontrarse fuera del local comedor, en un espacio de circulación u otro, siempre que no se entorpezca el ancho del medio exigido de salida.

a.5. Gimnasio de Escuela:

Es un local obligatorio en escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto en los siguientes casos:

- En establecimientos con menos de trescientos (300) alumnos o mil quinientos metros cuadrados (1.500 m^2);
- Si el establecimiento cuenta con un sector del espacio de Patio de Recreo (Cubierto o Descubierta) con las dimensiones mínimas correspondientes a Gimnasios o un SUM o Salón de Actos que pueda ser utilizado para este uso;
- Si el establecimiento cuenta con este espacio en un anexo complementario o locación del destino en un local habilitado para este uso, ya sea perteneciente al rubro educativo o deportivo;

a.5.1. Aislamiento acústico:

Debe preverse el acondicionamiento acústico con respecto al resto de los locales, tanto en forma directa como por impacto sonoro. Se deben generar superficies absorbentes o aislantes necesarias para evitar interferencias acústicas tanto en los locales adyacentes como en los inferiores conforme lo indicado en los reglamentos técnicos.

a.5. 2. Iluminación y ventilación:

Son de aplicación las exigencias previstas para locales de tercera clase.

a.5.3. Capacidad y Dimensiones:

La superficie debe ser mayor o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie útil de las aulas (SUA) con una superficie mínima de sesenta metros cuadrados (60m^2) y un lado mínimo de seis metros (6m). La altura mínima promedio debe ser de dos metros con noventa centímetros (2,90m).

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

El coeficiente de ocupación máxima del gimnasio es de un metro cuadrado (1m^2) por alumno (en caso de ser utilizado con uso alternativo SUM, Salón de Actos o Comedor). Podrá adoptarse una ocupación menor, no pudiendo ser inferior a cinco metros cuadrados (5m^2) por persona (coeficiente de ocupación teórico). En todos los casos, los medios de salida se ajustarán a la condición de uso más exigente.

a.5. 4. Materialidad:

Se establecen las mismas exigencias básicas que las previstas para "Aula de Escuela" artículo 3.8.5.5.1 a.1.4.7 del presente Código.

a.6. Salón de Actos:

Es un local obligatorio en escuelas primarias, secundarias y de enseñanza especial, excepto en los siguientes casos:

I. En establecimientos con menos de trescientos (300) alumnos o menos de mil quinientos metros cuadrados (1.500m^2);

II. Cuando el establecimiento cuente con un sector del espacio de Patio de Recreo Cubierto con las dimensiones mínimas correspondientes a Salón de Actos o un Gimnasio o SUM que pueda ser utilizado para este uso;

Cuando la ocupación adoptada del Salón de Actos supere trescientas (300) personas, se aplicarán los criterios establecidos para medios de salida en Lugares de Espectáculos Públicos y Congresos.

a.6.1 Capacidad y Dimensiones

Se dimensionará de acuerdo a las condiciones definidas para Gimnasio de Escuela.

El coeficiente de ocupación máxima del Salón de Actos es de un metro cuadrado (1m^2) por alumno. Podrá adoptarse una ocupación menor, no pudiendo ser inferior a dos metros cuadrados (2m^2) por persona (coeficiente de ocupación teórico). En todos los casos, los medios de salida se ajustarán a la condición de uso más exigente.

a.6.2 Equipamiento de Salón Actos:

Puede incluir la instalación fija de asientos en cuyo caso la cantidad de espacios reservados para usuarios de silla de ruedas es la siguiente:

I. Para los establecimientos de educación especial, el veinte por ciento (20%) de la capacidad total del salón de actos, se destinará para la ubicación de personas con capacidades motoras reducidas, usuarios de silla de ruedas en platea y planta baja o localidades equivalentes accesibles;

II. Para las restantes modalidades educativas, se destinará el dos por ciento (2%) de la capacidad total del salón;

La cantidad de espacios reservados para ubicar las sillas de ruedas se redondeará por exceso y calculará con un mínimo de dos (2) espacios.

a.6.3 Accesibilidad:

Para facilitar el acceso al estrado a través del salón de actos o por detrás del escenario a personas con discapacidad motriz, se deben disponer medios para salvar el desnivel, que puede ser de carácter transitorio al espectáculo siempre que cumplan lo prescrito en el presente Código para las mismas o bien por medios mecánicos de elevación.

a.6.4 Facilidades para personas sordas e hipoacúsicas:

Se ajustará a lo requerido para 3.8.4.1 "Usos y Locales de Representación y/o Exhibición" artículo 3.8.4.1. h. 2" del presente Código.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

a.6.3 Vestíbulo de Salón de Actos:

Debe preverse un espacio libre a modo de vestíbulo a la salida del local con una superficie equivalente al veinte por ciento (20%) del área destinada al público en caso de existir un escenario fijo o el quince por ciento (15%) de la superficie total. Este espacio puede estar incorporado al área de circulación general.

b. Locales de Uso Especializado para Alumnos;

Son locales de uso generalmente rotativo o eventual para actividades, que por alcances pedagógicos, tienen un grado de especialización que justifica diferenciarlos de las Aulas de uso general.

Su superficie no se computará para la determinación de la superficie exigible para locales de uso principal.

Las características deben ajustarse a lo definido en los Reglamentos Técnicos, según el uso declarativo para el local.

Excepto en los casos indicados en forma particular, se define una ocupación teórica para estos locales de dos metros cuadrados ($2m^2$) por persona, pudiendo adoptar una ocupación máxima de un metro cuadrado con treinta y cinco centímetros ($1,35m^2$) por alumno.

Se incluye en este grupo a:

b.1. Aula-Taller:

Es un local dedicado a actividades prácticas. Sus características estarán definidas en relación a la actividad a desarrollar, la edad de los alumnos y la cantidad de usuarios. Podrá incluir sectores de uso diferenciado, tales como oficina de jefe de taller, área de diseño, sector de ensayos de laboratorio;

b.2. Aula-Actividades Especiales:

Funcionan como locales de actividades complementarias con características particulares. Se pueden establecer las condiciones específicas según su uso en los Reglamentos Técnicos que se dicten al efecto.

b.3. Aula-Laboratorio:

Sus características dependen de la actividad a desarrollar, edad de los alumnos, cantidad de usuarios. Pueden incluir sectores de uso diferenciado;

b.4. Aula- Actividades no contempladas

Su denominación y características se determinan de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas.

b.5. Aula Magna/ Auditorio/ Sala de Conferencias:

Puede tener sectores en desnivel, siempre que cumpla con la funcionalidad pedagógica de los mismos cumpliendo las condiciones de accesibilidad según lo prescrito en el presente Código. Le será de aplicación lo prescripto para el Uso Salón de Actos. Se admite un coeficiente de ocupación de hasta un metro cuadrado ($1m^2$) por alumno.

b.6. Salón de Lectura, Biblioteca con Sala de Lectura:

Será obligatorio en edificios de más de trescientos (300) alumnos o más de mil quinientos metros cuadrados ($1.500m^2$) de superficie. Debe tener una superficie mínima equivalente al cinco por ciento (5%) de las Aulas (SUA).

La ocupación teórica de la biblioteca con sala de lectura será de cinco metros cuadrados ($5m^2$) por persona.

Cumplirá con las condiciones de iluminación y ventilación previstos para Aulas art 3.8.5.5.1 a 1.1. del presente Código.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

c. Locales Complementarios de Sanidad y Salubridad;

c.1 Consideraciones generales:

Conforme a los requerimientos de Sustentabilidad, Seguridad y Habitabilidad, además de atender a las condiciones prescriptas en el presente Código para los "servicios de salubridad", los locales y servicios deben cumplir las siguientes condiciones particulares:

- En los locales de salubridad (baños o sanitarios) para establecimientos de más de trescientos (300) alumnos o mil quinientos metros cuadrados (1.500m²) deben aplicarse los criterios de sustentabilidad de acuerdo a las indicaciones de este Código respecto al cuidado en el uso de recursos.
- En caso de existir espejos deben ajustarse a lo requerido en los reglamentos técnicos.
- Las exigencias en cuanto a sus dimensiones y alturas son las prescriptas para los Locales de Salubridad del presente Código.
- Podrá admitirse el acceso a locales de salubridad por superficie descubierta, siempre que exista una alternativa de uso, por sector cubierto, en la misma planta; el ancho mínimo de paso cubierto será de un metro (1m) hasta tres metros (3m) de altura de la cubierta, debiendo cumplir una relación de:

$s \leq H / 3$;

Donde: s: voladizo;

H: Altura del voladizo

c.2. Servicio de Salubridad para Alumnos y Alumnas:

Los servicios de salubridad deben estar diferenciados de acuerdo a los distintos niveles de enseñanza, modalidades y contar además con servicios de salubridad accesible.

Se deben diferenciar el uso por sexo, salvo que el proyectista considere la opción de construcción de sanitarios sin distinción de género.

Podrá no constituir un local con puertas de cierre hacia la circulación general en el caso que se evite la visualización de las puertas de los retretes y/o de los mingitorios desde dichas circulaciones.

El acceso al local debe ubicarse en un espacio de circulación o en un sector diferenciado, con interposición de vistas dentro de un espacio o local. No se permite el acceso directo desde las aulas.

Los mingitorios no deben ser visibles desde el exterior. Los pasos de circulación internos deben ser como mínimo de 90 cm, permitiéndose reducción del ancho libre de paso de hasta 80 cm entre tramos cortos o entre pilastras, excepto en sectores de paso hacia servicio de salubridad accesible integrado, donde se deberá justificar el giro y paso de una silla de ruedas.

Los locales de salubridad no se ubicaran a distancias mayores de un piso respecto de aulas, gabinetes, laboratorios y similares locales de uso educativo.

Los lavabos pueden ubicarse en forma visible desde el espacio de circulación. En caso de escuelas para adultos puede reemplazarse este local por servicios sanitarios de uso general.

Los núcleos sanitarios diferenciados por sexo deberán contar con:

-Cada 40 alumnos varones:1 inodoro;

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

-Cada 20 alumnas mujeres: 1 inodoro;

-Cada 20 alumnos varones: 1 lavabo; con agua fría y con al menos uno de los grifos con agua caliente la cual estará limitada a una temperatura máxima de 40°C.

-Cada 20 alumnas mujeres: 1 lavabo con agua fría y con al menos uno de los grifos con agua caliente la cual estará limitada a una temperatura máxima de 40°C.

-Cada 40 alumnos varones: 2 mingitorios pudiendo ser reemplazado por un inodoro cada dos mingitorios;

En caso de ser utilizado por menores de 10 años se preverá la ubicación de al menos un lavabo y un mingitorio ajustado a la altura de los niños.

En caso el proyectista opte por la construcción de baños sin distinción de género, para ello se suprimirá el uso de mingitorios y cada sanitario deberá contar con:

-Cada 20 alumnos/alumnas, 1 inodoro.

-Cada 20 alumnos/alumnas, 1 lavabo con agua fría y con al menos uno de los grifos con agua caliente la cual estará limitada a una temperatura máxima de 40°C.

Los inodoros deben ser de material lavable e impermeable, de superficie pulida y brillante, no admitiéndose los llamados "a la turca" (a ras del suelo). Deben estar provistos de asientos rebatibles de material imputrescible. Este requerimiento aplica para todos los servicios de salubridad de todos los establecimientos educativos, incluyendo establecimientos existentes y en funcionamiento.

c.3. Dispositivos para agua de beber:

Adicionalmente en patios y circulaciones cada establecimiento debe tener un (1) dispositivo cada cincuenta (50) alumnos.

c.4. Servicios de Salubridad para alumnos y alumnas con discapacidad (PcD) de uso universal:

Es obligatorio contar, como mínimo, con un Servicio de Salubridad para PcD por cada diez(10) inodoros requeridos para el establecimiento, pudiendo ser un servicio universal, sin diferenciación de género y para cualquier modalidad, incluyendo adultos y personal, en caso de conformar un local de uso individual con acceso a la circulación de uso general.

Los servicios de salubridad para PcD se distribuirán de modo equidistante en el edificio o conjunto de edificios, conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

El acceso al local se ubicará en un espacio de circulación de uso general o en un sector diferenciado, no permitiéndose el acceso directo desde las aulas.

Las dimensiones, condiciones generales de uso y equipamiento se ajustarán a lo determinado en "Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código, excepto el requerimiento de receptáculo de ducha que no será obligatorio.

En caso de existir un servicio integrado en el servicio de salubridad general para alumnos, se debe justificar el giro y paso de una silla de ruedas.

c.5. Servicios de Salubridad para Personal:

Será obligatorio contar con servicio diferenciado para personal.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

El acceso al local se ubicará en un espacio de circulación de uso general o en el interior de un local de uso exclusivo de personal o en un sector diferenciado, y, en caso de ser un servicio de salubridad múltiple o compartido (con inodoros en retretes separados de lavatorios) su conformación no permitirá la vista hacia el interior. No se permitirá el acceso directo desde las aulas.

El cálculo de capacidad por recinto se ajustará a lo siguiente, pudiendo sumarse la capacidad de los diferentes recintos:

En recinto individual:

Un (1) toilet o servicio individual de lavabo + inodoro: apto hasta cuatro (4) personas.

Un (1) baño PcD con acceso a circulación: apto hasta nueve (9) personas.

En local de salubridad compartido con uso diferenciado de retrete y lavabos:

Un (1) inodoro cada veinte (20) personas; un (1) lavabo cada veinte (20) personas.

En caso de usarse mingitorios, se podrá reemplazar dos (2) mingitorios por un (1) inodoro

c.6. Servicio de Salubridad para Alumnos en Internado:

Será obligatorio contar con servicios diferenciados para internos e internas y estar comunicado en forma directa con el sector de dormitorios.

Debe contar con:

- Cada veinte (20) internos: un (1) inodoro;
- Cada ocho (8) internas: un (1) inodoro;
- Cada diez (10) internos e internas: un (1) lavabo con agua fría y caliente;
- Cada veinte (20) internos: dos (2) mingitorios, pudiendo ser reemplazado por un (1) inodoro cada dos (2) mingitorios;
- Cada cinco (5) internos e internas: una (1) ducha con agua fría y caliente;

Se tomarán en cuenta las indicaciones para Servicios de Salubridad de Alumnos y Alumnas artículo c. 4. del presente Código.

Cuando exista en el establecimiento la modalidad de alumnos internados con pernocte y sin pernocte, los servicios de salubridad para su dimensionamiento sumarán los de ambos casos.

c.7. Sala de Primeros Auxilios:

Es un local obligatorio para establecimientos con más de cien (100) alumnos.

Debe darse cumplimiento a las prescripciones previstas en "Local Destinado a Servicio de Sanidad para Primeros Auxilios".

c8. Enfermería:

Es un local obligatorio en escuelas con internado.

Debe contar con espacio para una cama/camilla por cada cincuenta (50) internos o pupilos y espacio de guardado mínimo de veinticinco centímetros (0,25m) por un metros con sesenta centímetros (1,60m) por cincuenta centímetros (0,50m) individual por cama. Debe estar comunicado con un servicio de salubridad para uso exclusivo con inodoro, lavabo y ducha con agua caliente y fría.

Las paredes, pisos y cielorrasos deben ser continuos y de materiales lavables. Debe tener pileta de lavar con agua fría y caliente con desagüe de piso.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Los requerimientos en cuanto a iluminación, ventilación y dimensiones son similares a locales de Usos Principales para Personal (Dirección, Administración) del presente Código.

c.9. Consultorio Médico:

Será obligatorio en establecimientos con natatorio, en escuelas con internado y en establecimientos con más de mil (1.000) alumnos o cinco mil metros cuadrados (5.000m²) de superficie. Se admite que este local reemplace al Uso Sala de Primeros Auxilios.

Debe tener pileta de lavar con agua fría y caliente.

La materialidad se ajustará a lo determinado en los Reglamentos Técnicos.

Los requerimientos en cuanto a iluminación, ventilación y dimensiones son similares a locales de Usos de Personal.

d. Locales de Uso de Personal

Debe darse cumplimiento a las prescripciones previstas para locales de Tercera Clase de este Código.

A efectos del cálculo el Coeficiente de Ocupación a adoptar es de seis metros cuadrados (6m²) por persona

Podrá admitirse iluminación artificial y ventilación mecánica.

d.1. Dirección:

Es un local obligatorio para todos los niveles para uso de la dirección pedagógica. En el nivel inicial este local reemplaza al llamado "Oficina de Ingreso".

Podrá cumplirse con un solo local para todos los niveles, ya sea como de local de uso compartido o alternativo, debiendo de ajustarse a lo requerido en los Reglamentos Técnicos;

d.2. Oficina Administración:

Es un local destinado para el personal administrativo o gerencial y directivo docente. Incluye los locales optativos para Oficina de Representante Legal, Vice dirección, Intendencia, Recursos Humanos, Coordinación Pedagógica;

d.3. Secretaría Administrativa:

Es un local de uso por personal administrativo, generalmente incluye la atención del público;

d.4. Taller de Mantenimiento:

Es un local para uso de personal de mantenimiento. Puede incluir un sector de guardado de equipamiento a reparar o a instalar. Puede incluir elementos combustibles (garrafas, solventes) para lo cual deben adecuarse las medidas de seguridad. Se ubicará alejado del sector donde circulan los alumnos;

d.5. Cocina de personal (Office):

Debe tener pileta de lavar con agua fría y caliente y como mínimo una mesada o espacio para secado de vajilla.

Incluye un anafe, cocina o artefacto para calentar alimentos.

Las paredes y pisos deben ser lavables. Debe existir un friso impermeable por encima de la mesada hasta una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50m) medida desde el piso.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Las características son:

Lado mínimo: un metro con cincuenta centímetros (1,50m); Superficie mínima: tres metros cuadrados (3m²)

Se exigirá campana en caso de corresponder, conforme lo determinado en los Reglamentos Técnicos.

Cumplirá las condiciones de ventilación e iluminación previstas para locales de segunda o complementarios.

d.6. Comedor de Personal

La altura mínima será de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m). El resto de las características dimensionales varían de acuerdo al uso.

e. Locales Complementarios de Servicio

Estos locales son para usos no educativos con uso discontinuo y con rotación de usuarios. Su utilización es principalmente de apoyo o complemento a otra actividad. Están incluidos en este grupo Locales tanto para uso de personal como de alumnos, computándose siempre separadamente.

Se incluye en este grupo a:

e.1 Vestuario de alumnos:

Es obligatorio para Establecimientos Educativos que cuenten con más de mil (1.000) alumnos en forma simultánea, y/o campo de deportes.

Lado mínimo dos metros (2m) y la superficie mínima de cuatro metros cuadrados (4m²) con un mínimo de cincuenta centímetros cuadrados (0,50m²) por cada alumno afectado en forma simultánea a las actividades de educación física o talleres que requieran este tipo de local complementario.

En establecimientos con talleres especiales donde se manipulen elementos con grasa o elementos sucios que puedan requerir el higienizado de los alumnos se requerirá, además de este local, un espacio complementario de salubridad con duchas o piletones, de acuerdo a los requisitos básicos enunciados en los Reglamentos Técnicos.

La superficie exigida para el local "vestuario", se calculará en forma independiente del local de salubridad.

e.2. Vestuario de Personal:

Se considera local obligatorio para establecimientos con más de mil (1.000) alumnos o tres mil metros cuadrados (3.000m²) y/o más de ciento cincuenta (150) empleados (docentes, no docentes y administrativos).

Las exigencias son similares a las indicadas para Vestuarios de Personal en Lugares de Permanencia y/o Trabajo en el presente Código.

e.3. Guardarropa de personal:

Este tipo de local se diferencia del vestuario porque no incluye sector con duchas. Será obligatorio para establecimientos con más de trescientos (300) alumnos o mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) y/o más de cien (100) empleados.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

El lado mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1,50m) y la superficie mínima será de seis metros cuadrados (6m²) con un mínimo de un metro cuadrado (1m²) por cada veinte (20) empleados por turno. Incluye un espacio de guardado individual de veinticinco centímetros (0,25m) por ochenta centímetros (0,80m) por cincuenta centímetros (0,50m), aceptándose opciones o variantes que permitan la misma función. En caso de contar con duchas será denominado vestuario de personal.

e.4. Vestidor:

Local para cambiado de uso individual. Obligatorio para personal en establecimientos de menos de trescientos (300) alumnos y con más de veinte (20) empleados.

Lado mínimo: un metro con cincuenta centímetros (1,50m); Superficie mínima: tres metros cuadrados (3m²)

e.5. Lavadero:

Local para lavado y secado. Se considera local obligatorio en escuelas con internado.

Las exigencias son las prescriptas en "Áreas y Lados Mínimos de las Cocinas, Espacios para Cocinar, Baños, Retretes, Lavaderos y Secaderos".

En internados, se requerirá espacios de colgado de ropa vinculados a los mismos.

e.6 Depósitos y espacios de guardado:

Estos locales se diferenciarán por uso de acuerdo al material guardado.

Las exigencias para Depósitos son las prescriptas para los "Locales de Depósito" indicadas en el presente Código.

No se establece una superficie mínima para los espacios de guardado; se entiende que no son aptos para el ingreso de una persona en el interior de los mismos.

Deben verificarse periódicamente las condiciones de seguridad eléctrica e incendio del local y sus adyacencias conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

De manera enumerativa, no taxativa, se incluye en este grupo a:

1. Depósito uso general;
2. Espacios de guardado;
3. Depósito Material Didáctico;
4. Depósito mantenimiento;
5. Depósito de residuos;

Este último se considera obligatorio para establecimientos de más de quinientos metros cuadrados (500 m²).

Debe ajustarse a lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

e.7. Archivo:

Las exigencias son las previstas para los Depósitos.

e.8. Salas de máquinas y gabinetes para instalaciones:

Son locales sin permanencia de usuarios y con acceso restringido a personal especializado. Estos locales deben diferenciarse por uso de acuerdo al equipamiento instalado.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Las exigencias son las prescriptas para Locales de Quinta en el presente Código. De manera enumerativa, no taxativa se incluyen en este grupo a:

1. Sala de máquinas de uso general o no catalogado;
2. Sala de máquinas de instalación de gas o combustibles;
3. Sala de máquinas de instalación sanitaria;
4. Sala de máquinas de instalación electromecánica de uso general;
5. Sala de máquinas para medios de elevación;

f. Locales Complementarios de Uso General

Los locales complementarios pueden ser de uso educativo, de servicio, para uso de alumnos, de personal o de la comunidad relacionada con la actividad.

Excepto en los casos indicados en forma particular, se define una ocupación teórica para estos locales de dos metros cuadrados (2m²) por persona, pudiendo adoptarse una ocupación diferente de acuerdo a la actividad, aplicando por analogía lo indicado para otros locales de este Código.

f.1. Gabinete uso educativo no contemplados:

Su denominación y características se determinan de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas;

f.2. Biblioteca con o sin espacios para guarda de material didáctico

Es un local sin espacio para lectura. Puede estar incorporado a otro local como un sector de uso dentro del uso principal.

Es un local de uso rotativo o prolongado, de uso educativo, con cierto grado de especialización y con características que varían de acuerdo al tamaño del establecimiento.

Sus características se determinan de acuerdo a la actividad, que en carácter declarativo se presente, al uso que se pretende en las mismas y de acuerdo a la especificidad del establecimiento educativo;

f.3. Local de culto religioso. Oratorio o Sala de Meditación:

Es un local para uso eventual o rotativo, con poca afluencia de usuarios. Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

Sus características se determinan de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas de acuerdo al establecimiento educativo y las necesidades de la práctica religiosa;

f.4. Templo:

Es un local para uso temporario o rotativo. Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

Se acepta el uso no educativo por parte de personas ajenas a la comunidad educativa siempre que se asegure la prohibición de paso al sector educativo.

Sus características son definidas por la Autoridad de Aplicación. En caso de falta de acuerdo se procederá de acuerdo a lo indicado para Local de Culto Religioso;

f.5. Otros Locales de Uso Especializado para Alumnos:

Locales para uso eventual o rotativo, con variable afluencia de usuarios. Su uso puede no ser exclusivo de alumnos.

Sus características están determinadas de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas;

f.6. Cantina, cafetería o quiosco con despacho de alimentos envasados e infusiones:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Puede estar vinculado a un espacio de circulación, SUM, patio de recreo o vestíbulo sin tener que conformar recinto independiente. No se considera una actividad comercial abierta al público general.

Su materialidad y demás requerimientos se ajustarán a lo determinado en los Reglamentos Técnicos.

Se debe garantizar que el ambiente, así como sus instalaciones, fijas o móviles, cuenten con las debidas protecciones contra roedores e insectos.

Lado mínimo: un metro con cincuenta centímetros (1,50m);
Superficie mínima: tres metros cuadrados (3m²);

Será considerada según lo prescripto en locales de segunda o complementarios. En caso de elaboración de alimentos, se deben considerar las prescripciones de ventilación determinadas en este Código y lo establecido para el uso Alimentación en General y Gastronomía.

f.7 Local de venta o distribución gratuita de artículos varios:

Es un local para venta o distribución de productos no alimenticios, como fotocopias, artículos de librería. No se considera una actividad comercial abierta al público general.

Las características son:

Iluminación y Ventilación: Debe darse cumplimiento a lo previsto en "Iluminación y Ventilación de los Locales de segunda clase".

Lado mínimo: un metro con cincuenta centímetros (1,50m);
Superficie mínima: tres metros cuadrados (3m²);

f.8. Locales de Ocupación Rotativa o de Corta Duración:

Las características dimensionales varían de acuerdo al uso.

En relación a iluminación y ventilación debe ajustarse a lo determinado en los Reglamentos Técnicos.

También pueden ser espacios o sectores incluidos dentro de la circulación general, sin llegar a conformar un local.

Se incluye en este grupo a:

1. Recepción de público/ Preceptoría/ Gabinete de Uso temporario:

Estos locales pueden ser un espacio con un mostrador o un recinto conformado como local.

2. Sala de Docentes:

Es un local obligatorio para establecimientos con más de trescientos (300) alumnos o mil metros cuadrados (1.000m²).

3. Sala de Reuniones:

Es un local optativo para uso eventual con personas de la comunidad educativa.

h. Espacios Exteriores

Son espacios de uso exterior que no constituyen locales y pueden incluir áreas de uso complementarias cubiertas. Se incluye en este grupo a:

h.1. Campo de deportes de establecimiento educativo:

Es un espacio en su mayor parte exterior que puede incluir tribunas o gradas para espectadores y espacios de apoyo o complementarios.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

h.1.1. Ocupación

En caso de contar con gradas deben cumplir con lo indicado en los Reglamentos Técnicos. En caso de constituir un anexo del edificio principal del establecimiento debe contar con los servicios de salubridad dimensionados para su mayor ocupación (condición más exigida), independientemente del edificio principal según lo prescripto en condiciones de Salubridad general del presente Código.

h.1. 2. Servicios de Salubridad

Para los casos donde la ocupación del campo de deportes supere los trescientos (300) alumnos de uso simultáneo o de acuerdo a las características de la actividad y del espacio de acuerdo a lo definido en los Reglamentos Técnicos, se requerirán duchas complementarias del uso vestuario.

Debe existir al menos un baño diferenciado para los docentes y uno de Salubridad para PcD o un baño de docentes adaptado como de Salubridad para PcD, en cuyo caso no se exigirá otro servicio de Salubridad para PcD.

h.2. Natatorio de Escuela:

h. 2.1. Habitabilidad:

Deben ajustarse a lo requerido en Natatorios

h. 2. 2. Locales o sectores obligatorios del natatorio:

Los natatorios de escuela deben contar con los siguientes locales o sectores obligatorios, que pueden ser de uso compartido con otras actividades del establecimiento:

a. Servicios de salubridad.

b. Duchas.

c. Servicio de Salubridad para PcD

d. Recinto de pileta.

e. Pileta

f. Vestuario.

g. Sala de Primeros auxilios o local para Servicio Médico.

h. 2.3. Salubridad:

Debe cumplir con lo requerido en Natatorios.

Las duchas deben estar vinculadas al vestuario. Como mínimo deben contar con dos duchas con agua fría y caliente hasta un máximo de treinta (30) usuarios, debiendo agregar una ducha adicional cada quince (15) alumnos adicionales. Pueden eximirse de un servicio separado para alumnos y alumnas en caso de utilizarse por turnos separados. Debe existir al menos un servicio de ducha accesible para PcD.

h. 2.4. Recinto de pileta:

h. 2.4.1. Habitabilidad:

Pasillos, escaleras y rampas.

Debe cumplir con lo requerido en Natatorios.

h. 2.4.2. Solado:

Debe cumplir con lo requerido en Natatorios.

h. 2.4.3. Veredas:

El ancho mínimo de veredas perimetrales al espejo de agua debe ser de un metro con veinte centímetros (1,20m), pudiendo admitirse hasta ochenta centímetros (0,80m) en uno de los lados.

h. 2.4.4. Cerca o baranda:

Debe cumplir con lo requerido en Natatorios.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

h. 2.4.5. Lavapiés:

No será exigible en caso de comunicación directa entre vestuario y el espejo de agua, sin paso por suelo natural.

h. 2.4.6. Características del local:

Debe cumplir con lo requerido en Natatorios.

h. 2.4.7. Accesibilidad:

Debe garantizarse el acceso a las personas con discapacidad.

h. 2.4.8. Iluminación y Ventilación:

Debe cumplir con lo requerido en Natatorios.

h. 2.4.9. Artefactos de iluminación:

Debe cumplir con lo requerido en Natatorios.

h. 2.4.10. Volcamiento de aguas:

Se requiere certificado de volcamiento en los casos indicados en los reglamentos técnicos.

h. 2.4. 11 Habitabilidad

Respecto a ocupación y demás características, debe cumplir con lo requerido en natatorios.

h. 2.4.12. Características técnicas de las piscinas:

Se ajustarán a lo que se disponga en los reglamentos técnicos

h.2.5 Vestuario de Natatorio de Escuela:

Debe cumplir con lo requerido para el local "Vestuario de Alumnos" en el artículo 3.8.5.5.1.e. 1 del presente Código.

No es exigible local guardarropas.

h.5. Local para servicio médico:

Debe cumplir con lo requerido en el art. 3.8.4.7 para Natatorios, pudiendo ser satisfecho con el local Sala de Primeros Auxilios. El equipamiento complementario debe ajustarse a lo requerido en los reglamentos técnicos.

h.6. Piscina uso especial:

Son espacios con espejo de agua en piscinas entre ochenta centímetros (80cm) y un metro con veinte centímetros (1,20m) de profundidad para uso terapéutico y educativo.

Se rigen según lo prescripto en los reglamentos técnicos.

h.7. Espacio para bicicletas y transporte individual de alumnos:

Se rigen de acuerdo a lo prescripto en el presente Código para espacios de guardado de bicicletas.

h.8 Patio o Espacio Exterior de Acceso:

Espacio descubierto previo al ingreso cubierto al edificio, podrá incluir sectores semicubiertos que cumplan lo requerido para el "Patio de Recreo".

Puede cumplir la función de ser un espacio intermedio antes de las posibles restricciones al uso para los usuarios de distintos niveles educativos o usuarios no educativos o bien puede ser un espacio de uso exclusivo de un nivel y estar integrado los sectores de recreación. Las dimensiones mínimas son las correspondientes a Patios de Recreo y sus anchos de paso de acuerdo a la cantidad de personas que circulan por el establecimiento.

Cuando a través de este espacio se acceda a otros locales, se debe asegurar el ingreso cubierto o semicubierto a los locales de uso principal siempre que los locales que sean servidos por estas cubiertas cumplan con las condiciones mínimas de ventilación e iluminación establecidas en el presente Código.

h.9. Terraza o Azotea no accesible a alumnos:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Debe restringirse el acceso para impedir el paso de alumnos. Dicho acceso será exclusivo para personal de mantenimiento y no será computable como espacio para expansiones de alumnos.

En caso de ser transitable debe ser accesible por escalera secundaria, contar con baranda de protección perimetral de un metro (1m) de altura y cumplir con una altura para interposición de vistas hacia linderos de un metro con ochenta centímetros (1,80m). Debe cumplir con el artículo 3.7.3.1.2 "Cubierta o Techos Verdes" del presente Código.

h.10. Espacios con cubiertas desmontables y estructuras livianas:

Se ajustarán a lo prescripto para locales de concurrencia masiva cuando la superficie de uso supere los trescientos metros cuadrados (300m²), calculándose un coeficiente teórico de 1 m² por persona.

Es de aplicación lo definido en el presente Código y en el Reglamento Técnico para Cubiertas sobre Patios de Recreo.

h.11. Espacios exteriores o semi-cubiertos pedagógicos no contemplados:

Su denominación y características serán determinadas de acuerdo a la actividad en carácter declarativo al uso que se pretende en las mismas.

i. Locales Asimilables a Vivienda

Se ajustarán de acuerdo a lo prescripto para locales de vivienda permanente del presente Código y conforme a las necesidades funcionales del establecimiento.

Deben ubicarse preferentemente en sectores aislados, alejados de las áreas con locales de uso principal y de uso educativo especializado.

Se incluye en este grupo:

1. Vivienda Directivos;
2. Vivienda Portería o Encargado;
3. Vivienda grupo religioso, congregacional;

3.8.5.4.3 Educación Especial

Los locales en estos establecimientos se regirán por lo establecido en "Características de los Locales". Asimismo, los usos son compatibles con los requerimientos para cada modalidad de acuerdo a los requisitos básicos indicados en los Reglamentos Técnicos.

a. Aulas de Educación Especial para mayores de seis (6) años con y sin formación laboral:

Como mínimo cada establecimiento debe contar con un aula para cada curso, clase o grado y para cada ciclo lectivo.

Las características generales en cuanto a iluminación, ventilación, dimensiones, protecciones, climatización, aislamientos y materiales son las mismas que las prescriptas para Aulas de nivel primario, secundario y terciario del presente Código, excepto en las siguientes exigencias básicas:

El coeficiente de ocupación máxima para Educación General Básica será de un metro cuadrado con cincuenta centímetros por alumno (1,50m²/ alumno), con un máximo de catorce (14) alumnos.

El coeficiente de ocupación máxima para Educación para Adultos será de 2 m²/ alumno, con un máximo de doce (12) alumnos.

b. Aulas o Salas de Educación Especial para niños y niñas de hasta ocho (8) años:

Se regirán con lo prescripto para Aulas de Educación Especial para mayores de seis (6) años, excepto en relación a:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

El coeficiente de ocupación máxima será de tres metros cuadrados por alumno (3m²/ alumno) con un mínimo de cuatro (4) y un máximo de diez (10) alumnos.

c. Dirección:

Se registrá de acuerdo a lo prescripto para Dirección de otros niveles educativos, excepto respecto al uso compartido, siendo este local de uso exclusivo para cada prestación o nivel.

d. Gabinete:

En nivel especial el uso es principalmente para entrevistas entre profesionales especializados y alumnos en forma individual.

Se registrá de acuerdo a lo prescripto para Gabinete de Uso Educativo.

La superficie mínima es de 6 m² y el lado mínimo de 2 m.

La iluminación y ventilación será para local de tercera clase del caso general, pudiendo cumplirse con iluminación artificial y ventilación mecánica.

e. Expansiones Cubiertas y Descubiertas: (patios)

1. Distancia a patios:

El patio debe estar ubicado a no más de dos niveles (plantas) de altura ni a más de 8 m de desnivel entre las aulas y el patio de recreo correspondiente.

2. Patios descubiertos:

I. Superficie de patios descubiertos:

Deben cumplir con los mínimos exigidos para patio de recreo de Escuela de educación común para todos los niveles educativos.

II. Compatibilidad de uso:

Debe mantenerse la independencia de uso entre las distintas prestaciones. No deben concurrir simultáneamente alumnos pertenecientes a distintas categorizaciones de uso a los mismos locales, evitándose los usos compartidos, tanto en los locales como en las circulaciones y espacios de expansión.

3. Patios cubiertos:

Son espacios de uso obligatorios. Deben cumplir con los mínimos exigidos para patio de recreo de Escuela de educación común para todos los niveles educativos

f. Estar - Comedor/ Comedor de Educación Especial:

Se registrá de acuerdo a lo prescripto para comedor de escuela de educación común.

g. Salón de Usos Múltiples: (SUM)

Se registrá de acuerdo a lo prescripto para SUM de Educación Común.

h. Otros locales:

Se registrán de acuerdo a lo prescripto para Educación Nivel Primario y Secundario.

3.8.5.4.4 Escuelas con Internado

Locales obligatorios en establecimientos con internado.

Además de lo indicado para escuelas debe contar con:

a. Dormitorio de Alumnos:

Se requiere una superficie de seis metros cuadrados (6m²) y un volumen de quince metros cúbicos (15m³) por cama.

Los dormitorios deben estar separados del sector de dormitorios del personal y de los docentes y tener comunicación directa con el Servicio de Salubridad.

b. Estar de Alumnos:

Debe estar separado de los locales de uso pedagógico, en lo posible vinculado a los dormitorios.

Se requiere una superficie de cuatro metros cuadrados (4m²) por interno.

c. Comedor de Alumnos:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Se requiere una superficie de dos metros cuadrados (2m²) por interno.
Debe estar separado de los locales de uso pedagógico, vinculado a la cocina de alumnos.
De acuerdo a las características del establecimiento puede existir una cocina de uso exclusivo para el área de internos.

3.8.5.4.5 Establecimientos de Educación No Oficial

Instituto de enseñanza para niños, niñas y adolescentes:

Se incluyen en este grupo los Establecimientos de Educación permanente de Adolescentes, niños y niñas, de gestión estatal.

Aula:

En cuanto a las condiciones de habitabilidad y seguridad, se regirá de acuerdo a lo requerido a Aulas de Escuela, excepto a las condiciones de iluminación, admitiéndose iluminación natural por claraboya.

Servicios de salubridad:

Deben diferenciarse entre personal y alumnos.

Se ajustarán a lo requerido a servicios de salubridad en escuela.

En caso de existir menores de cinco (5) años, debe contar con servicio de salubridad diferenciado para niños, conforme lo indicado en servicios de salubridad de nivel inicial

Patios cubiertos y descubiertos

Se consideran obligatorios en caso de permanencia superior a dos horas diarias.

Se ajustarán a lo indicado respecto a patios de escuela y patios de nivel inicial conforme a la edad de los alumnos

El resto de los locales se ajustará a lo indicado para escuelas de nivel inicial y escuelas primarias y secundarias del presente Capítulo.

Instituto de enseñanza para adultos:

En cuanto a las condiciones de habitabilidad y seguridad, locales obligatorios y demás requerimientos, se regirá de acuerdo a lo requerido a Establecimientos Universitarios.

3.8.5.4.6 Locales de Establecimientos de Educación Superior y Universitarios

a. Generalidades:

Las regulaciones instituidas en el presente capítulo son aplicables a los establecimientos de Educación Superior y Universitarios. En forma supletoria se aplicarán los criterios de Habitabilidad, Salubridad, Iluminación y Ventilación, Accesibilidad y Seguridad prescriptos en el presente Código, así como las Reglamentaciones Técnicas.

b. Locales y Usos:

1. Consideraciones generales:

Estas consideraciones son exigibles para edificios nuevos. En caso de edificios existentes la Autoridad de Aplicación podrá requerir su adecuación.

2. Clasificación de los locales:

Los locales se clasifican del siguiente modo:

I. Aulas;

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

- II. Aula - Taller / Laboratorio;
- III. Salón de Usos Múltiples (SUM) / Sala de Exposiciones/ Salón de Actos/ Sala de Conferencias / Auditorio;
- IV. Biblioteca / Biblioteca con Sala de Lectura;
- V. Oficinas. Locales administrativos. Salas de reuniones;
- VI. Sala con Alta Aislación Acústica;
- VII. Garita o Cabina de Seguridad;
- VIII. Comedor;
- IX. Cocina para el comedor de alumnos;
- X. Salubridad;
- XI. Servicios de Salubridad para PcD;
- XII. Local de Sanidad. Sala de Primeros Auxilios;

Locales

I.- Aulas de Establecimientos de Nivel Superior y Universitarios:

Se debe contar una por cada curso o grado o conforme a su especificidad educativa.

1. Iluminación y ventilación:

Se aplicarán las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase. Se admitirá su reemplazo por iluminación artificial y ventilación mecánica.

2. Iluminación Artificial:

El valor mínimo de iluminación para aulas y salas de lectura se ajustará a lo requerido en los Reglamentos Técnicos.

3. Habitabilidad:

Lado mínimo: tres metros (3m); Altura mínima: dos metros con sesenta centímetros (2,60m);

Superficie mínima: doce metros cuadrados (12m²);

Coefficiente de ocupación máximo: un metro con treinta y cinco centímetros por alumno (1,35m²) / alumno.

El aula será considerada un local de uso masivo cuando supere los trescientos metros cuadrados (300m²). En tal caso, el coeficiente de ocupación a adoptar será uno (1).

Aulas para adultos de nivel primario, secundario e Institutos de Educación Superior:

Se aplicará lo determinado para Aulas de Nivel Superior y Establecimientos Universitarios

II. Aula Taller/ laboratorio:

1. Habitabilidad:

Se deben cumplir las condiciones de habitabilidad correspondientes al uso "aula", pudiendo la Autoridad de Aplicación definir características especiales que dependan de la actividad a desarrollar y la cantidad de usuarios. Podrá incluir sectores de uso diferenciado. Podrá exigirse de acuerdo al uso la existencia de locales complementarios.

Se admite la instalación de accesorios que permitan una mayor flexibilidad en el armado de los espacios de práctica, tales como bandejas portacables o porta cañerías, cañerías flexibles y rígidas colgantes, pisos, zócalos y entrepisos con conductos para instalaciones, gabinetes móviles con instalaciones. Lo antedicho debe dar cumplimiento a lo previsto en "Instalaciones Eléctricas".

2. Seguridad:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Debe prestarse especial importancia a las condiciones de seguridad, teniéndose en cuenta el cuidado en el uso de herramientas y máquinas, acopio de materiales peligrosos, anchos libres de evacuación, carteles indicando medidas de prevención.

III. Salón de Usos Múltiples (SUM) / Sala de Exposiciones / Salón de Actos/ Sala de Conferencias/ Auditorio:

Son locales para actividades diversas con o sin asistencia de público para uso temporario o rotativo. Se admite una ocupación máxima de hasta un metro cuadrado (1m^2) por alumno. Puede tener sectores en desnivel, brindando condiciones de accesibilidad para garantizar el uso educativo a personas con discapacidad.

1. Seguridad:

Debe tratarse como local de uso masivo en cuanto a las consideraciones de seguridad cuando supere los trescientos metros cuadrados (300m^2) o trescientas (300) personas de ocupación.

2. Habitabilidad:

Lado mínimo: cuatro metros (4m), cuando se prevea la instalación de asientos fijos, el lado mínimo será de seis metros (6m).

Altura mínima: dos metros con sesenta centímetros (2,60m);

Superficie mínima: cuarenta metros cuadrados (40m^2);

3. Equipamiento:

Instalación fija de asientos:

Puede incluir la instalación fija de asientos en cuyo caso, se destinará el dos por ciento (2%) de la capacidad total del salón a espacios reservados para usuarios de silla de ruedas, con un mínimo de dos (2) espacios.

Acceso al estrado o escenario:

En caso de disponerse un escenario en desnivel, para facilitar el acceso al estrado a través del salón de actos o por detrás del escenario a personas con discapacidad motora, se deben disponer los medios para salvar el desnivel mediante rampas fijas, medios mecánicos de elevación o bien con una rampa desmontable.

Pueden existir alternativas en edificios existentes conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

4. Gabinete de control de audio y video / Gabinete para traducción simultánea:

Puede contar con uno o más gabinetes de control integrados a la sala o salón mediante puerta y/o ventana vidriada.

Lado mínimo: un metros con cincuenta centímetros (1,50m); Altura mínima: dos metros con diez centímetros (2,10m); Superficie mínima: dos metros cuadrados (2m^2);

Podrá ventilar por medios mecánicos.

5. Vestíbulo:

Debe preverse un espacio libre a modo de vestíbulo a la salida del local Salón de Actos/ Aula Magna/ Aula en caso de superar trescientos metros cuadrados 300m^2 con una superficie equivalente al veinte por ciento (20%) del área destinada al público en caso de existir un escenario fijo o el quince por ciento (15%) de la superficie total. Este espacio puede estar incorporado al área de circulación general.

IV. Biblioteca / Biblioteca con Sala de Lectura:

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

1. Habitabilidad:

Lado mínimo: tres metros (3m);

Altura mínima: dos metros con sesenta centímetros (2,60m);

Superficie mínima: dieciséis metros cuadrados (16m²);

2. Iluminación y ventilación:

Son de aplicación las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

Deben cuidarse especialmente las condiciones de iluminación y acústica, de acuerdo a lo establecido en los reglamentos técnicos.

V. Oficinas. Locales administrativos. Salas de reuniones:

1. Habitabilidad

Iluminación y ventilación:

Deben aplicarse las disposiciones establecidas para los locales de tercera clase.

1.1. Oficinas principales y complementarias:

Lado mínimo: dos metros con cincuenta centímetros (2,50m);

Superficie mínima: nueve metros cuadrados (9m²);

Altura mínima: dos metros con sesenta centímetros (2,60m);

Se estimará la ocupación teórica a razón de una persona cada seis metros cuadrados (6m²);

1.2. Salas de Reuniones y gabinetes de uso pedagógico:

Lado mínimo: dos metros (2 m);

Superficie mínima: seis metros cuadrados (6m²);

Altura mínima: dos metros con sesenta (2,60m);

Se estimará la ocupación teórica a razón de una persona cada tres metros cuadrados (3m²);

VI. Sala con Alta Aislación Acústica:

1. Habitabilidad:

Lado mínimo: dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m);

Superficie mínima: Ocho metros cuadrados (8 m²);

Altura mínima: dos metros con sesenta centímetros (2,60 m);

2. Iluminación y ventilación:

Admite iluminación artificial y debe contar con ventilación mecánica.

La sala puede contar con un gabinete de control vinculado mediante una puerta y/o una ventana vidriada.

El Gabinete de control de audio y vídeo debe tener:

1. Habitabilidad:

Lado mínimo: un metro con cincuenta centímetros (1,50m),

Altura mínima: dos metros con diez centímetros (2,10m) y

Superficie mínima dos metros cuadrados (2m²).

2. Iluminación y Ventilación:

Admite iluminación artificial y ventilación mecánica.

VII. Garita o Cabina de Seguridad:

1. Habitabilidad:

Lado mínimo: un metro con cincuenta centímetros (1,50m);

Superficie mínima: tres metros cuadrados (3m²);

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

VIII. Comedor:

Deben considerarse condiciones de higiene y salubridad, bajo nivel de contaminación y ambiente confortable que favorezca una sana alimentación.

1. Habitabilidad:

Debe cumplimentarse lo establecido para los locales de tercera clase en "Altura Mínima de Locales"

2. Iluminación y ventilación:

Admite iluminación artificial y ventilación mecánica.

La cantidad de comensales se calculará como un metro cuadrado (1m²) por persona.

IX. Cocina para el comedor de alumnos:

1. Habitabilidad:

Lado mínimo: dos metros (2m);

Superficie mínima: veinticinco por ciento(25%) de la superficie del local comedor;

Admitirá iluminación artificial y ventilación mecánica;

2. Salubridad:

Se debe garantizar que el ambiente, así como sus instalaciones -fijas o móviles-, cuenten con las debidas protecciones contra roedores e insectos.

X. Servicios de Salubridad:

Es obligatorio contar con un servicio de salubridad accesible bajo parte cubierta o semicubierta para uso de alumnos y personal.

Este servicio podrá ser un único local apto para reemplazar a ambos o a uno de ellos, pudiendo ser compartido con el público general.

Los requisitos para este local son:

El servicio de salubridad se determina según el número de ocupantes. Pueden integrarse los servicios de salubridad destinados a los alumnos, personal y el público como un servicio de uso general.

El establecimiento puede determinar el número de personas que estudian y trabajan en cada edificio, que como mínimo es el correspondiente a acumular la aplicación del coeficiente de ocupación de los locales de acuerdo a su uso.

El cálculo de capacidad por recinto se ajustará a lo indicado al ítem c.5.3 del art 3.8.5.5.1 c "Servicios de Salubridad para Personal"

XI. Servicios de Salubridad para PcD:

Las dimensiones, condiciones generales de uso y equipamiento deben ajustarse a lo determinado en "Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje" del presente Código debe darse cumplimiento a las siguientes condiciones:

Es obligatorio contar con un servicio de salubridad para PcD accesible sin interposición de escalones que no sean salvados por rampas o medios mecánicos.

Este servicio será para uso indistinto de alumnos, público general y personal del establecimiento.

Habrá servicio de salubridad para PcD por cada diez (10) inodoros requeridos para el establecimiento.

El acceso al local se ubicará en un espacio de circulación, o en un sector diferenciado con interposición de vistas dentro de un espacio o local, no permitiéndose el acceso directo desde las aulas.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Los servicios de salubridad para PcD no son de uso exclusivo de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

XII. Local de Sanidad. Sala de Primeros Auxilios:

Es un local obligatorio para establecimientos con más de cien (100) alumnos.

Deben cumplimentarse las prescripciones previstas en "Local Destinado a Servicio de Sanidad para Primeros Auxilios".

c. Usos Asimilables:

Los Usos que a continuación se enumeran se encuadrarán en las exigencias básicas desarrolladas. A saber:

1. Universidad; Instituto universitario;
2. Institutos de Educación Superior; (1)
3. Instituto de enseñanzas-academias; (2)
4. Instituto de investigación sin laboratorio; (3)
5. Institutos de investigación con laboratorios;
6. Campus universitario;

Referencias:

(1). Escuelas Normales Superiores (ENS), Institutos Superiores de Formación Docente (ISFD), Institutos de Formación Artística (IFA); Institutos de Formación Técnica Superior (IFTS); Establecimiento superior no universitario; Instituto Terciario;

(2). Institutos para adultos no incorporados a la enseñanza oficial,

(3). Dedicados a la enseñanza y la investigación;

d. Adecuación de Edificios Existentes al uso de Establecimientos Universitarios y de Educación Superior:

d. 2. Medios de elevación para Establecimientos Universitarios y de Educación Superior:

Se registrarán de acuerdo al presente Código y a lo establecido en las consideraciones particulares previstas en los Reglamentos Técnicos.

En todos los casos se debe cumplimentar, como mínimo, los requerimientos de visitabilidad, conforme lo indicado en los reglamentos técnicos.

3.8.5.5 Edificios existentes

Como regla general, los edificios existentes deben cumplir las condiciones generales del proyecto establecidas en los artículos precedentes, admitiéndose las consideraciones particulares que se describen a continuación, teniendo en cuenta su fecha de construcción, superficie, altura, uso anterior y el proyecto de intervenciones, modificaciones y ampliaciones previstas.

3.8.5.5.1 Antecedentes

Se entenderá que un edificio es existente siempre que sea posible acreditar planos de antecedentes que justifiquen su preexistencia.

Se considerará plano de antecedente a plano registrado de Obra, plano de habilitación de uso educativo, planos de autorización de obra o uso aprobado por autoridad con competencia y cualquier otro antecedente que pueda ser considerado válido a juicio de la Autoridad de Aplicación.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

3.8.5.5.2 Fecha de construcción

Se tomará como fecha de construcción la de los planos iniciales de antecedente o registro, siempre que la superficie actual o existente, en caso de haber sido modificada respecto a la preexistente, no supere en más de un treinta por ciento (30%) la superficie de registro inicial. En caso de superar la superficie existente en más de un treinta por ciento (30%) a la superficie preexistente, se tomará como referencia la fecha del último plano de antecedente o registrado.

3.8.5.5.3 Adecuación de edificios existentes

Se atenderá a las preexistencias de uso y de superficie. Siempre que sea posible, se adecuarán los edificios existentes a las mejores condiciones de seguridad, habitabilidad y accesibilidad y acordes a la escala del edificio y de la intervención edilicia proyectada, conforme lo determinado en los reglamentos técnicos.

3.8.5.5.4 Ampliación de edificios existentes

Las superficies nuevas deben cumplir con lo indicado para edificios nuevos en cuanto habitabilidad y seguridad. Podrá exceptuarse de accesibilidad a las superficies nuevas, en aquellos casos donde, a modo de compensación, esta accesibilidad sea brindada en sectores del edificio existente por mejoras equivalentes o superadoras, conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

3.8.5.5.5 Accesibilidad

Se registrarán de acuerdo a lo indicado en los reglamentos técnicos, excepto respecto al uso "jardines maternos" e "institutos de enseñanza no oficiales o no formales" en los cuales será de aplicación el artículo 2.1.8.1 "Obras de Modificación de Edificios Existentes" de este Código.

La Autoridad de Aplicación requerirá la presentación de proyectos de adecuación practicables que aseguren condiciones admisibles o grados de accesibilidad, atendiendo a la modalidad, nivel de enseñanza y características edilicias particulares, conforme lo determinado en los reglamentos técnicos.

Para todos los casos, en caso de reformas o modificaciones en edificios existentes pueden aceptarse variantes siempre que mejoren las condiciones existentes.

3.8.5.5.6 Servicios de Salubridad para PcD

En los edificios existentes accesibles destinados al uso educativo o en aquellos con cambio de uso a uso "educativo", excepto respecto a "jardines maternos" e "institutos de enseñanza no oficiales o no formales", es obligatorio contar con un servicio de salubridad para PcD de acuerdo a los requerimientos establecidos en "Servicio mínimo de salubridad para PcD en todo predio donde se permanezca o trabaje". Se tendrá además consideración en lo especificado en el ítem 3.10.3 "Accesibilidad" del presente Código

3.8.5.5.7 Circulaciones

La Autoridad de Aplicación puede exceptuar del cumplimiento de los artículos 3.8.5.1.6.2.2 Circulaciones en Escuelas Primarias y Secundarias c. Ancho de Circulaciones interiores: c) Espacio de circulación frente a puertas de Aula; d. Espacio de circulación frente a puertas de Aulas y 3.8.5.1.6.2.3 "Lockers". Los pasos y circulaciones se registrarán conforme a lo indicado en el artículo 3.4.7.8 "Ancho de Corredores de Piso" de este Código.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

En caso de no ser posible, se ajustarán a lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

3.8.5.5.8 Puertas

La Autoridad de Aplicación puede exceptuar del cumplimiento del artículo 3.8.5.1.6.3.2 Puertas de acceso a locales de enseñanza. Deben ajustarse a lo indicado en el artículo 3.4.7.7. "Puertas de Salida" en caso de estar afectadas a un medio de salida, pudiendo exceptuarse del barrido en el sentido de salida en caso de ser puertas preexistentes.

Pueden admitirse puertas menores a ochenta centímetros (80cm) en caso de no afectar las condiciones de accesibilidad y seguridad, conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

3.8.5.5.9 Rampas y Escaleras:

En caso de edificios existentes pueden aceptarse alternativas conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

a. Rampas

En caso de constituir medio de salida, se admite no colocar barandas intermedias en pasos de anchos menores a dos metros con cuarenta centímetros (2,40m) y mayores a un metro con veinte centímetros (1,20m).

b. Escaleras

Será de aplicación lo indicado en artículo 2.1.8.1 "Obras de Modificación de Edificios Existentes", debiendo ajustarse el cálculo de los medios de salida conforme a lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

3.8.5.5.10 Medios de Salida

Se ajustarán a lo indicado en el artículo 3.8.5.1.3 Medios Exigidos de Salida en los sectores a ampliar, debiendo realizar acciones de mitigación de riesgos, conforme lo determinado por autoridad competente, hasta tanto puedan realizarse las adecuaciones correspondientes en los sectores preexistentes.

En aquellos casos donde las adecuaciones necesarias superen un grado de intervención conforme lo determine los Reglamentos Técnicos, se pueden proponer alternativas justificadas mediante informe técnico del profesional responsable, atendiendo a la preexistencia de instalaciones equipamiento e infraestructura edilicia.

Pueden existir variantes en la ocupación y distribución de la población, siempre que sea posible justificar en condiciones admisibles de seguridad, conforme lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

3.8.5.5.11 Caja de Escalera

Se conformará caja de escalera en aquellos edificios con locales de uso por encima de los doce metros (12m) sobre el Nivel de piso de la Planta Baja sobre el acceso principal.

En caso de escuelas infantiles y escuelas de modalidad especial, se debe conformar caja de escalera cuando existan locales de uso de alumnos por encima de los nueve metros (9m) sobre el Nivel de piso de la Planta Baja sobre el acceso principal.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

En caso no ser posible conformar caja de escalera, se permitirá conformar una escalera externa. El cálculo de capacidad se ajustará a lo indicado en el art 3.4.7.8 (ancho exigido de corredor de piso), pudiendo optar por la verificación de acuerdo a lo indicado para caja de escalera.

En los casos donde la construcción de caja de escaleras sea inviable por razones de orden material o técnico, o bien el edificio cuente con Protección Histórica se considerara la preexistencia, pudiendo la Autoridad de Aplicación contemplar situaciones particulares.

3.8.5.5.12 Locales y Usos Obligatorios según rubro.

En caso de edificios existentes pueden atenderse alternativas que cumplan con los requerimientos conforme al uso de acuerdo a lo determinado en los reglamentos técnicos.

Los requerimientos de superficies obligatorias en edificios existentes con ampliaciones de superficie aplicarán exclusivamente respecto a las superficies ampliadas, pudiendo existir alternativas de compensación en otros sectores del edificio conforme a criterios que atiendan a la preexistencia de uso de los locales, de la actividad y/o de la superficie.

3.8.5.5.13 Características de los Locales

Pueden admitirse condiciones de iluminación y ventilación no reglamentarias en caso de contar con planos de registro de obra o de habilitación para el mismo uso o con un uso equivalente en cuanto a las condiciones de habitabilidad, siempre que se alcancen valores mínimos para cada local, conforme se establezca en los Reglamentos Técnicos.

3.8.5.5.14 Patios de recreo

a.2.3.3. Cubiertas sobre Patios de Recreo:

Pueden ser admisibles como ingreso a locales que requieran acceso cubierto o semicubierto soluciones que resuelvan sus cubiertas con cerramientos horizontales o inclinados con mecanismos de apertura total, siempre que los locales que sean servidos por estas cubiertas cumplan con las condiciones mínimas de ventilación e iluminación establecidas en el presente Código.

3.8.5.5.15 Salones de Actos

Accesibilidad, Equipamiento y Vestíbulo del Salón de Actos

Se aceptarán alternativas de uso en caso de edificios existentes, conforme a lo indicado en los Reglamentos Técnicos.

Art 23.-Sustitúyese el artículo 3.8.8.1. "Oficinas" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.8.8.1 Oficinas

a. Habitabilidad:

Una oficina se considera local de tercera clase. Las medidas mínimas de una oficina son:

Superficie mínima doce metros cuadrados(12 m²) para oficinas individuales.

En caso de que la oficina sea anexo y/o complementario de otro uso principal, la superficie mínima podrá ser de nueve metros cuadrados (9 m²).

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

No será requerido un lado mínimo, siempre que se respete la superficie mínima y la sumatoria de la superficie de los locales sea igual a lo que resultaría de sumar locales de superficie mínima, y se aseguren las condiciones de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y funcionamiento de los locales.

La geometría de los locales debe poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que dos (2), y su área sea igual o mayor al setenta por ciento (70%) de la superficie mínima requerida. El coeficiente de ocupación es el establecido en "Coeficiente de Ocupación".

b. Iluminación y ventilación:

En caso de oficinas individuales, como uso principal, deben iluminar y ventilar, como mínimo, a patio vertical.

En caso de plantas libres, el veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a oficina debe estar iluminada de forma natural a espacio urbano.

Los locales destinados a oficina que sean complementarios de otro uso principal pueden ventilar e iluminar a vacío de edificación, siempre que se garantice la ventilación requerida para la correcta renovación del volumen de aire.

Para asegurar la calidad del aire interior, se debe garantizar los volúmenes de tasa de aire exterior determinados en el art. 3.3.2.1 del presente Código y lo que establezcan los Reglamentos Técnicos.

c. Salubridad:

Los servicios sanitarios deben dimensionarse de acuerdo a lo establecido en el cuadro "Servicio mínimo de Salubridad en Locales o Edificios Públicos, Comerciales o Industriales" de "Servicio Mínimo de Salubridad".

Las oficinas pueden tener servicios compartidos de salubridad con otras unidades del mismo edificio a los efectos de cumplir con las condiciones mínimas.

Art. 24.- Sustitúyese el artículo 3.8.8.2. "Estudio Profesional" del Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), por el siguiente:

3.8.8.2 Estudio Profesional

a. Habitabilidad:

Un estudio profesional se considera local de tercera clase, debiendo iluminar y ventilar, como mínimo, a Patio Vertical.

La superficie mínima de un estudio profesional es, para un estudio individual, doce metros cuadrados (12 m²), y de diez metros cuadrados (10 m²) para el caso de dos (2) o más locales que conforman una sola unidad funcional.

En caso de unidades de uso con más de un local, uno de ellos debe ser de primera clase.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

El lado mínimo, en caso de tratarse de un solo local, será de dos metros con ochenta y cuatro centímetros (2,80m). En caso de tratarse de más de un local, no será requerido lado mínimo, siempre que la sumatoria de los locales sea igual a lo que resultaría de sumar locales de superficie mínima, y siempre que se aseguren las condiciones de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y funcionamiento de los locales.

La geometría de los locales, ya sea de primera o de tercera, debe poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que dos con cincuenta metros (2,5m), y su área sea igual o mayor al setenta por ciento (70%) de la superficie mínima requerida para el local.

El coeficiente de ocupación es el establecido en "Coeficiente de Ocupación".

Ventilación:

Para asegurar la calidad del aire interior, se deben garantizar los volúmenes de tasa de aire exterior determinados en el art. 3.3.2.1 del presente Código y lo que establezcan los Reglamentos Técnicos.

3.. Salubridad:

Puede tener servicios compartidos de salubridad con otras unidades del mismo edificio a los efectos de cumplir con las condiciones mínimas establecidas en "Servicio mínimo de Salubridad".

Debe contar con servicio de salubridad para PcD.

c. Estudio profesional anexo a vivienda:

-Superficie mínima: nueve metros cuadrados (9 m²).

No será necesario servicio de salubridad adicional.

Art 25.-Incorpóranse los artículos 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 3.10.2.1, 3.10.2.2, 3.10.2.3, 3.10.2.4, 3.10.3, 3.10.4, 3.10.5, 3.10.6, 3.10.7, 3.10.8, 3.10.9, 3.10.10 al Título 3 "Proyecto" del Código de Edificación la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), con el siguiente texto:

3.10 Intervenciones en Edificios Existentes

3.10.1 Generalidades

Se considera que un edificio o parte de él es existente, si se acredita la existencia del registro de planos de obra, instalaciones, habilitación comercial o autorización de uso.

Si la superficie real difiere de la superficie registrada en el plano más reciente, sólo se tomará como válida y reglamentaria la superficie registrada. La superficie no registrada debe regularizarse, y en caso de no poder hacerlo, debe adecuarse a las normas vigentes al momento de presentar la nueva intervención.

Los edificios que se encuentren en obra y presenten modificaciones de proyecto que involucren cambios de uso, deben adecuarse a la totalidad de la normativa aplicable.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Las intervenciones en edificios existentes pueden ser de reforma, renovación, transformación, ampliación, rehabilitación. Estas actividades pueden darse solas o combinadas y pueden incluir, eventualmente, demoliciones parciales.

En todos los casos se debe prever la adecuación a las normas vigentes en el momento de hacerse la intervención.

Se debe procurar que el resultado final de la intervención esté de acuerdo a la normativa vigente en su totalidad, tanto en lo relativo a habitabilidad, como a salubridad, accesibilidad, seguridad y prestaciones de las instalaciones.

En los casos en que la Autoridad de Aplicación determine la imposibilidad de adecuar la totalidad del edificio a las normas vigentes actuales, el profesional responsable debe presentar un proyecto alternativo para mitigar o salvar las cuestiones que puedan adecuarse a la norma, de acuerdo a lo enunciado en este Código y en los Reglamentos Técnicos.

Las condiciones admisibles aquí descriptas son de aplicación a la generalidad de las situaciones, salvo que se establezca lo contrario en el capítulo 3.8 referido a Condiciones para determinados usos en el Proyecto del presente Código.

Las intervenciones que se realicen están alcanzadas por las calificaciones determinadas en los Reglamentos Técnicos.

3.10.2 Grado de adecuación mínimo obligatorio según el tipo de intervención

3.10.2.1 Intervenciones sin ampliación, sin cambio de uso, y/o sin aumento de población

Siempre que se pueda acreditar la situación existente, se consideran reglamentarias y puede no requerirse adecuación, salvo que la Autoridad de Aplicación lo determine en situaciones particulares, o se trate de una situación contemplada en los Reglamentos Técnicos. La instalación fija contra incendio debe ser adecuada a la normativa vigente, siempre que las posibilidades físicas del edificio lo permitan. Caso contrario, se deben presentar propuestas alternativas de mitigación del riesgo a través de soluciones constructivas o incorporación de tecnología.

3.10.2.2 Intervenciones con cambio de uso, sin aumento de superficie, con o sin cambio de población

Se deben adecuar las situaciones preexistentes a las normas vigentes en la materia, al momento de la intervención, pudiendo establecerse soluciones alternativas en lo referido a caja de escaleras, medios de salida, anchos de circulación o medios de elevación, según se indique en los reglamentos técnicos. Las instalaciones fijas contra incendio deben ser adecuadas a la normativa vigente. En caso de no poder adecuarse los medios de salida, la población máxima admitida queda limitada a la capacidad de los mismos.

3.10.2.3 Intervenciones con aumento de superficie, sin cambio de uso.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

La superficie que se amplíe debe cumplir con la normativa vigente, pudiendo lo preexistente no adecuarse. Si la ampliación es parte del mismo volumen o se accede por el edificio existente, se deben mejorar las condiciones de evacuación y accesibilidad.

Si la ampliación contiene locales de uso principal y supera el cincuenta por ciento (50%) de la superficie existente, debe adecuarse la totalidad del edificio, salvo aquellas situaciones contempladas en los Reglamentos Técnicos.

Si la ampliación sólo contempla usos complementarios o de servicio, el edificio existente puede conservar las características pre existentes.

3.10.2.4 Intervenciones con aumento de superficie y cambio de uso

La superficie que se amplía debe cumplir con la normativa vigente, pudiendo lo preexistente no adecuarse en cuanto a dimensiones y condiciones de iluminación y ventilación natural. Si la ampliación es parte del mismo volumen o se accede por el edificio existente, se deben mejorar las condiciones de evacuación y accesibilidad.

3.10.3 Accesibilidad

Los edificios existentes se clasifican según su grado de accesibilidad en:

- 1- Accesibilidad total;
- 2- Accesible: el uso principal es totalmente accesible, pero los complementarios o servicios, o parte de ellos no lo son;
- 3- Visitable: entre el cincuenta por ciento (50%) y noventa y nueve por ciento (99%) de los locales de uso principal es accesible;
- 4- Inaccesible parcial: entre el veinticinco por ciento (25%) y el cincuenta por ciento (50%) de los locales de uso principal son accesibles;
- 5- No accesible: menos del veinticinco por ciento (25%) de los locales de uso principal son accesibles.

Como principio general, se debe procurar alcanzar la accesibilidad total, pero si por razones físicas resulta imposible, se puede optar por una de estas clasificaciones, en desmedro de la calificación de calidad del medio construido.

Se debe garantizar siempre la accesibilidad a, como mínimo, un baño accesible, en todos los casos. En los casos donde por razones materiales o técnicas resultare imposible la creación de un baño accesible de acuerdo a la normativa actual, se admitirán sanitarios adaptados

Los Reglamentos Técnicos establecerán criterios particulares para cada uso.

3.10.4 Medios de salida y evacuación

Cuando no se pueda redimensionar o agregar medios de salida para cumplir con la población real declarada, o la población teórica según Factor de Ocupación del presente Código, se limitará la población a la capacidad que puedan evacuar los medios de salida.

3.10.5 Instalaciones Fijas contra Incendio

No se admiten instalaciones fuera de norma, debiendo adaptarse en todos los casos a la normativa vigente.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

Las instalaciones fijas contra incendio del tipo de cañería seca, en desuso, pueden ser objeto de conservación, siempre que se asegure que las mismas no causen daños o alteraciones al edificio.

La Autoridad de Aplicación y el Organismo Competente en la materia de fiscalización dictará Reglamentos Técnicos, estableciendo las condiciones particulares en estos casos.

3.10.6 Medios de Elevación

En caso de existir ascensores con cabinas de dimensiones menores a las reglamentarias, pero que se encuentren en estado de conservación, se admiten reformas o intervenciones sin ampliación de población.

3.10.7 Iluminación y Ventilación

Los locales que no ventilen, ni iluminen, ni cumplan con las dimensiones según la normativa vigente, no pueden acceder a la escala de calificaciones determinada en los Reglamentos Técnicos.

3.10.8 Techos Verdes

Se permiten techos verdes extensivos, que no sobrecargan la estructura.

Se pueden ejecutar techos verdes intensivos, para lo cual se debe presentar el cálculo estructural que demuestre que la estructura existente soportará las nuevas cargas, o se deben realizar los refuerzos necesarios para no sobrecargar la estructura.

3.10.9 Retroadaptación

De acuerdo a lo establecido en los artículos 3.7 y siguientes sobre Diseño Sostenible del presente Código, se deben contemplar las estrategias necesarias para cumplir con los Reglamentos Técnicos correspondiente a la adaptación de condiciones existentes para mejorar el desempeño ambiental de los edificios, de acuerdo a los compromisos asumidos por la Ciudad en esta materia.

Se reglamentará la incorporación o adecuación de edificios existentes a determinados aspectos, según usos, superficie y grado de intervención.

3.10.10 Salubridad

En cualquier tipo de intervención se deben adecuar los servicios de salubridad para dar cumplimiento a lo establecido en el presente Código y sus Reglamentos Técnicos.

Art. 26.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los Artículos 89º y 90º de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

AGUSTÍN FORCHIERI
PABLO SCHILLAGI

ES COPIA