

## **ORDENANZA Nª 6344**

Fecha de sanción: 08-07-2013

Por cuanto: el H. Concejo Deliberante en sesión de la fecha ACUERDA Y SANCIONA

ARTICULO 1º.-Determinación de Terreno Natural Absorbente: La superficie libre que resulte de la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) deberá destinarse en un porcentaje no inferior al cincuenta (50) por ciento a terreno natural absorbente, forestado y parquizado, a efectos de asegurar la permanencia de superficies permeables para la infiltración del agua de lluvia.

ARTICULO 2º.- Quedan exceptuadas de la restricción a que alude el art. primero, las parcelas pertenecientes a las zonas que, de conformidad con el plano de zonificación que forma parte del Código Urbano Ambiental, se denominan: Área Centro (AC), Área de Protección Integral (API 1), Residencial (R1), Entorno de Protección (E1 y E2), Avenida Parque (AVP 2a ), así como aquellas cuya superficie sea menor a trescientos (300) metros cuadrados.

ARTICULO 3º.- Cálculo de FOT – Deducciones de Superficie Cubierta -Eximición de Derechos de Construcción: Todo edificio subdividido en veinticinco (25) o más unidades funcionales debe poseer una Vivienda para el Encargado Permanente. La misma deberá tener como mínimo las siguientes dependencias: estar-comedor, cocina, baño y 2 dormitorios.

Este requerimiento será exigido en proyectos de edificios que se desarrollen en volúmenes o cuerpos de cuatro (4) niveles o más siendo que la Planta Baja constituye un nivel.-

ARTICULO 4º.- La unidad precitada no podrá tener una superficie menor a:54 mts<sup>2</sup> y ese será su único destino, quedando incorporada su área a las partes comunes del edificio, lo que constará en nota con carácter de Declaración Jurada en el Plano Municipal, ratificando su condición de inescindible de las áreas comunes.-

ARTICULO 5º.- La vivienda del Encargado Permanente deberá cumplimentar todos los requisitos que exige el Código de Construcciones vigente y deberá contar con similares terminaciones y servicios que las restantes unidades funcionales. Su ubicación podrá disponerse en planta baja o en el último piso, preferentemente en el contra frente. -

ARTICULO 6º.- Cuando el edificio cuente con menos de 25 unidades funcionales deberá contar con una habitación con bache y anafe, baño y vestuario para ser usado por el personal del inmueble.

En aquellos proyectos que por la cantidad de unidades que posee, que no se desarrollen en altura y no cuenten con servicios comunes que requieran mantenimiento, el Departamento Ejecutivo podrá eximir la construcción de dicha habitación. -

ARTICULO 7º.- A los efectos del control de los indicadores urbanísticos y del resto de la fiscalización municipal se tendrá en cuenta que las superficies destinadas a la Vivienda para el Encargado Permanente y la Habitación para personal no serán contabilizadas en los cálculos de la densidad, factor de ocupación total. Constarán en un cuadro de superficie aparte y no se computarán para el cálculo de los derechos de construcción.

Para todos los demás supuestos y efectos, inclusive situaciones reguladas por disposiciones municipales de carácter general, particular, actos y situaciones jurídicas existentes o que se encontraren en trámite de sustanciación, ratificase la plena vigencia de los indicadores urbanísticos que regulan la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona, a saber: Densidad Poblacional Bruta, Densidad Poblacional Neta, Factor de Ocupación del Suelo FOS,

y Factor de Ocupación Total FOT, establecidos en el Código Urbano Ambiental para el Partido de Junín (texto según Ordenanza Municipal N° 4516/03).-

ARTICULO 8º.-Normas Antisiniestralas- Ancho de Corredores de Pisos- Dispositivos Contra Incendios.

A) Los anchos de corredores de pisos y escaleras serán de 1,20mts. como mínimo en todas las edificaciones de viviendas colectivas. Esta regla no será aplicable a edificios a construir en terrenos cuyo frente sea igual o inferior a 8:66mts en cuyo supuesto el ancho mínimo de corredores y escalera será de 1:10mts.

Para anchos de corredores menores a 1,50mts., se deberá disponer de zonas de ensanchamiento de 1:50 X 1:50mts. Como mínimo destinado al cambio de dirección en la circulación, tanto en la salida de ascensor cuanto en el recorrido de pasillo

B) A efectos de asegurar un tiempo razonable para la evacuación se procura que la caja de escaleras reúna adecuadas condiciones de seguridad y visibilidad para la circulación de los habitantes de edificios

B1) Caja de Escaleras: a) Todo edificio de cuatro (4) niveles, incluida la planta baja, o más, deberá contar con caja de escaleras. siendo la misma estanca, con puerta de cierre automático en todos los niveles, asegurando la no contaminación de la caja y utilizando un sistema que evite el ingreso de los productos de la combustión misma. a1) Las escaleras serán construidas en tramos rectos, no admitiéndose las denominadas compensadas, debiendo poseer en todos los casos barandas pasamanos. a2) La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo en cuyo nivel comunicará con la vía pública. a3) La escalera será construida en material incombustible y contenida entre muros resistentes al fuego acorde con el mayor riesgo y la mayor carga de fuego que contenga el edificio a4) El acceso a la caja será a través de puertas de doble contacto "F30" con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la misma. Las puertas abrirán en el sentido de la evacuación sin invadir el ancho de paso y tendrán cierre automático. a5) La caja debe estar libre de obstáculos no permitiéndose a través de ella el acceso a ningún tipo de servicios tales como armarios para útiles de limpieza, aberturas para conducto de incinerador y/o compactador, hidrantes y otros. a6) La caja deberá estar claramente iluminada y señalizada, La iluminación puede ser del tipo natural siempre y cuando no sea afectada por un posible frente de fuego. Sin perjuicio de ello contará con iluminación de emergencia para facilitar la evacuación. a7) La caja de escaleras no podrá comunicarse con ningún montante de servicios, ni esta última correrá por el interior de la misma. Cuando los montantes se hallen en comunicación con un medio exigido de salida (pasillo) deberá poseer puerta resistente al fuego de doble contacto, de rango no inferior a F 30 y acorde a la carga de fuego circundante. Los montantes deberán sectorizarse en cada piso. a8) Las puertas que conforman caja poseerán cerraduras sin llaves ni picaportes fijos, trabas, etc. dado que deberán permitir que todos los niveles, inclusive en planta baja el ingreso y egreso a la vía de escape sin impedimento. Cuando por razones de seguridad requieran un cierre permanente podrán utilizarse sistemas adecuados tipo barral antipático que permita el acceso desde los distintos niveles al medio exigido de evacuación o impida su regreso.

B2) Iluminación: la iluminación será artificial y estará complementada por la iluminación de emergencia. Las escaleras podrán iluminarse naturalmente cuando el vano se coloque sobre espacio urbano de frente o contrafrente

B3) Ventilación: dadas las características de hermeticidad de la caja de escalera, y siempre que esta no pueda ventilar directamente a espacio urbano de frente o contrafrente, la ventilación del recinto se producirá mediante claraboya ubicada en la cubierta de la caja, y tendrá una superficie en planta equivalente a 1/8 de la superficie de la caja de escalera. Cuando la caja de escalera se

encuentre ubicada directamente a espacio urbano de frente o contrafrente, el área necesaria de ventilación, será igual a 1/8 de la superficie de la caja de escalera y no menor a 0,75 m<sup>2</sup> por planta. (De conformidad con lo dispuesto en arts. 28º incisos 1ro a 4to. del Reglamento de Construcciones para el Partido de Junín texto según Ordenanza Municipal Nº 2309/86 y Reglamentos Técnicos para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)s)1-

### C) Sistemas de Aireación y Evacuación de Humos y Gases

Los edificios de viviendas residenciales colectivas de más de veintiún (21) metros de altura, además de dar cumplimiento a la exigencia de caja de escaleras estanca, deberán poseer un sistema de Aireación y Evacuación de Humos y Gases. Este sistema se define básicamente como un mecanismo combinado de inyección de aire, que asegura el tiraje de la columna de extracción y favorece el arrastre de humos y gases más comunes en el proceso de combustión, ubicados en la parte superior de la altura del local.

El sistema de aireación y evacuación de humos y gases estará compuesto por:

- a) Conducto de extracción de humos y gases
- b) Colector de extracción de humos y gases
- c) Remate del colector de extracción de humos y gases
- d) Conducto de inyección de aire
- e) Captación de aire limpio

Conducto de extracción de humos y gases: este conducto constituye el elemento fundamental del sistema tiene la misión de evacuar humos y gases generados en la combustión, a efectos de asegurar un tiempo predeterminado para la evacuación, donde la caja de escalera reúna adecuadas condiciones de seguridad y visibilidad, para la circulación de los habitantes de edificios. El borde superior de la reja de extracción de humos y gases se ubicará a no más de 10 cm por debajo del nivel del cielorraso o losa a una distancia máxima de la reja de inyección de 2 metros en planta. Este conducto descargara en el colector de extracción de humos a un nivel por encima del que extrae.

Colector de extracción de humos y gases: este colector recibe la descarga de los conductos de extracción de humos y gases de los distintos pisos, y los conduce hasta un remate a los 4 vientos y se producirá a 70 cm por encima del último piso intransitable del edificio, debe preverse que la sección de este colector será 4 veces el área del conducto de extracción del conducto de gases.

Remate del colector de extracción de humos y gases: deberá ubicarse 70 cm por encima del último piso intransitable del edificio y a 50 cm por encima de cualquier otro remate, ventilación, muro o parapeto que guarde una distancia en planta menor de 4 metros. Deberá poseer un sombrero que no permita el ingreso de corrientes de aire en sentido contrario al de la extracción y que asegure la salida de los gases cualquiera fuere la dirección de los vientos.

Conducto de inyección de aire: este conducto tendrá por misión asegurar el tiraje permanente del sistema y producir el arrastre de humos y gases, para su posterior eliminación. La sección será igual al del conducto de evacuación de humos y gases.

Captación de aire limpio: la toma de captación de aire que será inyectado se colocara por debajo del nivel del cielorraso de planta baja, y asegurara la limpieza del aire captado impidiendo cualquier posibilidad de que la toma pueda absorber humos y gases de sectores de incendios linderos. El borde inferior de la reja de inyección se ubicará a no más de 10 cm sobre el nivel del piso terminado de la planta en que se ubique y a una distancia máxima de la reja de inyección de 2 metros en planta.

El sistema evacuador de humos y gases solo podrá instalarse en el palier o espacio protegido previo al ingreso a la caja de escalera o en la antecámara de acceso a la caja de escalera cuando esta existiera, no se permitirá instalarlo en comunicación directa con un sector de incendio.

Quedan eximidos del sistema evacuador de humos y gases como sistema idóneo para preservar la circulación en escaleras, todas aquellas actividades que se desarrollan en distintos niveles vinculados entre sí por vacíos.

Se deberán respetar las dimensiones mínimas de cada uno de los componentes del sistema de evacuación de humos y gases que a continuación se detallan con respecto a la superficie en planta de las edificaciones.

- 1) Hasta 300m<sup>2</sup> de planta  
Conducto de extracción de humos y gases, medidas en cm 20x20  
Colector de extracción de humos y gases, medidas en cm 40x40  
Conducto de inyección de aire, medidas en cm 20x20
- 2) Hasta 475m<sup>2</sup> de planta  
Conducto de extracción de humos y gases, medidas en cm 25x25  
Colector de extracción de humos y gases, medidas en cm 50x50  
Conducto de inyección de aire, medidas en cm 25x25
- 3) Hasta 685m<sup>2</sup> de planta  
Conducto de extracción de humos y gases, medidas en cm 30x30  
Colector de extracción de humos y gases, medidas en cm 60x60  
Conducto de inyección de aire, medidas en cm 30x30.-

ARTICULO 9º.- Plazo de adecuación a la norma: Los Proyectos de Obra que cuenten con aprobación municipal y aquellos que se encontraren en etapa de tareas de excavación, deberán presentar una reformulación del Proyecto que contemple la inclusión del sistema de Aireación y Evacuación de humos y gases. -

ARTICULO 10º.- Agrégase al art. 65º de la Ordenanza Fiscal Municipal N° 6240º inciso 8vo. como apartado N° "4" el siguiente texto:

"La vivienda para encargado permanente de los edificios que tuvieren cuatro (4) o más niveles (incluida la Planta baja); más de 25 unidades funcionales, de más de 54 mts cuadrados de superficie

La habitación con bacha y anafe, baño y vestuario para ser usado por el personal del inmueble, cuando el edificio cuente con menos de 25 unidades funcionales. -

ARTICULO 11º.- Lo dispuesto en la presente será aplicable en todo lo que resulte pertinente a los alcances de lo establecido en el Código Urbano Ambiental (Texto según Ordenanza Municipal N° 4516/03) y al Reglamento de Construcciones del Partido de Junín (texto según Ordenanza Municipal N° 2309/86 y sus modificatorias). -

ARTICULO 12º.- Derógase toda disposición municipal de carácter general o particular que se oponga a la presente. -

ARTICULO 13º.- Comuníquese al D.E., publíquese y archívese. -

Corresponde a expte. N° 4059-3596/13.-

Promulgada por Decreto del D.E. N° 1955/13, de fecha 10/07/13.-