

CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA:

Esta Ordenanza fue aprobada por la Junta de Vecinos de Río Negro por Decreto No. 92 con fecha 18 de enero de 1979, y derogó los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 del Capítulo IX del REGLAMENTO GENERAL DE OBRAS de la Intendencia Municipal de Río Negro, vigente desde el 1º de octubre de 1936.

ORDENANZA

Sección I - Generalidades:

Artículo 1 - Finalidad.

Establécese para todos los edificios de vivienda individual o colectiva que se construyan, 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.

Artículo 2 - Definiciones.

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 integran una vivienda serán: dormitorios, estar, baño y cocina. Los espacios abiertos serán principales, secundarios y complementarios, según el Artículo 45.

Artículo 3 - Vivienda Mínima.

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 m². (treinta y dos metros cuadrados). 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 dividen o envuelvan, hasta su cara exterior, o su eje medianero si corresponde, medido el conjunto perimetralmente de manera continua, sin desmembramientos.

Las viviendas que constituyan dentro de los edificios unidades independientes para ser enajenadas de acuerdo a la ley No. 10.751, del 25 de junio de 1946, deberán tener una superficie mínima de 32 m². cada una. La superficie será la comprendida según las condiciones fijadas en el inciso anterior del presente apartado. Las dimensiones de los 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 fijará la reglamentación.

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

d) Los pisos deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin disgregarse 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.

Artículo 4 - Clasificación de locales.

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, vestíbulos y circulaciones en general.

De servicio: Garage, salas de máquinas, depósitos.

Artículo 5 - Iluminación y ventilación general.

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 especial del Departamento de Planificación y Obras de la Intendencia Municipal de Río Negro.

No obstante corresponderá mantener la posibilidad de una ventilación natural de emergencia, suficiente a juicio del Departamento de Planificación y Obras de la Intendencia Municipal de Río Negro.

Artículo 6 - Presunción de destino.

Todos los locales que puedan considerarse o presumirse habitables por la ubicación y/o dimensiones deberán estar iluminados y ventilados en las condiciones mínimas que se exige para los locales habitables.

Artículo 7 - Forma de medir.

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

Sección II - Habitaciones:

Artículo 8 - Dimensiones mínimas y clasificación.

En una vivienda, las habitaciones o locales habitables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Una habitación tendrá una superficie mínima de 10 m². (diez metros cuadrados), con lado mínimo de 2,50 m. (dos metros con cincuenta centímetros); y

b) Las otras habitaciones tendrán como mínimo un área de 6,50 m². (seis metros con cincuenta centímetros), con un lado de 2,00 m. (dos metros) o un área de 7,00 m². (siete metros cuadrados), con un lado de 1,80 m. (un metro con ochenta centímetros).

Artículo 9 - Alturas.

La altura mínima de las habitaciones será de 2,40 m. (dos metros con cuarenta centímetros). En caso de ser el techo inclinado, se exigirá una altura promedio de 2,40 m. (dos metros con cuarenta centímetros) con una mínima de 2,00 m. (dos metros). Estas medidas mínimas serán exigibles como luz neta entre el pavimento y el cielorraso, no tolerándose reducciones o diferencias de ningún tipo.

Artículo 10 - Iluminación y ventilación directa.

Cada local habitable tendrá su iluminación directa y propia independientemente de otros ambientes.

Todos los locales principales de habitación deberán recibir aire y luz de espacios libres por medio de vanos (ventanas o puertas).

Cuando la vinculación sea directa, el vano deberá tener una superficie libre no inferior a 1/10 del área de los pisos respectivos.

El nivel de piso de toda habitación no estará más abajo que la mitad de su altura con respecto al nivel del patio, jardín o vía pública que sea su fuente de iluminación natural. En el caso particular del vano directo a la vía pública éste deberá tener un antepecho de mínimo 0,40 m. (cuarenta centímetros) de alto sobre la vereda, salvo que esté separado por retiro frontal (reglamentario o voluntario) de 2,00 m. (dos metros) mínimo.

Artículo 11 - Iluminación y ventilación indirecta.

Se considera iluminación y ventilación indirecta, cuando un local o locales reciban aire y luz a través de espacios cubiertos.

Se clasificarán en general como espacios cubiertos las loggias, 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 m. (un metro con veinte centímetros).

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 loggia o balcón.

El vano abierto de la loggia sobre el espacio libre no podrá ser inferior a la superficie del vano iluminante del local y se admitirá la colocación de elementos calados de protección solar o visual, conocidos como quebrasoles móviles o fijos, rejas cerámicas o similares, que no conspiran contra la iluminación y ventilación.

Las situaciones se regularán según las siguientes normas:

- a) Cuando el vano iluminante del local enfrente al espacio libre reglamentario, su superficie no será inferior a 1/6 de la superficie del piso respectivo.
- b) Cuando el vano iluminante del local no enfrente directamente el patio reglamentario, su superficie no será inferior a 1/5 de la del piso correspondiente y su eje estará colocado a una distancia no mayor de 1,50 m. (un metro con cincuenta centímetros) del patio. En este caso la loggia o espacio cubierto tendrá como dimensiones mínimas, altura 2,40 m. (dos metros con cuarenta centímetros), largo 3,00 m. (tres metros), y un vano abierto hacia el espacio libre de alto 2,00 m. (dos metros), por 2,70 m. (dos metros con setenta centímetros) de largo. Estos casos llamados de iluminación por punta de loggia no se podrán aplicar sobre apéndice de patio.

Artículo 12 - Cerramiento de vanos.

Todos los cerramientos de vanos de locales habitables deberán ser móviles en un 75 % de su área mínima.

Artículo 13 - Locales de formas varias.

a) Apéndice de local o loggia. Se podrá admitir que los vanos iluminantes y ventilantes de los locales habitables se ubiquen en zonas de éstos que no alcancen la dimensión mínima siempre que esas zonas, que no se tendrán en cuenta a los efectos del cálculo del área del local, tengan paralelamente al vano iluminante, un ancho no inferior al 70 % del lado mínimo reglamentario y, normalmente al vano, una longitud no mayor de la mitad del ancho mencionado. Estos apéndices de locales deberán tener iluminación directa según artículo 10. Este mismo criterio se aplicará para dimensionar loggias que se interpongan entre el local habitable y el patio.

b) Local 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 m. (dos metros) 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 3 veces la medida del lado paralelo al patio o espacio libre iluminante.

En otras situaciones o formas de plantas irregulares, su lado o fondo más alejado de la fuente de luz natural se ubicará con igual criterio como máximo a 3 veces del lado que contiene el vano iluminante.

Sección III - Baños:

Artículo 14 - Baño principal y baño auxiliar.

El cuarto de baño será obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado el lavabo, ducha e inodoro pedestal, siendo optativo el bidet y sus dimensiones mínimas serán de 2,40 m². (dos metros cuadrados con cuarenta centímetros) de superficie, 1,20 m. (un metro con veinte centímetros) de lado y 2,20 m. (dos metros con veinte centímetros) de altura.

Cuando se separe la ducha o un artefacto en un apéndice del local, de 0,80m. por 0,80 m. como mínimo, se admitirá una superficie mínima de 1,90 m². (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 elevará a 3,00 m². (tres metros cuadrados), y el lado mínimo a 1,40 m..

Además del baño principal podrá admitirse otro u otros baños auxiliares, cuyas dimensiones mínimas serán: 1,50 m². de superficie, 0,80 m. de lado y 2,20 m. de altura.

En todos los baños se indicará preceptivamente en planta, la ubicación de aparatos.

Artículo 15 - Baño lineal.

Ver Artículo 14.

Artículo 16 - Baño económico.

Ver Artículo 14.

Artículo 17 - Baño principal diferenciado.

El baño principal podrá organizarse separando los aparatos en locales contiguos o anexos y el área neta del conjunto no será inferior a lo exigible en el Artículo 14.

a) Cuando se ubiquen dos aparatos juntos (sea inodoro, bidet, lavabo, ducha), el local tendrá dimensiones mínimas de 1,20 m. por 1,20 m..

b) cuando se ubique un solo aparato separado, el local tendrá medidas mínimas de 0,80 m. por 1,20 m., salvo la ducha, que podrá admitirse en 0,80 m. por 0,80 m.; y ,

c) cuando se ubique bañera el lado mínimo será de 1,40 m..

Estos locales deberán tener vanos propios de ventilación, o en su defecto, estarán separados entre si por tabiques que dejen libre contra el techo un vano de las siguientes dimensiones mínimas: área de 12 dm². (doce decímetros cuadrados) y altura de 15 cm..

Artículo 18 - Ventilación de baños.

En los baños no se exige iluminación natural, siendo obligatoria su ventilación por vano directo a espacio libre o por ducto.

En el caso de vano tendrán una ventana de 20 dm². (veinte decímetros cuadrados) como mínimo, totalmente movable.

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

Es obligatoria una ventilación permanente en cualquier caso, de 1 dm². (un decímetro cuadrado), para prevenir evacuación de gases de combustión, ubicado en la zona próxima al techo.

Sección IV - Ductos en general:

Artículo 19 - Clasificación.

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 mixtos, se organizarán de acuerdo a la clasificación siguiente:

- 1) Conductos individuales o conducto colector colectivo de ventilación.
- 2) Ductos en viviendas individuales.
- 3) Ductos en edificios colectivos de viviendas.
- 4) Ductos especiales de ventilación de tiraje forzado.
- 5) Condiciones generales de ductos de ventilación.

Artículo 20 - Conductos individuales y conducto colector colectivo de ventilación.

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 3 dm². (0,03 metros cuadrados), y un lado de 0,12 m., uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada con superficie interior perfectamente lisa. El conducto será vertical o inclinado no más de 30 grados, respecto de esta dirección y sólo podrá servir a un sólo baño.
 - b) La abertura de comunicación del baño con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre igual por lo menos que las medidas mínimas del conducto, debiéndose ubicar en 1/5 superior de la altura del local.
 - c) El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, de longitud no mayor de 1,20 m (un metro con veinte centímetros).
 - d) El conducto rematará a 2,00 m. por lo menos sobre la azotea o techo. La boca o salida al exterior, abierta por los cuatro lados distará como mínimo a 1,80 m. de cualquier paramento o muro divisorio entre predios y de 2,50 m. de cualquier vano de local habitable o cocina. El remate de varios extremos de conductos próximos deberá hacerse en conjunto y tratado arquitectónicamente.
- 2) Caso de conducto individual unido a colector común.
 - 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 m. o recorrerá la diferencia de un piso o nivel al inmediato superior, donde conectará al conducto colector común con inclinación de 30 grados 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 medidas mínimas una sección transversal de 8 dm². y un lado de 0,20 m.. Podrá recibir hasta dos conductos secundarios o sea podrá ventilar hasta dos 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 dm².
 - c) El conducto colector común rematará en la azotea con iguales características que lo señalado 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.

Artículo 21 - Ductos en viviendas individuales.

Los baños en general podrán ser ventilados por medio de un ducto vertical que tendrá una superficie mínima de 50 dm². y un lado mínimo de 35 cm..

Se podrá admitir la ventilación de los baños en general, por medio de ductos horizontales, comunicados 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 su

recta sea como mínimo de 50 dm²..

Artículo 22 - Ductos en edificios colectivos de vivienda para ventilación y/o cañerías.

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 desagüe vertical de aguas servidas o pluviales se emplacen dentro de ductos, éstos deberán ser transitables y ajustarse al dimensionado y condiciones siguientes.

a) Serán de sección recta rectangular, de 1,00 m. por 0,60 m., garantizando un área libre de 0,50 m²., con un lado mínimo libre de cañerías de 0,60 m..

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 antióxido, o de caño galvanizado de 13 mm.. Los escalones tendrán 0,40 m. de ancho y estarán espaciados 0,30 m. como máximo. La separación del muro será de 10 a 15 cm..

d) Todo ducto con una longitud de hasta 30 m. tendrá por lo menos una puerta de acceso; cuando el recorrido del ducto sea mayor a esta longitud, deberá instalarse una puerta cada 30 metros o fracción. Las puertas de acceso se ubicarán en patios, corredores, azoteas, garages u otros locales de uso común teniendo en cuenta las normas de seguridad del artículo 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 formará la chimenea, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 24.

C) Ductos 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 puertas de acceso, desde los mismos lugares de propiedad o uso común a los puntos de inspección de las cañerías.

3) Ductos 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 m². con un ancho mínimo libre de cañerías de 0,80 m. y una altura mínima, también libre de cañerías, de 1,00 m..

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 considerará 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 m²..

d) El ducto será iluminado artificialmente, colocándose a ese efecto un pico de luz cada tramo de 8,00 m. o fracción. En el caso de ductos cortados por vigas se exigirá una iluminación adecuada a cada tramo.

Artículo 23 - Ductos especiales de ventilación de tiraje forzoso.

En el caso de servicios higiénicos existentes que carezcan de ventilación reglamentaria, o 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 de 0,04m². de superficie y

0,12 m. de lado mínimo, con la condición de que en el extremo de cada ducto se coloque un rotor accionado mecánicamente.

La velocidad del aire no superará los 350 metros/minuto, en las condiciones más favorables de circulación a efectos de evitar ruidos. Podrá utilizarse un mismo rotor para varios ductos siempre que se adopten las medidas necesarias que eviten la transmisión de ruidos y trepidaciones. El rotor se instalará suficientemente protegido eléctrica y climatológicamente a fin de asegurar su funcionamiento libre de inconvenientes y como mínimo asegurar 8 renovaciones de aire por hora en los servicios higiénicos de locales privados, 10 en los servicios higiénicos de locales de acceso al público y 13 en los servicios higiénicos de locales de reunión (bares, confiterías, boites, restaurantes y afines).

Artículo 24 - Condiciones generales de los ductos de ventilación.

El extremo superior del ducto será abierto en sus cuatro lados con un área mínima total de 50 dm². y su límite inferior deberá exceder en 1,20 m. sobre el nivel de la azotea más alta del edificio en una zona circular de 2,50 m. de radio, en el caso de azoteas transitables, dicha altura será de 2,00 m. como mínimo.

Los ductos que se organicen adosados a muros medianeros de inmuebles de mayor altura 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 precedente.

Artículo 25 - Seguridad.

Todos los ductos deberán además satisfacer las condiciones de seguridad establecidas en el artículo 67.

Sección V - Cocinas:

Artículo 26 - Dimensiones.

Las cocinas serán obligatorias en toda vivienda y sus dimensiones mínimas serán de 4,00 m². de superficie, 2,20 m. de altura y 1,60 m. de lado en cualquier dirección del área computable.

En caso de techo inclinado deberá tener una altura promedio de 2,20 m. y con una mínima de 2,00 m..

Artículo 27 - Cocinas de 3 m². de superficie.

Se admitirán cocinas de 3,00 m². de superficie mínima y 1,60 m. de lado mínimo si fueran abiertas hacia pasajes en un 70 % por lo menos de la longitud del lado mayor. Cuando el lado totalmente abierto sea el menor, podrá admitirse aquel dimensionado sólo, si la cocina está organizada en comunicación con un local habitable de 7,00 m². de área mínima y 2,00 m. de lado menor.

Artículo 28 - Anexos a cocinas.

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 5,00 m²..
 - b) Que el vano de comunicación entre los dos ambientes no sea inferior a 1,50 m. de ancho y no lleve cierre ninguno.
 - c) Que el vano iluminante de la cocina se dimensione 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 m..

Artículo 29 - Iluminación y ventilación.

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 m²., siendo ésta la superficie mínima móvil en todos los casos.

Artículo 30 - Cocina interior.

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, tenga un área mínima de 2,00 m². y una superficie libre móvil de 1,00 m². 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 inferior lisa e impermeable. También podrá admitirse como sustituto de este ducto la instalación de equipos electromecánicos aceptados previamente por el Departamento de Planificación y Obras.

Sección VI - Escaleras:

Artículo 31 - Escaleras principales.

Las escaleras principales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Tendrán las huellas y contrahuellas de los escalones determinados por la siguiente fórmula: $2a + b = 0,64$ m., 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) Vivienda unifamiliar: "a" = 0,18 m., las huellas podrán ser compensadas.
 - b) Vivienda colectiva sin ascensor: "a" = 0,18 m., quedando prohibida en este caso la compensación de escalones, los que deberán desarrollarse siempre en tramos rectos. Cuando los tramos superen las 12 (doce) alturas o contrahuellas continuas, será obligatorio colocar un pasamano; y
 - c) Vivienda colectiva con ascensor: "a" = 0,19 m., las huellas podrán ser compensadas.
- 3) Cuando la escalera supere los 18 (dieciocho) escalones continuos, se exigirá un descanso intermedio equivalente a tres veces la huella del escalón; y
- 4) En viviendas individuales de dos plantas, y para salvar el desnivel interno, entre las mismas, se admitirá en tramos rectos, un máximo de 14 alturas o contrahuellas de 0,19 m..

Artículo 32 - Escaleras principales: curvas y poligonales.

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

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

El proyecto de esas escaleras será acompañado preceptivamente de un detalle a escala 1:20 de la planta.

Artículo 33 - Ancho y paso libre de escaleras principales.

- 1) El ancho mínimo de las escaleras principales será:
 - a) En viviendas unifamiliares, en general 0,90m.;
 - b) Si se trata de único acceso a la vivienda, será de 1,00 m.;
 - c) Con las características señaladas en el número 4 del Artículo 31, podrá reducirse a 0,80 m..
- En edificios colectivos:
- d) Con ascensor: 1,00 m. y,
 - e) Sin ascensor: 1,20 m..

2) El paso o altura libre de las escaleras de todo recorrido, medido, en la vertical del vuelo o nariz del escalón, no podrá ser inferior a 2,10m..

Artículo 34 - Escaleras secundarias.

En las viviendas unifamiliares con más de tres locales habitables, se podrá admitir que la escalera que sirva de acceso a un solo local, que por sus dimensiones puede presumirse como habitable, tenga 0,75 m. de ancho mínimo y 0,20 m. de huella mínima. No se exigirá en el limón interno ningún ancho y mínimo y la huella se medirá a 0,35 m. del limón o baranda exterior.

Las escaleras secundarias para servir locales secundarios o de servicio como sótanos, despensas, salas de máquinas, accesos a azoteas, depósitos, miradores, garages, podrán tener los escalones de 0,20 x 0,20 m. con un ancho mínimo de 0,55 m., cuando lleven barandilla en uno de sus lados, o de 0,75 m., cuando se halla 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 m..

En la vivienda unifamiliar, en la que exista una escalera principal, se podrá admitir una escalera secundaria como servicio o complemento, siempre que no se sustituya a aquella en su función de vinculación.

Artículo 35 - Escaleras marineras.

Las escaleras verticales o a la marinera sólo podrán usarse para salvar desniveles como de la azotea al tanque de agua, salida para azoteas inaccesibles o no transitables, y otras situaciones similares no previstas. La altura de cada escalón no será mayor de 0,30 m..

Ver Artículo 22, inciso c).

Artículo 36 - Iluminación de escaleras de casas unifamiliares.

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

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

Artículo 37 - Iluminación de escaleras colectivas.

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 iluminante 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 sólo tres viviendas o unidades, se permitirá la instalación de puestas de alumbrado accionadas desde el interior de éstas.

Para más de tres viviendas o unidades el alumbrado eléctrico de la circulación colectiva y/o escaleras, deberá funcionar en circuito independiente. Este deberá ser accionado desde puntos accesibles o adecuados para el público al ingresar y también próximo a la entrada de cada vivienda o unidad.

Artículo 38 - Iluminación cenital.

Se permitirá iluminación cenital de la escalera por el ojo central de la misma, por superficie cenital iluminante vidriada de 2,00 m2. (dos metros cuadrados), de área como mínimo, bajo las siguientes condiciones:

a) En la escalera de hasta un máximo de cuatro niveles o pisos, el ojo libre iluminante tendrá un mínimo de 1,00 m2. (un metro cuadrado) de área, y lado de 0,70 m., siendo la baranda totalmente calada.

b) A partir del caso anterior el ojo iluminante debe aumentar 0,15 m2. de área y 0,05 m. de lado por cada piso o nivel.

Las medidas del ojo resultante deberá cumplirse en todos los pisos o niveles.

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 mínimas de a) y b) precedentes y tenga una baranda calada totalmente.

Artículo 39 - Excepciones y tolerancias.

Respecto a excepciones y tolerancias en escaleras existentes en edificios a reformar o remodelar se ajustará a lo establecido en la Sección XI.

Artículo 40 - Normas básicas constructivas y de seguridad para escaleras colectivas.

Las escaleras de edificios colectivos deberá 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 0,80 m. en los tramos inclinados, medido en la vertical de vuelo o nariz de cada escalón. Dicha baranda no tendrá huecos o vacíos que excedan a los 0,14 m. libres entre cada uno de sus elementos. Se admitirá la utilización de vidrios con malla resistente cumpliendo con los requisitos antes mencionados.
- c) Las escaleras colectivas, además de lo señalado en el Artículo 60, no podrán estar vinculadas directamente, salvo por puertas contrafuego con garages, salas de calderas o máquinas, locales comerciales o industriales, ni con cualquier foco eventual de incendio, a juicio del Departamento de Planificación y Obras.
- d) En los casos de edificios de destino o uso mixto, la escalera afectada al servicio de las viviendas y/o escritorios con destino exclusivo de oficina, no podrá estar comunicada o vinculada directamente con locales destinados a usos comerciales los cuales deberán tener una salida y/o escaleras independientes.

Sección VII - Locales complementarios, secundarios y de servicio:

Artículo 41 - Dimensiones y condiciones varias.

Las dimensiones y condiciones varias de los locales secundarios, complementarios y de servicio a que alude el Artículo 4, serán los siguientes:

- 1) La altura mínima de estos locales, y en general la de todos los locales transitables, será de 2,20 m.. En cualquier tipo de vivienda el ancho mínimo de corredores o galerías de circulación interior será de 0,90 m., admitiéndose reducirlo a 0,80 m., cuando tenga un sólo tramo y su longitud no sea mayor de 4,00 m..
- 2) El ancho de los zaguanes o pasajes de entrada a una vivienda situada en planta baja o alta, serán de 1,20 m., pudiendo admitirse su reducción a 1,00 m., cuando la longitud del mismo no exceda de 5,00 m.. Se podrá admitir pasajes suplementarios, de 0,80 m. de ancho mínimo, siempre que su desarrollo no exceda de 7,00 m., ni sustituyan a las circulaciones principales de la vivienda.
- 3) Las circulaciones horizontales comunes, rellanos de escaleras y/o ascensores de las viviendas colectivas, tendrá un ancho mínimo que se regirá por la siguiente escala de acuerdo al número de unidades que sirva:
 - a) Hasta cuatro apartamentos, 1,20 m.
 - b) Más de cuatro apartamentos 1,40 m..
 - c) Si el rellano corresponde a escalera y/o ascensor de servicio, su ancho será de 1,20 m..
- 4) 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 1,20 m., en los edificios de hasta cuatro unidades en total, y de 1,40 m., si excediere ese número.
- 5) Las puertas que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías deberán tener un ancho mínimo igual al 60 % del mínimo que corresponda al corredor en que

se hallan ubicadas, no pudiendo en ningún caso ser inferior a 0,90 m.. En viviendas familiares este ancho de puertas podrá reducirse a 0,75 m. de luz libre.

6) En todo edificio que se proyecte la instalación de ascensores para pasajeros, se deberá 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 antiguos, se comunicarán por un vano de ancho no inferior a 0,65 m.. Si se colocará puerta de separación, no podrá llevar cierre alguno, a fin de permitir la rápida evacuación del público en cualquier circunstancia. El ancho útil o luz del marco de esa puerta no podrá ser inferior a 0,65 m., y deberá ser vidriada en más del 60 %. Cuando los rellanos mencionados no sean antiguos, deberán estar comunicados por medio de un pasaje, de un ancho mínimo de 0,80 m., y de 6,00 m. 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.

Artículo 42 - Tolerancias en las dimensiones mínimas.

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

Artículo 43 - Iluminación y ventilación.

Los pasajes, corredores y galerías de uso común de edificios colectivos estarán iluminados cada 15,00 m. de distancia como máximo por medio del patio según Artículo 45, o caja de escaleras bien iluminada a espacio abierto. Cuando la caja de escalera se ilumine de forma cenital, las distancias máximas precedentes se reducirán a 10,00 m..

El vano que sirva de iluminación a pasajes, corredores y galerías tendrán una superficie mínima de 1/20 del área a iluminar, con un mínimo de 0,40 m². y se admitirá que el espacio abierto no cubierto que pueda interponerse entre el pasaje y el espacio abierto reglamentario se regule medido en planta por la relación 1 de ancho a 2 de profundidad, con un ancho mínimo de 1,20 m..

Es obligatoria la iluminación eléctrica de intensidad adecuada en los pasajes, corredores y galerías, de acuerdo al criterio fijado en el Artículo 37 para escaleras.

Artículo 44 - Garages con capacidad hasta 3 (tres) coches.

Los garages con capacidad máxima para tres coches podrán tener los elementos resistentes del techo a una altura mínima de 2,00 m..

Los garages de más de tres coches serán considerados de uso colectivo y se regirán por la reglamentación correspondiente.

Sección VIII - Espacios abiertos y patios:

Artículo 45 - Clasificación.

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 sirvan para ventilar e iluminar, dormitorios o habitaciones, lugares de estar o 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.

Artículo 46 - Dimensiones.

Los espacios abiertos y/o patios clasificados en el Artículo precedente, deben reunir las condiciones mínimas de superficie y altura establecidas 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 más bajo a iluminar y ventilar hasta el pretil de azotea más alto inclusive, salvo los casos señalados en el Artículo 50.

1) La superficie de los espacios principales como patios será por la fórmula siguiente:

$$L = a / 8 + 2,00 \text{ m.}$$

$$S = 2 a.$$

2) La superficie de los espacios o patios secundarios:

$$L = a / 8 + 1,20 \text{ m.}$$

$$S = a$$

3) La superficie de los espacios o patios complementarios:

$$L = a / 20 + 1,20 \text{ m.}$$

$$S = a / 2.$$

Artículo 47 - Forma de medir y condiciones de los patios.

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

En todos los casos en que por este decreto se establecen dimensiones mínimas, estas 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 tuviese acceso o salida más de una vivienda, podrá dividirlo con un cerco de 2,00m. de altura máxima y cada uno de los patios resultantes deberá tener un área no menor de 6,00 m². y un lado mínimo de 2,00 m..

Artículo 48 - Escaleras livianas en patios.

En las áreas libres de los espacios abiertos se podrá permitir la construcción de escaleras livianas de un ancho no mayor de 0,55 m., siempre que sean sin contrahuellas opacas y con barandas caladas.

Artículo 49 - Tolerancias varias en patios.

Se podrá tolerar asimismo la inclusión de salientes de losas y antepechos siempre que no excedan de 0,10 m. del plomo de los muros de los espacios, así como la colocación de cañerías de instalación sanitaria, ductos o chimeneas, con una sección máxima de hasta 0,45 x 0,45 m., medida exteriormente.

Artículo 50 - Determinación de la altura de un patio.

En los tipos de espacios indicados en el Artículo anterior para la determinación de la altura "a", se procederá en la forma siguiente:

1) Para los patios aislados de las medianeras cuyos lados sean de diferentes alturas, se tomará la aplicación de la fórmula correspondiente al promedio de las dos alturas mayores, siempre que el lado de mayor altura no ocupe más de 1/4 del perímetro del patio. En caso contrario, su altura será la que corresponde tener en cuenta.

- 2) Para los patios adyacentes a muro o muros divisorios, se tomará como altura "a" la del lado de mayor altura excluida las medianeras.
- 3) No se considerará lado de un patio aquel que se encuentre alejado del espacio abierto, una distancia igual como mínimo a la mitad de su altura.
- 4) Para el cálculo de la superficie y lado mínimo de los patios no se tendrán 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 m. y no se extienda sobre los lados del patio en una longitud mayor de los 2/3 del ancho mínimo que corresponda.

Artículo 51 - Organización de los espacios libres o patios irregulares.

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 otras 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, sea 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 pueda 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 prealudidos, las zonas de los mismos que no alcancen el ancho mínimo reglamentario, podrán ser asimilados a apéndices de patio.

Artículo 52 - Patios abiertos a la vía pública.

Cuando los patios de aire y luz se organicen totalmente abiertos hacia la vía pública, cualquiera sea la disposición del patio con respecto a la divisoria, podrá disminuirse el lado mínimo en un 15 % del que corresponde manteniéndose el lado mínimo a 3,00m. al eje del muro divisorio.

Artículo 53 - Áreas en exceso a las reglamentarias.

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

En ningún caso el lado mínimo reducido podrá ser inferior a 3,00 m. al eje del muro divisorio.

Artículo 54 - Apéndices de patios.

Se entiende apéndice de patio, aquellos espacios descubiertos de dimensiones inferiores a las exigidas para los principales, secundarios y complementarios, y 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 2,20 m. pero sólo para la situación prevista en el inciso a).

Artículo 55 - Patio común entre predios contiguos.

Cuando los patios o espacios de dos o más predios contiguos se integren formando un sólo espacio libre, y siempre que la altura de los muros divisorios de la planta baja no exceda

de 3,00 m. 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 a 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 municipal en la que los propietarios de los predios contiguos se otorguen recíprocamente servidumbre de luces y vistas de un predio a favor del otro.

Artículo 56 - Edificios totalmente aislados.

Si un espacio libre circunda totalmente la edificación aislándola de los muros divisorios del predio, podrá usarse dicho espacio como patio principal beneficiándose el lado mínimo con reducción del 20 % pero, en todo caso deberá medir como mínimo 3,00 m. al eje del muro divisorio.

Sección IX - Normas constructivas:

Artículo 57 - Condiciones varias.

- a) Los ángulos que formen los paramentos interiores de las habitaciones no podrán ser inferiores a los 60 grados.
- b) Los edificios que se construyan parcial o totalmente separados de las divisorias, deberán distar de esta 1,00 m. como mínimo.

Artículo 58 - Muros separativos y aislación acústica.

En los edificios colectivos los departamentos o unidades habitacionales, deberán aislarse entre si de la siguiente manera:

- 1) Por muros divisorios macizos de 0,20 m. de espesor mínimo, contruidos con ladrillos cerámicos sin huecos.
- 2) Por entrepisos macizos de 0,20 m. de espesor mínimo (losa, contrapiso y piso), contruidos con losas de hormigón armado.
- 3) Por entrepisos contruidos con losas huecas o bovedillas, que cuando no cumplan el macizo mínimo de 0,20 m. del inciso anterior, deberán asegurar una aislación acústica por el empleo de materiales, autorizados por el Municipio de Río Negro; y
- 4) Podrán modificarse los espesores y/o utilizarse materiales acústicos distintos a los precedentemente indicados en los incisos 1) , 2) y 3) por otros que ofrezcan mediante certificación oficial en ensayo, una aislación acústica no inferior a 45 decibeles.

Artículo 59 - Prevención sobre ubicación de los depósitos elevados de reserva y depósitos de bombeo.

Los depósitos elevados de reserva de agua y depósitos de bombeo se ajustarán a la ordenanza y reglamentación de Obras Sanitarias, debiéndose prever los siguientes aspectos:

- a) Los depósitos elevados de reserva irán colocados en un sitio de fácil acceso y estarán asentados sobre vigas y pilares de manera de poder inspeccionarlos exteriormente y facilitar su conservación. El depósito tendrá su fondo separado de la cubierta o techo del edificio y su superficie lateral irá separada de las paredes un mínimo de 0,60 m..
- b) Los depósitos de bombeo irán asentados sobre vigas y pilares de manera de inspeccionarlos exteriormente en su totalidad, no pudiendo nunca ser colocados directamente en contacto con el terreno.

Sección X - Normas básicas preventivas de seguridad:

Artículo 60 - Escaleras colectivas.

Sin perjuicio de las ordenanzas de la Dirección de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas si corresponde, y además de lo señalado en el Artículo 40, se podrá exigir en circunstancias especiales, cuando los destinos mixtos del edificio signifiquen riesgos de incendio, que las cajas de escaleras colectivas se separen o se aislen en cada piso del rellano o palier de ascensores u otros locales por medio de puertas contrafuego, como forma de compartimentarlas.

Artículo 61 - Garages.

Los garages colectivos deberán estar aislados o separados del resto del edificio y de todo otro local por medio de mampostería y puertas cortafuego de manera de impedir la propagación del fuego o circulación del humo a pisos superiores.

Artículo 62 - Salida directa.

Toda vivienda deberá tener salida directa o comunicación hacia la calle por salida general colectiva reglamentaria como prevención contra incendio. Sólo en el caso de vivienda de portería o sereno sin 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.

Artículo 63 - Balcones y azoteas.

Los balcones en general y las azoteas transitables, llevarán baranda de protección de un alto mínimo de 1,00 m. y sus huecos o vacíos no podrán exceder los 0,14 m. libres entre sus elementos.

Artículo 64 - Salas de calefacción y quemadores de residuos.

La sala de caldera y/o incinerador de residuos de basura, deberá constituir un local cerrado con puerta cortafuego, separado por muro de mampostería de todo otro local del edificio.

Los umbrales de las puertas de acceso o comunicación del edificio, tendrán 5 cm. 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 0,50 m. 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 no puede tener pared o tabique común con otro ducto si este cumple la ventilación de baño o cocina, de aire acondicionado o conducción de cañerías de cualquier tipo.

Artículo 65 - Contadores de electricidad.

Los contadores de energía eléctrica estarán contenidos en un local cerrado independiente o aislados con un armario cerrado.

Artículo 66 - Ductos de ventilación de baños y sanitarias.

Los ductos de ventilación de baños y sanitarias no podrán estar abiertos o comunicados a locales como garages, salas de calderas, locales industriales y todo otro local con eventual peligro de incendio. En caso de ser necesario ese acceso, se debe colocar una puerta cortafuego que los independice.

Artículo 67 - Alturas de muros divisorios.

Los locales de garages 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 m. sobre el nivel del canalón, estándose en definitiva a lo aconsejado por el Cuerpo de Bomberos.

Sección XI - Construcciones existentes y regularizaciones:

Artículo 68 - Obras de ampliación o reforma.

Prohíbese en los edificios existentes toda obra nueva que aumente las diferencias, que con respecto a este decreto puedan presentar. Sólo se permitirá la ejecución de las obras de reforma o ampliación que mejoren en general las condiciones de habitabilidad de construcciones existentes de un predio.

Artículo 69 - Claraboyas y banderolas altas.

En 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 claraboyas corredizas o banderolas altas.

Artículo 70 - Regularización de obras sin permiso.

Cuando se solicite 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 los trabajos, cuyo volumen y costos resulte desproporcionado a las ventajas higiénicas a obtener siempre que su mantenimiento no esté 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 alcancen a los valores admitidos como mínimos 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 m., ni de los baños y cocinas menor de 2,20 m..

Artículo 71 - Corredores y escaleras.

Cuando los corredores y escaleras que se proyecten utilizar para obras de remodelación o ampliación de edificios, hubiesen sido realizados de acuerdo a permiso de construcción autorizado según ordenanzas anteriores a la presente, podrá admitirse su mantenimiento en las condiciones de realización, si, a juicio de la Dirección de Edificación, lo permiten las características de las ampliaciones proyectadas.

Si estos pasajes y escaleras no respondieran a permiso de construcción alguno deberán ser ajustadas a las exigencias reglamentarias vigentes para autorizar las obras proyectadas.

Sección XII - Disposiciones complementarias :

Artículo 72 - Vigencia.

La presente ordenanza entrará en vigencia a los seis meses de su publicación. No obstante se podrán amparar en sus disposiciones, desde el momento de su promulgación, los que así lo deseen.

Artículo 73 - Derogaciones.

Deróganse los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 del Capítulo 9 del Reglamento General de Obras de la Intendencia Municipal de Río Negro con vigencia del 1 de Octubre de 1936.

(Esta Ordenanza fue aprobada por la Junta de Vecinos de río Negro por decreto No. 92 con fecha 18 de enero de 1979).

INDICE

Sección I - Generalidades:

- Artículo 1 - Finalidad.
- Artículo 2 - Definiciones.
- Artículo 3 – Vivienda Mínima.
- Artículo 4 - Clasificación de locales.
- Artículo 5 - Iluminación y ventilación general.
- Artículo 6 - Presunción de destino.
- Artículo 7 - Forma de medir.

Sección II - Habitaciones:

- Artículo 8 - Dimensiones mínimas y clasificación.
- Artículo 9 - Alturas.
- Artículo 10 - Iluminación y ventilación directa.
- Artículo 11 - Iluminación y ventilación indirecta.
- Artículo 12 - Cerramiento de vanos.
- Artículo 13 - Locales de formas varias.

Sección III - Baños:

- Artículo 14 - Baño principal y baño auxiliar.
- Artículo 15 - Baño lineal.
- Artículo 16 - Baño económico.
- Artículo 17 - Baño principal diferenciado.
- Artículo 18 - Ventilación de baños.

Sección IV - Ductos en general:

- Artículo 19 - Clasificación.
- Artículo 20 - Conductos individuales y conducto colector colectivo de ventilación.
- Artículo 21 - Ductos en viviendas individuales.
- Artículo 22 - Ductos en edificios colectivos de vivienda para ventilación y/o cañerías.
- Artículo 23 - Ductos especiales de ventilación de tiraje forzado.
- Artículo 24 - Condiciones generales de los ductos de ventilación.
- Artículo 25 - Seguridad.

Sección V - Cocinas:

- Artículo 26 - Dimensiones.
- Artículo 27 - Cocinas de 3 m2. de superficie.
- Artículo 28 - Anexos a cocinas.

Artículo 29 - Iluminación y ventilación.

Artículo 30 - Cocina interior.

Sección VI - Escaleras:

Artículo 31 - Escaleras principales.

Artículo 32 - Escaleras principales: curvas y poligonales.

Artículo 33 - Ancho y paso libre de escaleras principales.

Artículo 34 - Escaleras secundarias.

Artículo 35 - Escaleras marineras.

Artículo 36 - Iluminación de escaleras de casas unifamiliares.

Artículo 37 - Iluminación de escaleras colectivas.

Artículo 38 - Iluminación cenital.

Artículo 39 - Excepciones y tolerancias.

Artículo 40 - Normas básicas constructivas y de seguridad para escaleras colectivas.

Sección VII - Locales complementarios, secundarios y de servicio:

Artículo 41 - Dimensiones y condiciones varias.

Artículo 42 - Tolerancias en las dimensiones mínimas.

Artículo 43 - Iluminación y ventilación.

Artículo 44 - Garajes con capacidad hasta 3 (tres) coches.

Sección VIII - Espacios abiertos y patios:

Artículo 45 - Clasificación.

Artículo 46 - Dimensiones.

Artículo 47 - Forma de medir y condiciones de los patios.

Artículo 48 - Escaleras livianas en patios.

Artículo 49 - Tolerancias varias en patios.

Artículo 50 - Determinación de la altura de un patio.

Artículo 51 - Organización de los espacios libres o patios irregulares.

Artículo 52 - Patios abiertos a la vía pública.

Artículo 53 - Áreas en exceso a las reglamentarias.

Artículo 54 - Apéndices de patios.

Artículo 55 - Patio común entre predios contiguos.

Artículo 56 - Edificios totalmente aislados.

Sección IX - Normas constructivas:

Artículo 57 - Condiciones varias.

Artículo 58 - Muros separativos y aislación acústica.

Artículo 59 - Prevención sobre ubicación de los depósitos elevados de reserva
y y depósitos de bombeo.

Sección X - Normas básicas preventivas de seguridad:

Artículo 60 - Escaleras colectivas.

Artículo 61 - Garages.

Artículo 62 - Salida directa.

- Artículo 63 - Balcones y azoteas.
Artículo 64 - Salas de calefacción y quemadores de residuos.
Artículo 65 - Contadores de electricidad.
Artículo 66 - Ductos de ventilación de baños y sanitarias.
Artículo 76 - Alturas de muros divisorios.

Sección XI - Construcciones existentes y regularizaciones:

- Artículo 68 - Obras de ampliación o reforma.
Artículo 69 - Claraboyas y banderolas altas.
Artículo 70 - Regularización de obras sin permiso.
Artículo 71 - Corredores y escaleras.

Sección XII - Disposiciones complementarias :

- Artículo 72 - Vigencia.
Artículo 73 - Derogaciones.

DECRETO N° 92/1979.

VISTO: el proyecto de Ordenanza remitido por la Intendencia Municipal de Río Negro, constituyendo una modificación y ampliación al actual Reglamento General de Obras en lo referente a la habitabilidad e higiene de edificios destinados a vivienda;

CONSIDERANDO: que esta Corporación comparte totalmente los fundamentos expuestos en el informe proveniente del Departamento de Planificación y Obras del Municipio.

ATENTO: al informe de la Comisión Permanente, el que en sesión de la fecha es aprobado por unanimidad;

**LA JUNTA DE VECINOS DE RÍO NEGRO
DECRETA:**

Art. 1°) Apruébese el proyecto de Modificación al Reglamento General de Obras del Municipio remitido por la Intendencia Municipal de Río Negro.

Art. 2°) A sus efectos vuelva al Ejecutivo Departamental.

Sala de Sesiones de la Junta de Vecinos de Río Negro a los dieciocho días del mes de enero de mil novecientos setenta y nueve.-

(Fdo) Félix Perazza. Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia.

Ariel Gerfauo. Secretario.