

# ORDENANZA DE HIGIENE DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA

(RESOLUCION 1244 DEL 25 DE JULIO DE 1977)

## SECCION I

Art. 1º) Establece para todos los edificios de viviendas individual o colectiva que se construyen, se amplíen, reformen o reconstruyan, las siguientes condiciones mínimas con el propósito de garantizar las condiciones de habitabilidad e higiene, tanto en sus dimensiones como en sus exigencias constructivas, higiénicas y de equipamiento.

### DEFINICIONES

Art. 2º) a los efectos de la aplicación de este decreto, se establecen las siguientes definiciones:

**VIVIENDA:** es la unidad habitacional constituida por los diversos locales, ventilados e iluminados, directa o indirectamente a espacios abiertos, necesarios para albergar un grupo familiar.

Los locales principales mínimos e independientes, que constituyen una vivienda serán: dormitorios, estar, baño y cocina.

Los espacios abiertos serán principales, secundarios y complementarios, según el Art. 45.

### VIVIENDA MINIMA

Art.3º) Defínese como mínimo habitacional el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

a) la superficie habitable de una vivienda no será inferior en ningún caso a 32 m<sup>2</sup>. Este mínimo será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio. Dicha área será integrada, por los cuatro locales prealudidos, incluso espacios internos de circulación y el espesor de los muros que dividan en envuelvan, medido el conjunto perimetralmente de manera continua, sin desmembramientos.

Las viviendas que se constituyan dentro de los edificios unidades independientes para ser enajenadas de acuerdo a la Ley N° 10.751, de 23 de Junio de 1946, deberán tener una superficie mínima de treinta y dos metros cuadrados (32m<sup>2</sup>) cada una. La superficie será comprendida según las condiciones fijadas en el inciso anterior del presente apartado. Las dimensiones de locales de la vivienda, deberán ajustarse a lo que establecen las ordenanzas respectivas.

b) Los techos deberán asegurar la impermeabilidad y la aislación térmica mínima que fijaran la reglamentación.

c) Los muros exteriores deberán impedir la entrada de humedades, asegurar la aislación térmica mínima que fije la reglamentación y presentar superficies interiores resistentes sin fisuras y susceptible de mantenimiento higiénico.

d) Los pisos deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin desagregarse y admitir el lavado o el lustre.

e) Los dormitorios y ambientes de estar, comedor o cocina, tendrán vanos de iluminación realizados con materiales transparentes o traslúcidos adecuados para mantener una iluminación natural suficiente.

f) Todos los ambientes tendrán condiciones de ventilación natural o sistemas de ventilación artificial que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.

#### **Clasificación de Locales**

Art. 4º) Los locales por su destino e importancia se clasifican en:

Principales: Dormitorios, lugares de estar y otros locales habitables en general, baños y Cocinas.

Secundarios: despensas, lavabos (sin inodoros ni orinales), antecámaras, vestíbulos, armarios, pequeños depósitos, cabinas telefónicas.

Complementarios: escaleras, corredores, pasajes, galerías, ventrículos y circulaciones en general.

De servicio: garaje, salas de maquinas, depósitos.

#### **ILUMINACION Y VENTILACION EN GENERAL**

Art. 5º) Todos los locales de una vivienda o edificio destinado a habitación, deberán recibir luz y aire provenientes, directa o indirectamente, de espacios abiertos, patios, jardines o la vía pública. Se exceptúan los locales secundarios, complementarios o de servicios, salvo indicación expresa.

Para los baños en general es suficiente la ventilación.

El edificio o los locales del mismo cuya ventilación se solucione por equipo mecánico de aire, deberá merecer la aprobación de la DIRECCION DE ARQUITECTURA.

No obstante corresponderá mantener la posibilidad de una ventilación natural de emergencia, suficiente a juicio de la DIRECCION DE ARQUITECTURA.

#### **PRESUNCION DE DESTINO**

Art. 6º) Todos los locales que puedan considerarse o presumirse habitables por la ubicación y/o dimensiones, deberán estar ventilados e iluminados en las condiciones mínimas que exigen para los locales habitables.

#### **FORMA DE MEDIR**

Art. 7º) Las medidas mínimas de locales y espacios, se deberán cumplir en cualquier Dirección de la superficie o volumen computable a considerar.

## **S E C C I O N   I I**

### **HABITACIONES**

#### **DIMENSIONES MINIMIZAS Y CLASIFICACION**

Art. 8º) En una vivienda, las habitaciones o locales habitables cumplirán las siguientes condiciones:

a) una habitación tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados, con un lado mínimo de dos metros cincuenta centímetros y,

b) las otras habitaciones tendrán como mínimo un área de seis metros cuadrados con cincuenta centímetros, con un lado de dos metros o un área de siete metros cuadrados, con un lado de un metro con ochenta centímetros.

## **ALTURAS**

Art. 9º) La altura mínima de las habitaciones será de dos metros con cuarenta centímetros.

En caso de ser el techo inclinado, se exigirá una altura promedio de dos metros con Cuarenta centímetros, con una mínima de dos metros. Estas medidas mínimas serán exigibles como luz neta entre el pavimento y el cielorraso, no tolerándose reducciones de Ningún tipo.

## **ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA**

Art. 10º) Cada local habitable endr  su iluminaci3n directa y propia independientemente de otros ambientes.

Todos los locales principales de habitaci3n deberán recibir aire y luz de espacios libres por medio de vanos (ventanas o puertas). Cuando la vinculaci3n sea directa, el vano deberá tener una superficie libre no inferior a 1/10 del área de los pisos respectivos. El nivel del piso de toda habitaci3n no estará mas abajo que la mitad de su altura con Respecto al nivel del patio, jardín o vía publica que sea su fuente natural de iluminaci3n. En el caso particular del vano directo a la vía publica este deberá tener un antepecho de mínimo 0.40 m. de alto sobre la vereda, salvo que este separado por retiro frontal (Reglamentario o voluntario) de 2 mts. Mínimo.

## **ILUMINACION Y VENTILACION INDIRECTA**

Art. 11º) Se considera iluminaci3n y ventilaci3n indirecta, cuando un local o locales Reciban aire y luz a través de espacios cubiertos.

Se clasificaran en general como espacio cubiertos, las logias, pórticos, porches y similares, abiertos ampliamente a espacio libre por lo menos por un lado, y los balcones techados y Salientes en general cuando su profundidad sea igual o supere la medida de 1.20 mts.

La profundidad del espacio cubierto no podrá exceder a su propia altura, la que se medirá del piso del local a iluminar al dintel de la logia o balc3n.

El vano abierto de la logia abierto de la logia sobre el espacio libre no podrá ser inferior a la superficie del vano iluminaste del local y ser inferior a la superficie del vano iluminaste del local se admitirá la colocaci3n de elementos calados de protecci3n solar o visual conocidos como quebrasoles m3viles o fijos, rejas cerámicas o similares que no conspiran contra la iluminaci3n y ventilaci3n.

Las situaciones se regularan según las siguientes normas:

- a) cuando el vano iluminaste del local, enfrente al espacio libre reglamentario, su superficie no será inferior a 1/6 (un sexto) de la superficie del piso respectivo.
- b) cuando el vano iluminaste del local, no enfrente directamente el patio reglamentario, su superficie no será inferior a 1/5 (un quinto) de la del piso correspondiente y su eje estará colocado a una distancia no mayor de 1.50 mts. Del patio.

En este caso la logia o espacio cubierto tendrá como dimensiones mínimas, altura 2.40 Mts. Largo 3.00 mts. Y un vano abierto hacia el espacio libre de alto 2.00 mts. por 2.70mts. de largo.

Estos casos llamados de iluminaci3n por punta de logia, no se podrán aplicar sobre apéndice de patio.

## **CERRAMIENTO DE VANOS**

Art. 12º) Todos los cerramiento de vanos de locales habitables deberán ser m3viles en un 75% de su área mínima.

## **LOCALES DE FORMAS VARIAS**

Art. 13º) a) Apéndice de local o loggia

Se podrá admitir que los vanos iluminasteis y ventilasteis de los locales habitables se ubiquen en zonas de estos que no alcancen la dimensión mínima siempre que esas zonas, que no se tendrán en cuenta a los efectos del calculo del área del local, que tengan paralelamente el vano iluminaste, un ancho no inferior al 70% del lado mínimo reglamentario y normalmente el vano una longitud no mayor de la mitad del ancho mencionado. Estos apéndices locales deberán tener iluminación directa según art. 10.

b) Locales en dos ambientes

Un local habitable podrá diferenciarse en dos ambientes, pero debe mantener una amplia comunicación entre ambos. Esta comunicación o abertura, deberá tener libre como mínimo 2.00 mts. lineales medidos en planta y 70% del área de contacto o vinculación

Entre los dos ambientes.

c) Profundidad de un local principal

En general la profundidad de un local habitable de planta rectangular no será Superior a tres veces la medida del lado paralelo al patio o espacio libre iluminaste. En otras situaciones o formas de plantas irregulares su lado o fondo mas alejado de la fuente de luz natural se ubicara con igual criterio como máximo a 3 veces la medida del Plano que contiene el vano iluminaste.

## **S E C C I O N   I I I**

### **BAÑOS**

#### **BAÑO PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR**

Art. 14º) El cuarto de baño será obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado lavabo, ducha e inodoro pedestal siendo optativo el bidet, y sus dimensiones mínimas serán de dos metros cuadrados con cuarenta centímetros de superficie, un metro con veinte centímetros de lado y dos metros con veinte centímetros de altura.

Cuando de separe la ducha o un artefacto en un apéndice del local, de ochenta centímetros, como mínimo, se admitirá una superficie mínima de un metro cuadrado con noventa centímetros, con exclusión de la superficie correspondiente a dicho apéndice.

Si en lugar de ducha se organiza con bañera, el área mínima se elevara a tres metros Cuadrados, y el lado mínimo a un metro con cuarenta centímetros.

#### **BAÑO AUXILIAR**

Art. 15º) Además del baño principal podrá admitirse otro y otros baños auxiliares, cuyas Dimensiones mínimas serán: un metro cuadrado con cincuenta centímetros de superficie, ochenta centímetros de lado y dos metros con veinte centímetros de altura.

#### **INDICACION DE APARATOS**

Art. 16º) En todos los baños se indicara preceptivamente en planta, la ubicación de

aparatos.

### **BAÑO PRINCIPAL DIFERENCIADO**

Art. 17º) El baño principal podrá organizarse separando los aparatos en locales contiguos o anexos y el área neta del conjunto no serán inferiores a lo exigible en el Artículo 14.

a) Cuando se ubiquen dos aparatos juntos (sean inodoro, bidet, lavabo o ducha) el local tendrá dimensiones mínimas de un metro con veinte centímetros por un metro con veinte centímetros.

b) Cuando se ubique un solo aparato separado, el local tendrá medidas mínimas de ochenta centímetros por un metro con veinte centímetros, salvo la ducha, que podrá admitirse en ochenta centímetros por ochenta centímetros; y

c) Cuando se ubiquen bañera, el lado mínimo será de un metro con cuarenta centímetros.

Estos locales deberán tener vanos propios de ventilación, o en su defecto estarán separados entre sí por tabiques que dejen libre contra el techo un vano de las siguientes dimensiones mínimas, área de doce decímetros cuadrados y altura de quince centímetros.

### **VENTILACION DE BAÑOS**

Art. 18º) En los baños no se exige iluminación natural, siendo obligatorio su ventilación por caño directo a espacio libre o por conducto. En el caso de vano tendrá una ventana de 20 dms.2, como mínimo totalmente movable.

En el caso de ventilación por conducto, este se ajustara a lo establecido en el artículo 19 y siguientes (sección ductos).

Es obligatoria una ventilación permanente en cualquier caso de conductos de un decímetro cuadrado para prevenir evacuación de gases de combustión, ubicado en la zona próxima al techo.

## **SECCION IV**

### **CONDUCTOS EN GENERAL**

#### **CLASIFICACIÓN**

Art. 19º) Los ductos de ventilación de baños, los de conducción o de inspección de cañerías de sanitarias, y los que cumplen las dos funciones o sea mixto, se organizara de acuerdo a la clasificación siguiente:

- 1- Conductos individuales y conductos colector colectivo de ventilación
- 2- Conductos en vivienda individuales
- 3- Conductos en edificios colectivos de viviendas
- 4- Conductos especiales de ventilación de tirare forzoso
- 5- Condiciones generales de los conductos de ventilación

#### **CONDUCTOS INDIVIDUALES Y CONDUCTOS COLECTOR COLECTIVO DE VENTILACION**

Art. 20º) Los baños en general podrán ser ventilados por conductos individuales que

cumplirán las siguientes características:

### **1) CASO DE CONDUCTOS INDIVIDUALES**

a) El conducto tendrá como medidas mínimas una sección transversal de tres decímetros cuadrados (0.03 m<sup>2</sup>) y un lado de 0.12 mts. uniforme de toda altura, realizado con tubería prefabricada con superficie interior perfectamente lisa.

El conducto será vertical o inclinado no más de 30° respecto de esta dirección y solo podrá servir a un solo baño.

b) La abertura de comunicación del baño con el conducto será regable y tendrá un área mínima libre igual por lo menos que las medidas mínimas del conducto, debiéndose ubicar en el quinto superior de la altura del local.

c) El conducto rematará a 2.00 mts. Por lo menos sobre la azotea o el techo. La boca o salida al exterior, abierto por los 4 lados distará como mínimo a 1.8 mts. de cualquier paramento o muro divisorio entre predios y de 2.5 mts. de cualquier vano de local habitable o cocina.

El remate de varios extremos de conductos próximos deberá hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

d) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor de 1.20 mts.

### **2) CASO DE CONDUCTO INDIVIDUAL UNIDO A COLECTOR COMUN**

a) El conducto de ventilación individual de cada baño llamado conducto secundario, tendrá como medidas mínimas y características, lo señalado en los incisos "a", "b" y "c" precedentes.

Su longitud vertical mínima será de 2.60 mts. o recorrerá la diferencia de un piso o nivel al inmediato superior, donde conectará al conducto colector común con inclinación de 30° con la vertical.

b) El conducto colector común de ventilación será siempre vertical, realizado en tubería prefabricada con superficie interior perfectamente lisa e impermeable, tendrá como medida mínima una sección transversal de 8 decímetros cuadrados (0.08 mts.<sup>2</sup>) y un lado de 0.20 mts.

Podrá recibir hasta dos conductos secundarios o sea podrá ventilar hasta 2 baños por piso o nivel, hasta un máximo de 10 pisos. Si ventila un baño por piso, es admisible hasta 13 pisos. Por cada piso que supere a los indicados se incrementará la sección del colector en 0.5 dm.<sup>2</sup>.

c) El conducto colector común rematará en la azotea con iguales características que las señaladas en el inciso d) precedente, pero además llevará un sombrero amplio que lo teche y mínimo tres persianas inclinadas que impidan la entrada de golpes de viento en todo el perímetro.

### **DUCTOS EN VIVIENDAS INDIVIDUALES**

Art. 21) Los baños en general podrán ser ventilados por medio de un ducto vertical que tendrá una superficie mínima de 50 dm.<sup>2</sup> y un lado mínimo de 35 cm.

Se podrá admitir la ventilación de los baños en general, por medio de ductos horizontales, comunicables a patios reglamentarios o a ductos, siempre que el recorrido horizontal de esos ductos no exceda al triple de la menor dimensión transversal del mismo y que el área de la sección recta alcance un mínimo de 50 dm.<sup>2</sup>

### **DUCTOS EN EDIFICACION COLECTIVOS DE VIVIENDAS, PARA VENTILACION Y/O CAÑERIAS**

Art. 22) Los ductos en edificios colectivos se clasifican por su función y destino en:

1) Ductos de ventilación sin cañerías

Le corresponde lo señalado en el artículo 21 precedente.

2) Ductos con cañerías de uso común

A) Ductos verticales con cañerías.

Cuando las cañerías de desagües verticales de aguas servidas o pluviales se emplacen dentro de ductos, estos deberán ser transitables y ajustarse al dimensionado y condiciones siguientes:

- a) Serán de sección recta rectangular de 1.00 x 0.60 mts. garantizando un área libre de 0.50 mts.<sup>2</sup>, con un lado mínimo libre de cañerías de 0.60 mts
- b) Cuando la sección no sea rectangular deberá poder inscribirse en la misma un rectángulo de las dimensiones fijadas en el apartado anterior
- c) En todo el recorrido vertical deberá instalarse una escalera "a la marinera" con escalones de hierro redondo de 19 mm de diámetro protegido con antioxido, o de caño galvanizado de 13 mm.

Los escalones tendrán 0.40 mts. de ancho y estarán espaciados 0.30 como máximo. La separación del muro será de 10 a 15 cm.

- d) Todo ducto con una longitud de hasta 30 mts. tendrá por lo menos una puerta de acceso, cuando el recorrido del ducto sea mayor a esta longitud, deberá instalarse una puerta cada 30 mts., o fracción.

Las puertas de acceso se ubicaran en patios, corredores, azoteas, garages u otros locales de uso común teniendo en cuenta las normas de seguridad del art. 67.

B) Ductos verticales con cañerías y para ventilación

Cuando el ducto además de cumplir la función del inciso A, se utilice para ventilación de baños en el extremo superior se formara la chimenea de acuerdo a lo señalado en el art. 24.

C) Ducto no transitables y sin ventilación

Cuando los ductos no se utilicen para ventilación y linden, en todos los pisos, con lugares de propiedad o uso común, las dimensiones establecidas en el apartado A) precedente podrán reducirse a un tamaño adecuado para el emplazamiento libre de las cañerías en su interior y se dispondrán puerta de acceso desde los mismo lugares de propiedad o uso común a los puntos de inspección de las cañerías.

3) Ducto horizontales o túneles para cañerías

Cuando las cañerías horizontales se emplacen dentro de los ductos horizontales o túneles, estos deberán ajustarse al dimensionado y condiciones siguientes:

- a) Serán de sección recta rectangular y la superficie mínima de las mismas será de 1.00 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo libre de cañerías de 0.80 m y una altura mínima, también libre de cañerías, de 1.00m
- b) Cuando la sección recta no sea rectangular deberá poder inscribirse en la misma un rectángulo de las dimensiones fijadas en el apartado anterior.
- c) Cuando un ducto sea cortado por vigas, se considerara como ducto, la parte comprendida entre viga y viga a los efectos del cumplimiento de las condiciones anteriores, con un pasaje mínimo de 0.40 m de altura y de 0.30 m<sup>2</sup>
- d) El ducto será iluminado artificialmente, colocándose a ese efecto un pico de luz cada tramo de 8 mts. o fracción, en el caso de ductos cortados por vigas se exigirá una iluminación adecuada a cada tramo.

## **DUCTOS ESPECIALES DE VENTILACION DE TIRAJE FORZOSO**

Art. 23) En el caso de servicios higiénicos existentes que carezcan de ventilación

reglamentario de la que se indica precedentemente, podrá admitirse, con el fin de mejorar sus condiciones de ventilación, la colocación de sistemas mecánicos que aseguren como mínimo 8 renovaciones por hora del volumen de aire del local. Se admitirá que la ventilación de los baños se efectúe por ductos independientes para cada baño, que podrán ser horizontales, prefabricados en mampostería revocada de 0.04 m<sup>2</sup> de superficie y de 0.12 m. de lado mínimo con la condición de que en el extremo de cada ducto se coloque un motor accionado mecánicamente. La velocidad del aire no superara los 350 m/min. en las condiciones más favorables de circulación a efectos de evitar ruidos. Podrá utilizarse un mismo motor para varios ductos siempre que se adopten las medidas necesarias que eviten la transmisión de ruidos y trepidaciones. El motor se instalara suficientemente protegido electricamente y climatológicamente a fin de asegurar su funcionamiento libre de inconvenientes, y como mínimo aseguran 8 renovaciones de aire por hora en los servicios higiénicos de locales privados, 10 en los servicios higiénicos de locales de acceso publico y 13 en los servicios higiénicos de locales de reunión (bares, confiterías, boites, restaurantes y afines).

### **CONDICIONES GENERALES DE LOS DUCTOS DE VENTILACION**

Art. 24) El extremo superior del ducto será abierto en sus 4 lados con un área mínima total de 50 dm.<sup>2</sup> y su limite inferior deberá exceder en 1.20 m sobre el nivel de la azotea mas alta del edificio en una zona circular de 2.50 mts. de radio en el caso de azoteas transitables, dicha altura será de 2.00, como mínimo.

Los ductos que se organice adosados a muros medianeros inmuebles de mayor altura que los levantados en los predios vecinos, deberán cerrarse en el lado correspondiente al muro medianero. En este caso en la azotea del inmueble en cuestión, el trozo de chimenea por encima del nivel de su azotea será organizado conforme a las características precedentes.

### **SEGURIDAD**

Art. 25 Todos los ductos deberán, además satisfacer las condiciones de seguridad establecidas en el Art. 67.

## **S E C C I O N     V**

### **COCINAS**

#### **DIMENSIONES**

Art. 26) Las cocinas serán obligatorias en toda vivienda y sus dimensiones mínimas serán de 4m.<sup>2</sup> de superficie, 2.20m. de altura y 1.60 mts. de lado en cualquier dirección del área computable.

En caso de techo inclinado deberá tener una altura promedio de 2.20 m. y con mínima de 2.00m.

#### **COCINAS DE 3m<sup>2</sup> DE SUPERFICIE**

Art. 27) Se admitirán cocinas de 3 m<sup>2</sup> de superficie mínima y 1.60 m. de lado mínimo sí



fueran abiertas hacia pasajes en 70% por lo menos de la longitud del lado mayor. Cuando el lado totalmente abierto o sea menor, podrá admitirse aquel dimensionado solamente si la cocina esta organizada en comunicación con un local habitable de 7 m<sup>2</sup>, de área mínima y 2 m. de lado menor.

### **ANEXOS A COCINAS**

Art. 28) Se podrán admitir espacios cubiertos contiguos a las cocinas si reúnen las condiciones siguientes:

- 1) En el caso de iluminarse y ventilarse a través de la cocina.
  - a) Que el área de dicho espacio no sea mayor de 5 m<sup>2</sup>.
  - b) Que el vano de comunicación entre los dos ambientes no sea inferior a 1.50 m. de ancho y no lleve cierre alguno.
  - c) Que el vano iluminante de la cocina se dimensiones de acuerdo a la suma de los dos locales.
- 2) En el caso de estar cerrados, se podrán admitir pequeños locales depósitos o despensas, contiguos o próximos a la cocina (con o sin baño anexo) siempre que sus lados no excedan de 1.60 mts.

### **ILUMINACION Y VENTILACION**

Art. 29) Las cocinas deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a 1/10 del área respectiva, en ningún caso dicha superficie podrá ser inferior a 0.40 m<sup>2</sup>, siendo esta la superficie mínima móvil en todos los casos.

### **COCINA INTERIOR**

Art.30) Se podrá admitir que la iluminación y la ventilación de las cocinas se efectúen a través de otro local perteneciente a la misma vivienda, cuando la vinculación entre ambos locales sea total, el vano que sirve de iluminación y ventilación tenga un área mínima de 2m<sup>2</sup> y una superficie libre móvil de 1 m<sup>2</sup> y se coloque sobre la zona de fuego un ducto individual de 30 x 30 cm. de sección con campana de humo.

Este ducto podrá ser prefabricado o de mampostería con una superficie interior lisa e impermeable.

También podrá admitirse como sustituto de este ducto, la instalación de equipos electromecánicos aceptados por la Dirección de Arquitectura.

## **SECCION VI**

### **ESCALERAS**

#### **ESCALERAS PRINCIPALES**

Art. 31) Las escaleras principales deberán cumplir las siguientes condiciones:

1) Tendrán las huellas y contrahuellas de los escalones determinados por la siguiente formula:  $2a+b=0.64$ , siendo la altura "a" la contrahuella o altura de cada escalón y "b" la huella sin sumar el vuelo, saliente o nariz.

2) Los escalones no podrán sobrepasar las siguientes alturas:

- a) Viviendas unifamiliar: "a" = metros 0.18 Las huellas podrán ser compensadas;
  - b) Vivienda colectiva sin ascensor: "a" = metros 0.18, quedando prohibidas en este caso la compensación de escalones, los que deberán desarrollarse siempre en tramos rectos. Cuando los tramos superen las 12 alturas o contrahuella continuas será obligatorio colocar un pasamano; y
  - c) Vivienda colectiva con ascensor: "a" = metros 0.19. Las huellas podrán ser compensadas.
- 3) Cuando la escalera supere los dieciocho escalones continuos, se exigirá un descanso intermedio equivalente a tres veces las huellas del escalón, y
- 4) En viviendas individuales de dos plantas, para salvar el desnivel interno entre las mismas, se admitirá en tramos rectos, un máximo de catorce alturas de diecinueve centímetros.

### **ESCALERAS PRINCIPALES CURVAS O POLIGONALES**

Art. 32) Las escaleras curvas o poligonales serán compensadas según las normas usuales, y las huellas cumplirán la formula del articulo anterior en una línea de giro trazada a 50 cm. del limón menor o interior.

El ancho mínimo de la huella en el limón no podrá ser inferior a 15 cm.

El proyecto de estas escaleras será acompañado precedentemente de un detalle a escala 1/20 de la planta.

### **ANCHO Y PASO LIBRE DE ESCALERAS PRINCIPALES**

Art. 33) El ancho mínimo de las escaleras principales será:

- a) En viviendas unifamiliares, en general noventa centímetros.
- b) Si se trata de único acceso a la vivienda será de un metro.
- c) Con las características señaladas en el numero 4 del articulo 31, se podrá reducir a ochenta centímetros en un solo tramo recto.  
En edificios colectivos:
- d) Con ascensor, un metro, y
- e) Sin ascensor, un metro con veinte centímetros.
- f) El paso o altura libre de las escaleras en todo el recorrido, medio en la vertical del vuelo o nariz de escalón, no podrá ser inferior a dos metros con deis centímetros.

### **ESCALERAS SECUNDARIAS**

Art. 34) En las viviendas unifamiliares con mas de 3 locales habitables se podrá admitir que la escalera que sirva de acceso a un solo local que por sus dimensiones puede reputarse como habitable tenga 75 cm de ancho con escalones de 20 cm.de altura máxima y 20 cm. de huella mínima. No se exigirá en el limón ningún ancho mínimo y la huella medirá a 25 cm del limón a baranda exterior.

Las escaleras secundarias para servir locales secundarios o de servicio, como sótanos, despensas, salas de maquinas, accesos y azoteas, depósitos, miradores barandillas, garages, podrán tener los escalones de 20 cm. x 20, con un ancho mínimo de 55 cm. cuando se halle entre muros.

El paso o altura libre de las escaleras secundarias en todo el recorrido, medido en la vertical del vuelo o nariz del escalón no podrá ser inferior a 2.00 mts. .

En la vivienda unifamiliar en la que exista una escalera principal se podrá admitir una

escalera secundaria como de servicio o complemento, siempre que no sustituya a aquella en su función de vinculación.

### **ESCALERAS MARINERAS**

Art. 35) Las escaleras verticales o a la marinera solo podrán usarse para salvar desniveles como de la azotea al tanque de agua, salida para azotea inaccesibles o intransitables y otras situaciones similares no previstas. La altura de cada escalón no será mayor de 30 cm.

### **ILUMINACIÓN DE ESCALERA DE CASA UNIFAMILIARES**

Art. 36) En las escaleras principales de las viviendas unifamiliares podrán admitirse como iluminación suficiente que estén en contacto directo con un local iluminado reglamentariamente.

Las escaleras secundarias de viviendas unifamiliares no requerirán donaciones especiales de iluminación natural.

### **ILUMINACION DE ESCALERAS COLECTIVAS**

Art. 37) Las escaleras principales de edificios colectivos deberán tener luz directa de patios, jardines, vía pública, a través de vanos que den en conjunto una superficie iluminada, de 1/10 del desarrollo superficial horizontal de la caja de la escalera, en cada piso o nivel.

Es obligatoria la iluminación eléctrica, de intensidad adecuada, en las cajas de escaleras colectivas.

Cuando la circulación colectiva o escalera, sirva hasta solo 3 viviendas o unidades, se permitirá la instalación de puestas de alumbrado accionadas desde el interior de estas. Para más de 3 vivienda o unidades el alumbrado eléctrico de la circulación colectiva y/o escaleras deberá funcionar en circuito independiente. Este deberá ser accionado desde puntos accesibles adecuados para el público, al ingresar y también próximo a la entrada de cada vivienda o unidad.

### **ILUMINACIÓN CENTRAL**

Art. 38) Se permitirá iluminación cenital de la escalera por el ojo central de la misma, por superficie cenital iluminada vidriada de 2.2 m<sup>2</sup> de área como mínimo, bajo las siguientes condiciones:

- a) En la escalera de hasta un máximo de 4 niveles o pisos, el ojo libre iluminado tendrá un mínimo de 1 m<sup>2</sup> de área y lado 0.70 m siendo la baranda totalmente calada.
- b) A partir del caso anterior, el ojo iluminado debe aumentar 0.15 m<sup>2</sup>, de área y 0.05 m. de lado por cada piso o nivel.
- c) Se podrá sustituir el ojo central de la escalera por un espacio vacío al costado de la misma, siempre que este tenga un lado igual a la suma de las ramas de la escalera, se ajuste a las medidas mínimas de a) y b) precedentes y tenga baranda calada totalmente.

### **EXCEPCIONES Y TOLERANCIAS**

Art. 39) Respecto a excepciones y tolerancias en escaleras existentes en edificios a reformar o remodelar, se estará a lo establecido en la Sección XI

### **NORMAS BASICAS CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD PARA ESCALERAS COLECTIVAS**

Art. 40) Las escaleras de edificios colectivos deberán cumplir como normas básicas constructivas y de seguridad, las siguientes condiciones:

- a) serán de elementos resistentes al fuego, como hormigón armado o

mampostería, quedando prohibido el uso de la madera como elemento estructural.

b) Deberán llevar una baranda de protección, si correspondiese, de un alto mínimo de 1.00 m., en los tramos horizontales, y de 0.80m en los tramos inclinados, medido en la vertical del vuelo o nariz de cada escalón. Dicha baranda no tendrá huecos o vacíos que excedan los 14 cm. , libre entre cada uno de sus elementos. Si se colocaran vidrios estos deberán ser templados o armados con malla resistente.

c) Las escaleras colectivas, además de lo señalado en art. 60, no podrán estar vinculadas directamente, salvo por puertas contrafuegos, con garages, salas de caldera o maquinas, locales comerciales o industriales, ni con cualquier foco eventual de incendio a juicio de la Dirección de Arquitectura.

d) En los casos de edificios de destino o uno mixto, la escalera afectada al servicio de las viviendas y/o escritorios con destino exclusivamente de oficinas, no podrá estar comunicada o vinculada directamente con locales destinados a usos comerciales y/o industriales, los cuales deberán tener su salida y/o escalera independiente.

## **SECCION VII**

### **LOCALES COMPLEMENTARIOS, SECUNDARIO Y DE SERVICIOS**

#### **DIMENSIONES Y CONDICIONES VARIAS**

Art. 41) Las dimensiones y condiciones varias de los locales secundarios, complementarios y de servicio a que alude el artículo 4º, serán las siguientes:

1º) La altura mínima de estos locales y, en general, la de todos los locales transitables, será de dos metros con veinte centímetros.

En cualquier tipo de vivienda al ancho mínimo de corredor o galerías de circulación interior será de noventa centímetros, admitiéndose reducirlo a ochenta centímetros cuando tenga un solo tramo y su longitud no sea mayor de cuatro metros.

2º) El ancho de los zaguanes o pasajes de entrada de una vivienda situada en planta baja o alta, será de un metro con veinte centímetros, pudiendo admitirse su reducción a un metro, cuando la longitud del mismo no exceda de cinco metros. Se podrán admitir pasajes suplementarios de ochenta centímetros de ancho mínimo, siempre que su desarrollo no exceda de seis metros, ni sustituyan a las circulaciones principales de la vivienda.

3º) Las circulaciones horizontales comunes, rellenos de escaleras y/o ascensores de las viviendas colectivas, tendrán un ancho mínimo que se regirá por la siguiente escala de acuerdo al número de unidades que sirva:

a) hasta cuatro apartamentos: un metro con veinte centímetros.

b) mas de cuatro apartamentos: un metro con cuarenta centímetros

c) si el relleno corresponde a escalera y/o ascensor de servicio, su ancho será de un metro con veinte centímetros.

4º) En la planta baja o acceso principal, teniendo en cuenta el total de unidades del edificio que sirva, el ancho mínimo de la circulación horizontal frente al ascensor será de un metro con veinte centímetros en los edificios hasta cuatro unidades en total, y de un metro con cuarenta centímetros, si excedieren ese número,

5º) Las puertas que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías, deberán tener un ancho mínimo igual al setenta por ciento del mínimo que lo corresponde al corredor en que se hallan ubicadas, no pudiendo, en ningún caso, ser inferior a noventa centímetros.

En viviendas familiares, este ancho de puertas podrá reducirse a setenta y cinco centímetros de la luz libre.

6º) En todo edificio en que se proyecte la instalación de ascensores para pasajeros será obligatorio comunicar directamente, en cada piso o nivel, el rellano del o los ascensores que se coloquen con la caja de escaleras. Cuando los rellanos de ascensores y de escaleras sean contiguos, se comunicaran entre si por un vano de ancho no interior a setenta centímetros. Si se colocara puerta de separación no podrá llevar cierre alguno, a fin de permitir la rápida evacuación del publico en cualquier circunstancia. El ancho útil o luz del marco de esa puerta, no podrá ser inferior a setenta y cinco centímetros, y deberá ser vidriada en mas del sesenta por ciento. Cuando los rellanos mencionados no sean contiguos, deberán estar comunicados por medio de un pasaje de un ancho mínimo de ochenta centímetros, y de seis metros de longitud máxima. Si se colocaran puertas en los extremos, o en el trayecto, de esos pasajes, deberán cumplirse las exigencias especificadas en el apartado anterior.

#### **TOLERANCIAS EN LAS DIMENSIONES MINIMAS**

Art. 42) Si existieran, debidamente justificados, pilares o columnas de estructura o de sanitarias, su saliente dentro de los locales complementarios no podrán exceder del paramento de los muros en un 10% del ancho mínimo reglamentario.

#### **ILUMINACIÓN Y VENTILACION**

Art. 43) Los pasajes, corredores y galerías de uso común de edificios colectivos estarán iluminados cada 15 m. de distancia como máximo por medio de patio, según el art. 45, o caja de escalera bien iluminada a espacio abierto. Cuando la caja de escalera se ilumine en forma cenital las distancias máximas precedentes se reducirán a 10 m.

El vano que sirva de iluminación a pasajes, corredores y galerías tendrán una superficie mínima de 1/20 (un vigésimo) del área a iluminar, con un mínimo de 0.40 m<sup>2</sup> y se admitirá que el espacio abierto no cubierto que puede interponerse entre el pasaje y el espacio abierto reglamentario se regule medido en planta por la relación 1 (uno) de ancho a 2 (dos) de profundidad, con los pasajes, corredores y galerías, de acuerdo al criterio fijado en el artículo 37 para escaleras.

#### **GARAGES CON CAPACIDAD HASTA TRES COCHES**

Art. 44) Los garages con capacidad máxima hasta tres coches podrán trenes los elementos resistentes del techo a una altura mínima de 2mts.

Los garages de mas de 3 coches serán considerados de uso colectivos y se regirán por la Reglamentación correspondiente.

### **SECCION VIII**

#### **ESPACIOS ABIERTOS Y PATIOS**

#### **CLASIFICACION**

Art. 45º) A los efectos de la determinación de las normas pertinentes a cada caso, los

espacios abiertos se clasifican en:

- a) Principales Vías y espacios públicos, patios que sirven para ventilar o iluminar dormitorios o habitaciones, lugares de estar, o de trabajo, escritorios, comedores.
- b) Secundarios son los que sirven para ventilar e iluminar cocinas
- c) Complementarios sirven para ventilar e iluminar baños principales y secundarios, lavabos, escaleras y en general locales complementarios, secundarios y de servicio.

### **DIMENSIONES**

Art. 46) Los espacios abiertos y patios clasificados en el artículo precedente, deben reunir las condiciones mínimas de superficie y altura establecidos conforme a los siguientes elementos y fórmulas:

S = Superficie libre mínima

L = Lado mínimo

A = Altura del patio

En general esta altura se medirá desde el piso del local mas bajo a iluminar y ventilar hasta el pretil de azotea mas alto inclusive, salvo los casos señalados en el art. 50.

1) La superficie de los aspectos principales como patios serán determinada por la fórmula

$$\text{siguiente: } S = \frac{3}{2} A \quad L = \frac{A}{10} \quad \text{mas} \quad L = \frac{A}{10} + 2$$

dos metros cuando A se menor o igual a 18 m.

tres cuando sea mayor de 18m

2) La superficie de los espacios o patios secundarios

$$S = A \quad L = \frac{A}{10} + 1.20\text{mts}$$

3) La superficie de los espacios o patios complementarios

$$S = \frac{A}{2} \quad L = \frac{A}{20} + 1.20 \text{ mts.}$$

### **FORMA DE MEDIR Y CONDICIONES DE LOS PATIOS**

Art. 47) Las superficies y lados mínimos establecidos precedentemente serán exigibles en toda la altura que sirva para iluminar y ventilar los locales especificados.

En todos los casos en que por este decreto se establecen dimensiones mínimas, éstas deberán ser satisfechas en cualquier dirección de la superficie computable exigida.

El área del patio no podrá ser disminuida por nuevas construcciones.

Si a un patio principal tuviesen acceso o salida mas de una vivienda podrá dividirlo con un cerco de 2.00 mts. de altura máxima y cada uno de los patios resultantes deberá tener un área no menor de 6.00 mts. y lado mínimo de 2.00 mts.

### **ESCALERAS LIVIANAS EN PATIOS**

Art. 48) En las áreas libres de los espacios abiertos se podrá permitir la construcción de escaleras livianas de un ancho no mayor de 55 cms., siempre que sean sin contrahuellas y con barandas caladas.

### **TOLERANCIAS VARIAS EN PATIOS**

Art. 49º) Se podrá tolerar asimismo la inclusión de salientes de losas y antepechos siempre que no excedan de 10 cms. del plomo de los muros de los espacios, así como la colocación de cañerías de instalaciones sanitarios, ductos o chimeneas con una sección de máxima de hasta 0.45 x 0.45 mts., medida exteriormente.

## **DETERMINACIÓN DE LA ALTURA DE UNA PATIO**

Art. 50) En los tipos de espacio indicados en los articulo anteriores para la determinación de la altura (A) se procederá en la siguiente forma:

- 1) Para los patios aislados de las medianeras cuyos lados sean de diferentes alturas, se tomara la aplicación de la fórmula correspondiente al promedio de las dos alturas mayores, siempre que el lado mayor de altura no ocupe mas de 1/4 del perímetro del patio.  
En caso contrario, su altura será la que corresponda tener en cuenta.
- 2) Para los patios adyacentes a muros o muros divisorios se tomará como altura (A) la del lado de mayor altura excluidas las medianeras.
- 3) Para el cálculo de la superficie y lado mínimo de los patios no se tendrá en cuenta la altura ocupada por locales que se desarrollen parcialmente sobre sus bordes, siempre que la altura de dichos locales no exceda de 3.50 mts. ni se extienda sobre los lados del patio en una longitud mayor de los 2/3 del ancho mínimo que corresponde.

## **ORGANIZACION DE LOS EXPACIOS LIBRES O PATIOS IRREGULARES**

Art. 51º) Para la determinación del área de los patios de aire y luz no se computarán las zonas de los mismos en que no se alcancen los lados mínimos correspondientes.

No obstante esta norma general se podrán admitir obras organizaciones de patios, cuando se cumplan en su totalidad las condiciones siguientes:

- a) que la superficie total del patio, sin deducir las zonas donde no se alcancen los anchos mínimos reglamentarios, será mayor en un 25% a la mínima correspondiente.
- b) que la superficie del patio, deducidas las zonas donde no se alcance el lado mínimo, no sea inferior al 75% del área mínima correspondiente.
- c) que los ángulos formados por dos lados contiguos no sean inferiores a 60 grados.
- d) que puedan inscribirse una circunferencia de diámetro igual al ancho mínimo exigible.

A los efectos de la iluminación y ventilación de los locales servidos por los patios pre-aludidos, las zonas de los mismos que no alcancen el ancho mínimo reglamentario, podrán ser asimilados a apéndices de patio.

## **PATIOS ABIERTOS A LA VIA PUBLICA**

Art. 52) Cuando los patios de aire y luz se organicen totalmente abierto hacia la vía pública, cualquiera sea la disposición del patio con respecto a la divisoria podrá disminuirse al lado mínimo en un 15% del que corresponde.

## **AREAS EN EXCESO A LAS REGLAMENTARIAS**

Art. 53) En caso de que los patios tengan una superficie mayor que la mínima requerida por este decreto, se tolerará una disminución porcentual en su lado menor, igual a 1/5 (un quinto) del exceso porcentual de la superficie.

## **APENDICE DE PATIOS**

Art. 54º) Se entiende apéndice de patio, aquellos espacios descubiertos de dimensiones inferiores a los exigibles para los principales, secundarios y complementarios, que se interponen entre los vanos de iluminación y ventilación de los locales y los mencionados espacios libres.

La iluminación y ventilación de locales por apéndices de patios se efectuará conforme a las siguientes condiciones:

- a) Cuando el vano enfrente al patio reglamentario el ancho del apéndice medido paralelamente al vano, no será inferior a la constante de la fórmula de ancho mínimo que corresponde a la naturaleza del local.

Su profundidad medida normalmente al vano no excederá del doble de su ancho.

b) Cuando el vano del local no enfrente al patio reglamentario, su borde más próximo al patio principal se ubicará como máximo a una distancia igual al ancho del apéndice.

c) El ancho máximo de salientes en dichos espacios, será de 1.20 mts. pero solamente para la situación prevista en el inciso a).

### **PATIO COMUN ENTRE PREDIOS CONTIGUOS**

Art. 55) Cuando los patios o espacios libres de dos o más predios contiguos se integren formando un solo espacio libre y siempre que la altura de los muros divisorios de la planta baja no excedan de 3 mts., contados desde el patio que tenga el nivel más alto, se determinará la superficie haciendo abstracción de los muros divisorios.

En este caso la superficie en conjunto de los patios o espacios libres será equivalente a una vez y media de la que correspondería si se tratase de un solo edificio.

Respecto al lado mínimo se cumplirán las ordenanzas vigentes para cada predio. La permanencia de esta situación de comunidad se asegurará por un convenio otorgado por los propietarios en escritura pública, con intervención de la autoridad de mayor altura excluidas las medianeras.

Art. 56) Si un espacio libre circunda totalmente a la edificación aislándola de los muros divisorios del predio, podrá usarse dicho espacio como patio principal, beneficiándose el lado mínimo con una reducción del 20%.

## **SECCION IX**

### **NORMAS CONSTRUCTIVAS**

#### **CONDICIONES VARIAS**

Art. 57) a) Los ángulos que formen los paramentos interiores de las habitaciones no podrán ser inferiores a los 60.

b) Los edificios que se construyan total o parcialmente separados de las divisorias, deberán distar de estas un metro (1m) como mínimo. **Modificación del artículo según Resolución N° 2223/03 – ver al final.**

c) Se admitirá el mantenimiento de construcciones existentes y levantadas a menor distancia de un metro de los ejes divisorios del predio, cuando se acredite que dichas obras hubieran sido realizadas con anterioridad al 1° de enero de 1948 y que, a esa fecha el predio no estaba afectado por servidumbre lateral.

#### **AISLACIONES ACUSTICAS EN MUROS Y ENTREPISOS**

Art. 58) En los edificios colectivos, los diversos departamentos o unidades habitacionales deberán aislarse entre sí de la siguiente manera:

1°) Por muros divisorios macizos de veinte centímetros de espesor mínimo, contruidos con ladrillos cerámicos sin huecos.

2°) Por entrepisos macizos de veinte centímetros de espesor mínimo, losa, contrapiso, y piso, contruidos con losas de hormigón armado.

3°) Por entrepisos contruidos por losas huecas o bovedillas que cuando no cumplan el macizo mínimo de veinte centímetros del inciso anterior, deberán asegurar una aislación acústica por el empleo de materiales aislantes o especiales, autorizados por el Municipio de San José.

4°) Podrán modificarse los espesores y/o utilizarse materiales incombustibles distintos a los precedentemente indicados en los incisos 1°, 2° y 3°, por otros que ofrezcan, mediante certificación oficial de ensayo, una aislación acústica no inferior a cuarenta y



cinco decibles.

### **PREVENSION SOBRE UBICACION DE LOS DEPOSITOS ELEVADOS DE RESERVA Y DEPOSITOS DE BOMBEO**

Art. 59°) Los depósitos elevados de reserva de agua y depósitos de bombeo, se ajustaran a la ordenanza y reglamentación de Obras Sanitarias, debiéndose proveer los siguientes aspectos:

a) Los depósitos elevados de reserva irán colocados en un sitio del fácil acceso y estarán asentados sobre vigas o pilares de manera de poder inspeccionarlos exteriormente y facilitar su conservación. El depósito tendrán su fondo separado de la cubierta o techo del edificio y su superficie lateral irá separada de las paredes medianeras un mínimo de 0.60 mts.

b) Los depósitos de bombeo irán asentados sobre vigas o pilares de manera de inspeccionarlos exteriormente en su totalidad, no pudiendo nunca ser colocados directamente en contacto con el terreno.

## **S E C C I O N        X**

### **NORMAS BASICAS PREVENTIVAS DE SEGURIDAD**

#### **ESCALERAS COLECTIVAS**

Art. 60°) Sin perjuicio de lo señalado en el art. 40, se podrán exigir en circunstancias especiales, cuando los destinos mixtos del edificio signifiquen riesgos de incendio, que las cajas de escaleras colectivas se separen o aislen en cada piso del rellano o palier de ascensores u otros locales por medio de puertas contrafuego, como forma de compartimentarlas.

#### **GARAGES**

Art. 61°) Los garages colectivos deber...n estar aislados o separados del resto del edificio y de todo otro local por medio de muros de mampostería y puertas contrafuegos, de manera de impedir la propagación del fuego o circulación del humo a pisos superiores.

#### **SALIDA DIRECTA**

Art. 62°) Toda vivienda deberá tener salida directa o comunicación hacia la calle por salida general colectiva reglamentaria como prevención contra incendio. Solo en el caso de vivienda de portería o sereno sin la salida señalada precedentemente, se admitirá una comunicación de emergencia a una zona de seguridad, como jardín o azotea con salida a través de otro local o vivienda.

#### **BALCONES Y AZOTEAS**

Art. 63°) Los balcones en general y las azoteas transitables llevarán baranda de protección de un alto mínimo de 1 metro y sus huecos o vacíos no excederán los 14 ctms., libres entre sus elementos.

#### **SALAS DE CALEFACCION Y QUEMADORES DE RESIDUOS**

Art. 64°) La sala de caldera y/o incinerador de residuos de basura, deberá constituir un local cerrado con puerta contrafuego, separado por muro de mampostería de todo local del edificio.

Los umbrales de las puertas de acceso o comunicación con el edificio tendrán 5 cmts. de alto para evitar la posible propagación de líquidos inflamables.

La entrada de aire para el funcionamiento del quemador se practicará a través de aberturas o conductos con vinculación independiente al exterior.

El ducto o chimenea de caída de los residuos deberá tener una sección libre de 50 cmts. de lado o diámetro como mínimo. Este ducto será terminado en su interior con arena y portland lustrado o material protector similar, en el caso de no usarse como chimenea del incinerador.

La chimenea en general no puede tener pared o tabique común con otro ducto si este cumple funciones de ventilación de baño o cocina, de aire acondicionado o conducción de cañerías de cualquier tipo.

#### **LOCALES MEDIDORES DE GAS**

Art. 65°) El local de medidores de consumo de gas deberá ser independiente de todo otro local o aislarse en un armario cerrado. A los fines de su ventilación fija y permanente tendrá un ducto o vano junto al techo comunicando independientemente al exterior y con una sección mínima de 1.5 decímetros cuadrados.

#### **CONTADORES DE ELECTRICIDAD**

Art. 66°) Los contadores de energía eléctrica estarán contenidos en un local cerrado independiente o aislados en un armario cerrado.

#### **DUCTOS DE VENTILACION DE BAÑOS Y SANITARIAS**

Art. 67°) Los locales de ventilación de baños y sanitarias no podrán estar comunicados a locales como garages, salas de calderas, locales industriales y todo otro local con eventual peligro de incendio. En el caso de ser necesario esa comunicación por razones de limpieza o acceso, se debe colocar una puerta o cierre contrafuego que los independice.

#### **ALTURA DE MUROS DIVISORIOS**

Art. 68°) Los locales colectivos u otros que puedan generar peligro de incendio, con techo de cubierta liviana y canalones sobre los muros divisorios de otras propiedades, deberán elevar con muro cerrado los pretilos de las medianeras hasta 1.00 mts., sobre el nivel de canalón, estándose en definitiva a lo aconsejado por el Cuerpo de Bomberos.

## **SECCION XI**

### **CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y REGULARIZACIONES**

#### **OBRAS DE AMPLIACION O REFORMA**

Art. 69°) Prohíbese en los edificios existentes toda obra nueva que aumente las deficiencias que con respecto a este Decreto puedan presentar.

Solo se permitirá la ejecución de obras de reforma o ampliación que mejoren en general las condiciones de habitabilidad de las construcciones existentes en un predio.

### **CLARABOYAS Y BANDEROLAS ALTAS**

Art. 70) En el caso de reformas o remodelaciones de construcciones existentes destinadas a vivienda, podrá admitirse que uno de los locales principales que componen la totalidad de las mismas, se ilumine y ventile por claraboya o banderola alta.

### **REGULARIZACIONES DE OBRAS SIN PERMISO**

Art. 71°) Cuando se solicite la regularización de construcciones realizadas sin permiso municipal, se exigirá el ajuste a las disposiciones reglamentarias vigentes en la época de su ejecución. No obstante, esta disposición de orden general, podrá admitirse el mantenimiento de aquellas obras cuyo ajuste a las ordenanzas correspondientes, obligue a la ejecución de trabajos cuyo volumen y costo resulta desproporcionado a las ventajas higiénicas a obtener, siempre que su mantenimiento no está en abierta oposición con las mínimas condiciones de higiene exigibles.

Se tolerará asimismo menores dimensiones en la realización de locales siempre que los cubajes de los mismos alcance a los valores admitidos como mínimo por las ordenanzas vigentes en la época de su ejecución pero en ningún caso, la altura de las habitaciones podrá ser inferior a los 2.40 mts., ni de los baños y cocinas menor de 2.20 mts.

### **CORREDORES Y ESCALERAS**

Art. 72°) Cuando los corredores y escaleras que se proyectan utilizar para obras de remodelación o ampliación de edificios que hubiesen sido realizados de acuerdo a permiso de construcción autorizados según la ordenanzas anteriores a la presente, podrá admitirse su mantenimiento en las condiciones de realización sí, a juicio de la Dirección de Arquitectura, lo permiten las características de las ampliaciones proyectadas. Si esos pasajes y escaleras no respondieran a permiso de construcciones alguno deber...n ser ajustadas a las exigencias reglamentarias vigentes para autorizarse las obras proyectadas.

Art. 73°) En toda regularización de construcciones destinadas a vivienda se exigirá la firma de un técnico responsable, Ingeniero Civil o Arquitecto.