

FAU - UCU

# Proyecto final

---

Manuel de la Calle

2019

Cátedra: Arq. Costa, Patricia  
Arq. Sersewitz, Verónica  
Arq. Turano, Mariano

## Índice

<b>Introducción</b> .....	2
<b>Problemáticas</b> .....	3
<b>Objetivos</b> .....	4
<b>Ciudad de San José</b> .....	4
Geografía y clima.....	5
Población, perfil productivo y accesibilidad .....	6
Aspecto legal .....	6
<b>Museo de Ciencias Naturales “Guillermo Gómez Cadret”</b> .....	8
Historia.....	8
Relevamiento de las colecciones museológicas.....	9
<b>Terreno propuesto</b> .....	11
Ubicación .....	11
Servicios .....	12
Circuitos peatonales y vehiculares .....	12
Plano de mensura .....	13
Fotos .....	13
Ampliación propuesta .....	15
<b>Paseo histórico</b> .....	15
<b>Análisis de referentes (MUSE – Renzo Piano)</b> .....	16
<b>Propuesta conceptual</b> .....	19
<b>Programa</b> .....	21
<b>Propuesta proyectual</b> .....	21
<b>Anexo</b> .....	30
Código urbano y de edificación de la ciudad de San José .....	23

## Introducción

La ciudad de San José, ubicada en el departamento Colón, tiene un gran capital en la región como lugar histórico, cultural y natural. Además se encuentra en pleno desarrollo de sus facultades como destino turístico, donde suma cada vez más opciones para el público que visita la localidad como también para los residentes de la zona, 18000 locales y 100000 regionales.

Con sede en la localidad, el Museo de Ciencias Naturales “Guillermo Gómez Cadret”, a través de sus autoridades, desea ampliar los horizontes de la institución y consolidarlo en tres grandes direcciones: educación, investigación regional y divulgación científica.

Educativamente, la institución genera un proceso de aprendizaje informal que rompe con las formas tradicionales y verticales de enseñanza, con un alto grado de recreación en el mismo, al que se le podría añadir la exhibición del proceso de construcción de conocimiento científico.

Como polo cultural y científico podría encabezar o apoyar estudios zoológicos, ecológicos, botánicos, geológicos y paleontológicos a nivel local, regional, provincial, nacional e incluso internacional.

En cuanto al proceso de conocimiento y divulgación de la biodiversidad, este ente constituye un centro teórico-pedagógico muy importante en la región que con un predio óptimo se potenciaría aún más.

Urbanamente el Museo de Ciencias Naturales busca a la par que consolida expandir hacia el sector oeste del centro de la ciudad el “Paseo histórico”, un recorrido peatonal que vincula diversos polos con el objetivo de configurar una trama cultural para los habitantes locales y para los turistas.

### **Problemáticas:**

. Cuestiones de espacio: el hecho de que se disponga de poco espacio físico hace que los visitantes más asiduos, grupos escolares de 30 chicos, se desplacen con dificultad entre las exposiciones. Debido a esto también hay colecciones fósiles guardadas y escasas actividades vinculadas a la ciencia y la tecnología. Por otra parte dificulta al Museo seguir creciendo, tanto internamente como dentro del campo.

. Cuestiones de tiempo: como su ubicación actual, Centenario e Ituzaingó, es transitoria solo permite concebir al museo como un espacio para exposiciones de piezas conservadas, siendo un impedimento al emprender proyectos de largo alcance o actividades vinculadas con el espacio concreto.

. Cuestiones de vinculación: en la situación actual -relacionada en gran medida con las variables anteriores- el museo se encuentra desvinculado de otros polos histórico-culturales de la ciudad y con otros entes del campo pedagógico-natural.

## **Objetivos**

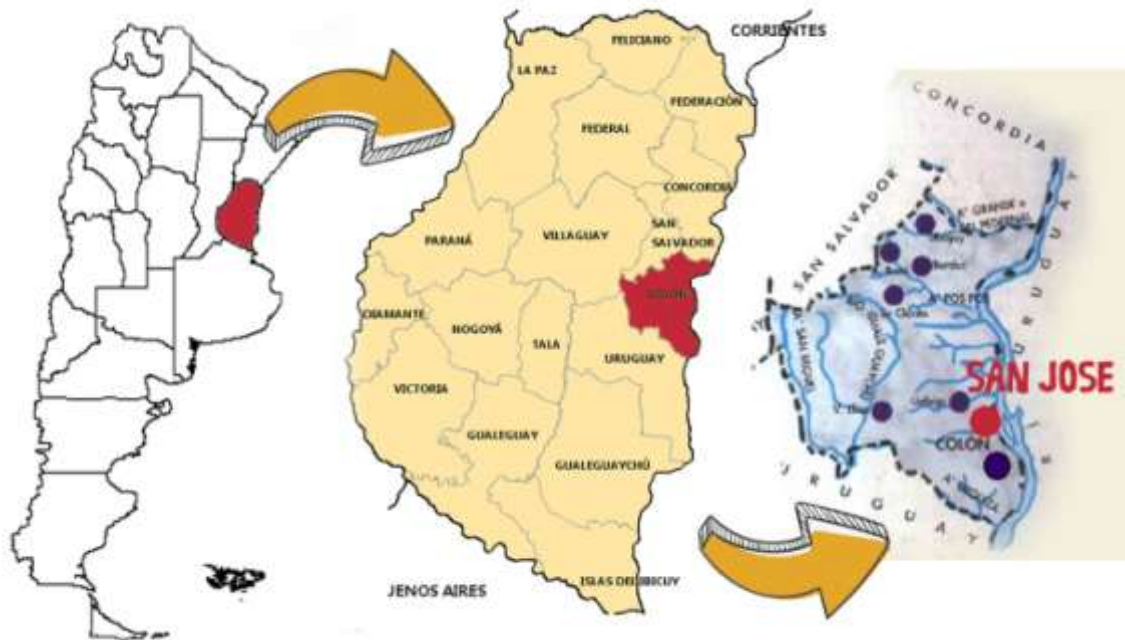
- . Brindar un espacio cómodo para dar respuesta a los problemas ya expuestos: desplazamientos y ampliar las colecciones y actividades.
- . Redefinir el concepto de lo que actualmente es el museo. Continuar el aspecto que se refiere a la exposición de piezas conservadas pero también concretizar los aspectos que se refieren a la divulgación y capacitación científica, a la investigación regional o exhibir los procesos de construcción de conocimiento científico.
- . Potenciar un sector céntrico que a pesar de su ubicación actualmente no tiene actividades culturales, hibridando en sus usos y atrayendo turistas y vecinos.
- . Consolidar el circuito histórico-cultural “Paseo Histórico” que vincula entidades como el Museo Histórico Regional, el Centro Municipal de Artesanos, la Biblioteca Popular “Urquiza”, la Casa de la Cultura y el Centro Saboyano. Todos entes ubicados en un radio cercano ya que todos están dentro del Núcleo Urbano 1.

## **Ciudad de San José**

### **Geografía y clima**

---

Ubicada al este del departamento Colón entre las ciudades de Villa Elisa, pueblo Liebig y Colón, la ciudad abarca una superficie de 106 km<sup>2</sup>. Esta se compone de una zona urbana, una de quintas, de chacras y el ejido. Topográficamente es un sector de lomadas de suaves ondulaciones.



En cuanto al clima, San José se implanta en una zona pampeana templada. Las lluvias se distribuyen a lo largo del año pero las precipitaciones mínimas se dan en invierno.

La humedad atmosférica es de moderada a alta.

Los vientos predominantes son el N/NE/SE en verano y el S en invierno.

Los veranos no son tan calurosos pero en ocasiones se superan los 40°C.

Los inviernos son suaves pero con heladas frecuentes.

En general, las estaciones se definen bien unas de otras, resultando así un promedio medio anual de temperatura de 17°C.

Población, perfil productivo y accesibilidad

Demográficamente, el censo de 2010 arrojó que la ciudad contaba con 18.178 habitantes, lo que significa un aumento del 26,26% con respecto a los 13.405 habitantes del censo anterior (INDEC, 2001).

El empleo se distribuye entre privados (la mitad de los productivamente activos), el empleo público, los trabajos por cuenta propia y los trabajadores familiares/patrón (cada uno 1/3 de la “otra” mitad).

Dentro de los trabajos privados el 80% es industria, destacándose la industria avícola y en menor medida la de carne.

En cuanto a la accesibilidad, la ciudad se vincula desde el norte y desde el sur por la Ruta Nacional 14 y desde el oeste y el este por la Ruta Provincial 130. Por proximidad las ciudades más cercanas son Colón a 10km, Villa Elisa a 21km, Concepción del Uruguay a 35km y Concordia a 100km. Es para destacar también la cercanía al Parque Nacional El Palmar que se encuentra a 52km de la localidad y con respecto al Palacio San José (residencia de J. J. Urquiza) a 58km.

### Aspecto legal

El proyecto debe implantarse legalmente y para ello debe dar respuesta a las siguientes normas:

. Código Urbano y de Edificación aprobado en 2013 por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de San José (Ordenanza 13/1985) \*

. Plan de ordenamiento ambiental (2009) donde el proyecto se ubica en el Área Social, Cultural y Económica; Nodo Crítico Turismo; Líneas estratégicas ‘Utilización y preservación de la naturaleza y cultura local como recurso turístico’ y ‘Diversificación y mejora de la oferta turística’; dentro de ambas líneas estratégicas los objetivos son ‘mejorar la calidad de las actividades culturales y de la prestación de servicios. Promocionar la cultura local y la naturaleza’ y ‘ampliar la oferta local de actividades de esparcimiento familiar

para las diferentes estaciones. Mejorar la calidad de las actividades culturales y de la prestación de servicios' respectivamente.

\*en el anexo se detallan los fragmentos pertinentes al proyecto.

**Museo de Ciencias Naturales “Guillermo Gómez Cadret”**



## **Historia**

El 8 de Julio del 2000 abre sus puertas el Museo de Ciencias Naturales “Guillermo Gómez Cadret” con sede temporal en una casona ubicada en la zona balnearia, esquina noroeste de la concesión 370 de la Colonia San José (partida provincial 90192, plano de mensura 27957).

Desde un primer momento la muestra se articula alrededor de la colección personal del Sr. Guillermo Gómez Cadret así como por las donaciones hechas a este, que hasta el momento se encontraban en el Museo Histórico Regional de la Colonia San José. La donación a la Municipalidad había sido hecha por el propio Gómez Cadret, según Escritura n°153 ante el Escribano Carlos Alberto Martín el día 14 de abril de 1981, para asegurar la perpetuidad de la misma. Desde la inauguración hasta 2004 el funcionamiento del Museo se adecuó a las distintas estaciones, desde las exposiciones hasta los horarios de atención al público.

En el año 2004 el Museo se traslada al centro de la ciudad, más precisamente a la esquina de Sarmiento y Centenario, en una vieja casa de fines de siglo XIX a una cuadra de la plaza J.J. de Urquiza. Allí reabre sus puertas con una disposición totalmente distinta a la anterior. Los restos u objetos exhibidos mostraban una temática y disposición museológica más tradicional, donde el público observa y consulta de manera específica.

La exposición se distribuye en distintas piezas y de acuerdo a las grandes colecciones del museo: insectos, reptiles, taxidermias de aves y restos paleontológicos. Dentro de estos últimos, se destacan piezas fósiles - pertenecientes sobre todo al periodo cuaternario- de mamíferos extintos entre los 8500 y 10000 años, que han sido encontrados en la localidad o en la región y que por sus características no encuentran similares en la provincia.

En 2015 y por cuestiones edilicias el museo inicia un nuevo traslado a un local de propiedad municipal. Esta vez se implantará sobre calle Centenario, en una sala ubicada junto a la Terminal de Ómnibus de la ciudad. Esta instancia es aprovechada también como un periodo de revalorización de las colecciones, destacándose un curso teórico-práctico que se llevó a cabo en el Museo Histórico Regional de la Colonia San José en marzo de 2015.

## **Relevamiento de las colecciones museológicas**

## Catálogo de piezas

Incluye todas las piezas existentes (algunas en depósito)

## **Restos fósiles paleontológicos**

Restos de un Lestodon gervais (perezoso gigante). Los restos están incompletos y pintados.

9 vértebras de desdentados pleistocénicos. Sin clasificar (hay de gliptodon y de pilosos).

7 fragmentos óseos de diferentes vertebrados y 2 trozos de colmillo de paleomastodon

3 fragmentos óseos de vertebrados.

Mandíbula inferior completa de Stegomastodon, 3 molares aparte, un fémur y una vértebra

Fragmento de cadera de Megaterio (en mal estado de conservación).

2 vértebras de cetáceos

Restos de caparazón de Glyptodon clavipes y parte de un anillo caudal

Cráneo de Toxodon platensis (falta mandíbula inferior, algunos molares y un par de restos óseos. El cráneo está pintado y en muy mal estado).

## **Animales acuáticos y terrestres**

5 dientes de tiburón y un cangrejo fósiles

8 dientes de tiburón, 5 escamas de peces y 2 huesos operculares de corvina  
Caracoles marinos comunes de la costa atlántica (alrededor de 180 piezas chicas)

9 restos de amonoides fósiles.

8 ostras marinas y 4 restos de invertebrados fósiles.

4 trazas fósiles y 10 ostras fósiles.

2 trazas fósiles sueltas y 3 formaciones minerales en el piso.

Una tortuga de tierra fosilizada, que necesita restauración.

3 taxidermias de peces (en mal estado)

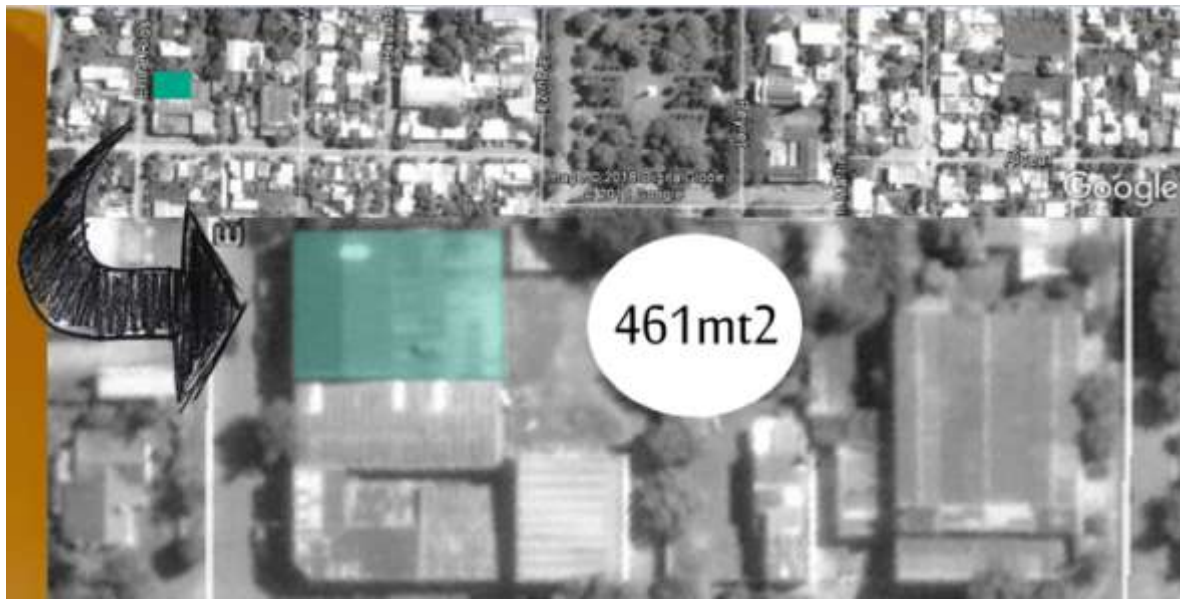
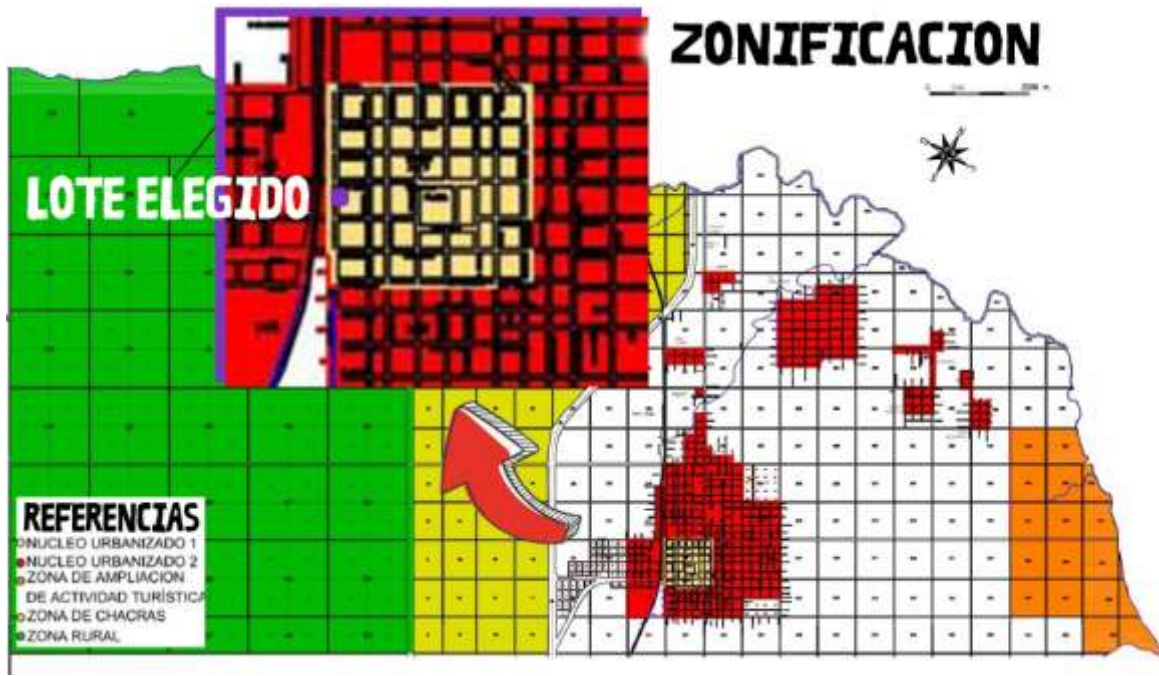
6 arañas de mar (cangrejos y centolla)

Restos de reptiles en formol. Algunos necesitan rellenar el líquido. Y algunas taxidermias (caimán y lagarto) en muy mal estado.

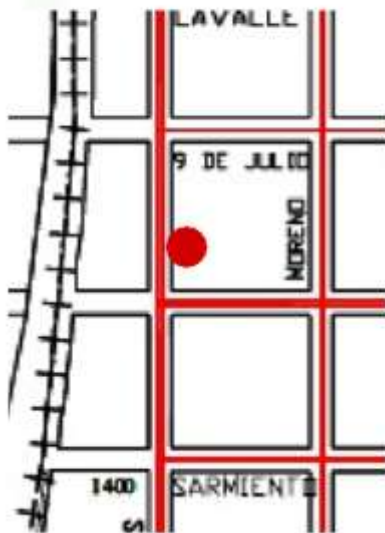
Taxidermias de aves, alrededor de 60 en total, de las cuales algunas están en muy mal estado. Hay una colección de huevos de aves, un panal de avispas, un par de monos, tres peludos, un cobayo y una comadreja en mal estado.

### **Terreno propuesto**

Entre Ríos 1120 (Casi Alvear). Ciudad de San José, Entre Ríos



# CLOACA



# AGUA



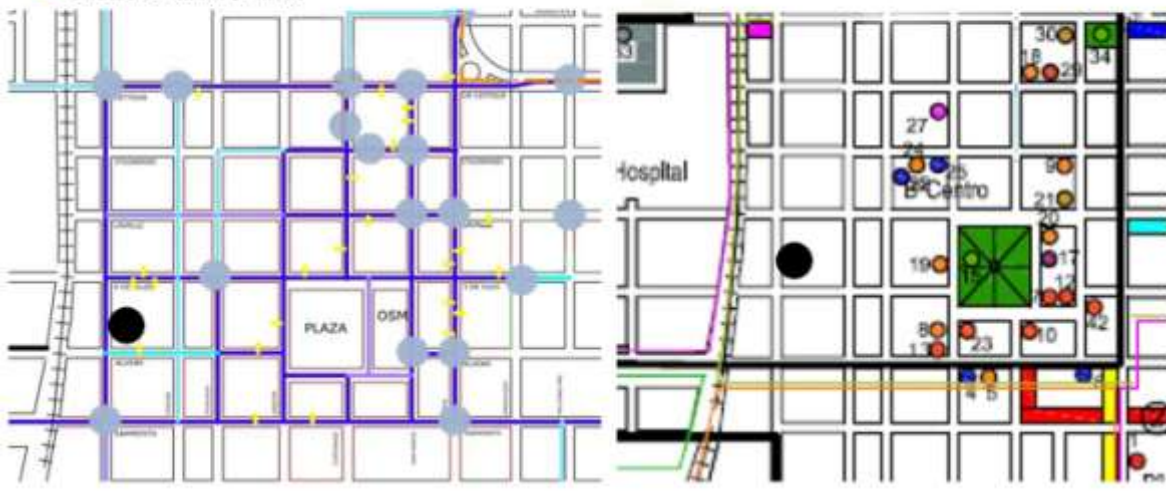
# GAS



- Flujo vehicular intenso
- Flujo vehicular medio
- Nodo de tránsito conflictivo
- Barrera peatonal (cambio)

## CIRCUITOS VEHICULARES      CIRCUITOS PEATONALES

Distintos corredores





lote elegido



### **Ampliación del lote**

Como se verifica en el plano de mensura, las dimensiones del galpón son 16.90m de frente por 25.14m de longitud. Detrás del mismo, hay un espacio residual de 2.16m de profundidad perteneciente a la Cooperativa Agropecuaria Villa San José Limitada que se cree pertinente adquirir.

A partir de una entrevista realizada a Rosana Elisabet González de Varona, martillera pública y corredora de comercio Mat.no.639 C.C.P.I.E.R. de LA PLAZA PROPIEDADES de la ciudad de San José se puede estimar que debido a la ubicación céntrica del terreno, el valor por metro cuadrado es de aproximadamente USD 400.

Entonces, si las dimensiones son 16.90m por 2.16m eso equivale a 36.5m<sup>2</sup> de superficie y se puede derivar que el costo de la operación sería de **USD14600**.

### **“Paseo Histórico”**

La configuración de un paseo de perfil cultural que vincule peatonalmente distintas entidades es clave turísticamente. Señalización clara, una peatonalización segura del recorrido así como equipamiento urbano serían elementos que permitirían articular los diferentes polos culturales del centro de la ciudad de San José entre ellos y con la plaza “Justo José de Urquiza”. Estos lugares serían:

- Biblioteca Popular “Justo José de Urquiza”
- Casa del Artesano
- Casa de la Cultura
- Centro Saboyano
- Museo Histórico Regional de la Colonia San José
- Licorería “Bard”
- Museo de Ciencias Naturales “Guillermo Gómez Cadret”

La instalación definitiva del Museo de Ciencias Naturales es lo que permitiría consolidar este destino como parte del recorrido pero además junto con la Licorería “Bard” que está ubicada a tan solo una cuadra de distancia –en Sarmiento y Entre Ríos- expandirían el paseo hacia el sector oeste del centro urbano de la ciudad.

### **Análisis de referentes**



## MUSE – RENZO PIANO

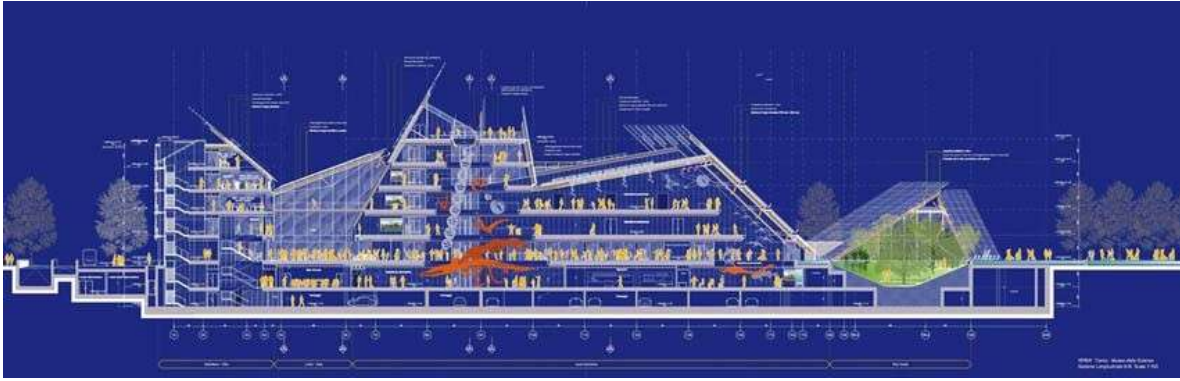
Diseñado por Renzo Piano, el Museo de Ciencias de Trento (Italia) está dedicado a la exploración de las relaciones entre el ser humano y el medio ambiente y lo hace a través de usos residenciales, comerciales y de ocio.



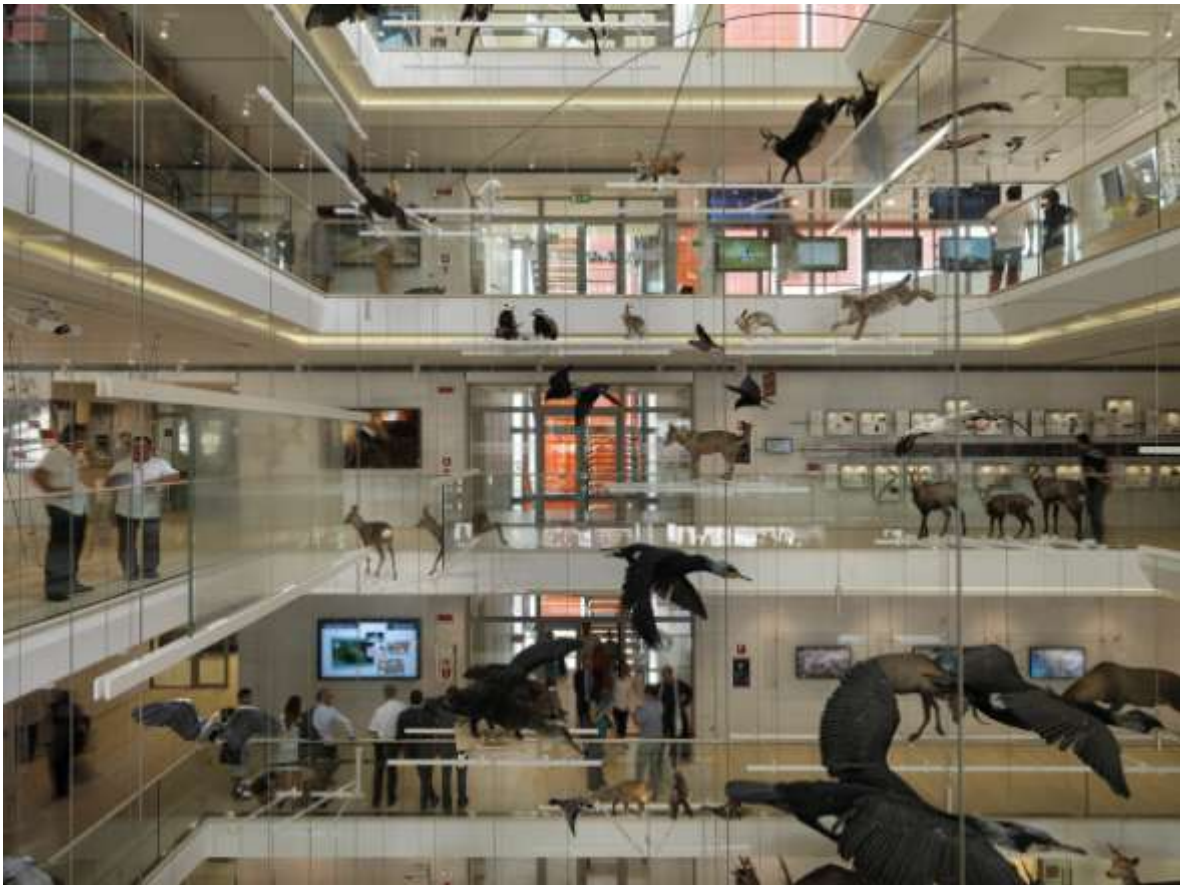
Volumétricamente reintegra -y expande- el paisaje urbano existente. En un entorno con fuerte impronta peatonal concentra funciones con el objetivo de liberar espacio para un parque.

El agua es un tema fundamental. El proyecto cuenta con un sistema de canales y tanques de superficie libre que son los reservorios.

El sistema eléctrico es centralizado. Dicha central está ubicada en el río aledaño y desde ahí se distribuye la energía a cada sector del complejo.



La entrada al museo se ubica en la parte superior del edificio y está enmarcada por un gran ventanal. A un lado se encuentra el núcleo de oficinas administrativas y los departamentos de investigación. Los dos módulos centrales albergan una colección de historia natural que va desde los glaciares y las montañas hasta una colección de animales disecados y esqueletos que están colgados en el gran vacío central que une estas dos secciones.



## Aspectos incorporados a partir de una adaptación al proyecto

- Espacios recorribles en torno a un gran vacío central.



### **Marco teórico**

Anthony Giddens (n.1938), sociólogo británico, en *La constitución de la sociedad. Bases para una teoría de la estructuración* (Ed.Amorrortu/editores, 1984) teoriza acerca de la capacidad reflexiva de los actores sociales, es decir entes capaces de entender lo que hacen mientras lo hacen. Allí diferencia entre 2 modalidades de reflexividad: de conciencia discursiva y de conciencia práctica. En las discursivas remite a “todo cuanto los actores pueden expresar de manera verbal -oral o escrita-”, mientras que al referirse a las prácticas hace mención a “todo cuanto los actores conocen, de manera tácita, todo cuanto saben hacer en la vida social sin poder expresarlo directamente de manera discursiva”. Esta clasificación permite aproximarse y

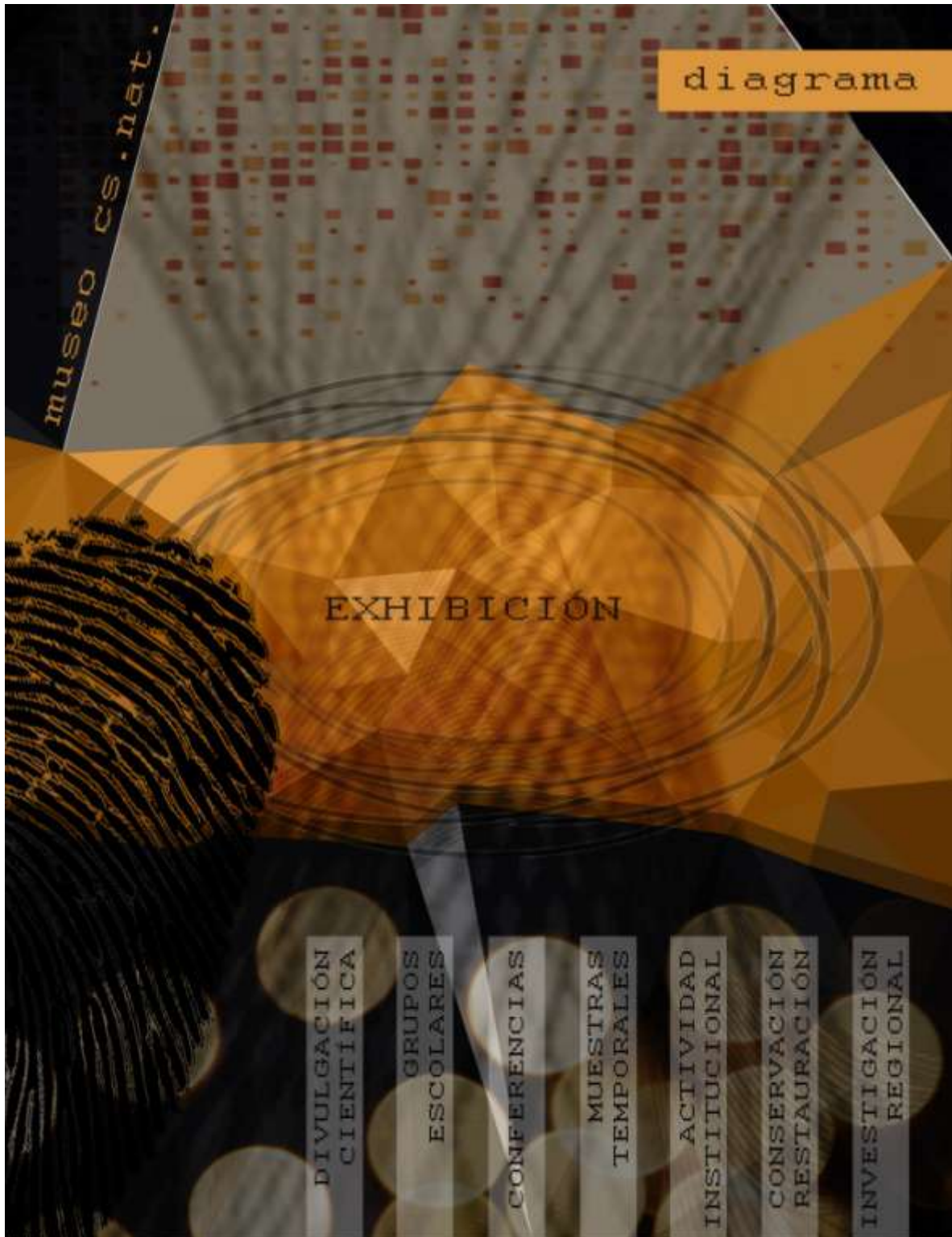
complementar el concepto de estructuración, donde Giddens propone pensar las estructuras sociales desde el ángulo del movimiento. Se trata de una visión circular de la esfera social donde se sirve de la dualidad de lo estructural, es decir, donde los condicionantes previos o dimensiones estructurantes se sitúan antes de la acción y la determinan, y simultáneamente después como producto o resultado de esta. Esta concepción permite pensar también que lo estructural es siempre al mismo tiempo restricción y habilitación. De cualquier modo, la acción como entidad se concibe no como unicidad sino como articulación de 3 momentos: el anterior, el central y el posterior.

### **Propuesta conceptual**

La estrategia conceptual del museo como tal abarca 3 etapas.

- 1) se busca que los visitantes, donde cada uno llega con distintos niveles de conocimiento previo, tengan una introducción común a la muestra.
- 2) la disposición más tradicional de un museo: la exhibición propiamente dicha.
- 3) una etapa de reflexión de las anteriores a través de actividades muy diversas y dependientes de los visitantes. Según el perfil pueden ser enfoques participativos, divulgativos, de interiorización sobre alguna colección en particular o de otro tipo.

En el diagrama posterior se persigue una abstracción del concepto, con sus 3 niveles y la *huella digital* indicando la importancia del visitante en el enfoque museológico que se le otorga.



## **Programa**

**Mt2 lote - 461mt2**

**FOT 1.3 – 461x1.3=599mt2**

Hall exterior (semicubierto) – 15m<sup>2</sup> (computa 7.5mt<sup>2</sup>)

Recepción interior – 12.5mt<sup>2</sup>

Sala audiovisual – 36mt<sup>2</sup>

Sala de exhibición principal – 44+70=114mt<sup>2</sup>

Depósito – 8mt<sup>2</sup>

Sala de vinculación – 82mt<sup>2</sup>

Depósito – 3mt<sup>2</sup>

Taller de restauración – 50mt<sup>2</sup>

Expansión del taller (semicubierto) – 35mt<sup>2</sup> (computa 17.5mt<sup>2</sup>)

Exposiciones transitorias – 35mt<sup>2</sup>

Buffet (incluido depósito y baños) – 70mt<sup>2</sup>

Circulaciones comunes (una sola planta) – 150mt<sup>2</sup>

Ingreso al estacionamiento (semicubierto) – 29mt<sup>2</sup> (computa 14.5mt<sup>2</sup>)

Patio interno (expansión del buffet) – 116mt<sup>2</sup>

**Total=599mt<sup>2</sup>**

## **Propuesta proyectual**

El partido arquitectónico se deriva del concepto de *estructuración* de Anthony Giddens, es decir dividido en tres instancias consecuentes. Esto espacialmente implica un primer recinto con una proyección audiovisual donde se sitúa históricamente al visitante para una comprensión temporal del paseo. En segunda instancia la muestra propiamente dicha, con anaqueles, piezas fósiles paleontológicas, animales autóctonos embalsamados, etc. Esta etapa se distribuye espacialmente en dos sectores contiguos que se articulan en torno a un patio interno. Siguiendo este recorrido museológico se llega a una tercera fase que permite actividades muy diversas: desde trabajos participativos hasta profundizaciones en temas específicos o análisis, de ficciones vinculadas a la muestra hasta evaluaciones o competencias didácticas.

Además la propuesta proyectual contiene un buffet con una gran expansión al patio central en planta baja, estacionamientos y depósitos en el subsuelo y tres niveles superiores que albergan un taller de restauración, una sala para exposiciones transitorias de otras instituciones y un último nivel para operarios que permite el acceso a las salas de máquinas, respectivamente.

---

# ANEXO



## Código Urbano y de Edificación (fragmentos)

### **2.11. Demoliciones.**

Las demoliciones de todo edificio se ejecutarán previo permiso otorgado por la Municipalidad y cuya presentación será suscripta por el propietario y un profesional habilitado.

En caso de iniciarse los trabajos sin la autorización pertinente, la Municipalidad podrá disponer la paralización de los mismos.

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente y otros servicios sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. El responsable de la demolición dará el aviso que corresponda a los organismos públicos o empresas concesionarias con un período de anticipación de 15 días.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición o excavación llegara a causar molestias en la vía pública, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como fuera necesario, prohibiéndose el depósito de escombros y/o materiales de construcción en la vía pública.

La Municipalidad podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de previsión para el pasaje de peatones mediante valla o cerca.

En las construcciones en mal estado podrá obligarse a un propietario a demoler un edificio, cuando a exclusivo y fundado juicio del Municipio, amenace desplomarse, pudiendo ejecutar por intermedio del personal municipal dicha demolición con cargo del propietario.

Toda solicitud de demolición elevada a la Municipalidad será cotejada con los registros de los bienes inmuebles declarados de interés público provincial. En caso de que la propiedad esté incluida en el Patrimonio Histórico

Arquitectónico de la Provincia se notificará al propietario, que la tramitación se encuentra detenida hasta que el Área de Preservación del Patrimonio Cultural y Ambiental de la Secretaría de Gobierno y Cultura de la provincia actúen como autoridad de aplicación y se expida al respecto.

### **3.4.1.d) Zonas:**

**NU1 – Núcleo urbano 1**

NUA – Núcleo urbano ampliado

ZAAT – Zona de ampliación de actividad turística

IU – Intersticio urbano

ZCH – Zona de chacras

ZQ –Zona de quintas

Corredores – (según Ordenanza 10/2011)

Área Industrial Mixta (según Ordenanza 10/2011)

### 3.4.2) Indicadores urbanos

El siguiente cuadro resumen determina los valores de FOT, FOS, alturas y retiros que deben respetar las construcciones para cada zona. Dichas zonas se corresponden con las que establece la Ordenanza N° 16/2009, más la incorporación de Corredores y Área Industrial mixta definidas por la Ordenanza N° 10/2011\*1.

*Código Urbano y de Edificación de la Ciudad de San José*

ZONA	PARCELA MÍNIMA		FOS	FOT	CVUP	RETIROS MÍNIMOS			ALTURAS MÁXIMAS	
	Frete (m)	Sup. (m <sup>2</sup> )				Frete (m)	Laterales (m)	Fondos (m)	Sobra L.M. (m)	Total (m)
NU1	8	160	0,75	1,3	-	No se exigen			7,5	15
NUA	10	250	0,75	1,3	1/125	No se exigen			7,5	15
ZAAT	20	800	0,50	1,5	1/200	3	3	3	6,5 m sobre línea de retiro	15
	Lotes menores que la mínima permitida		0,34	0,6	3/lote	3	3	3	6,5 m sobre línea de retiro	6,5
IJ	40	2.500	0,4	0,6	1/600	6	6	6	-	15
ZCH	100	10.000	0,15	0,2	-	6	6	6	-	15
ZQ	100	10.000	0,15	0,2	-	6	6	6	-	15
Corredores *1	10	250	0,75	1,3	-	No se exigen			15	15
A. Industrial*1	-	-	0,6	0,75	-	No se exigen			-	-

#### 3.4.2.2) Altura edificable

La altura máxima edificable (h) será la que resulte de proyectar un plano límite de 45 grados trazado sobre la línea municipal a partir de la altura máxima permitida según la zona. En los casos donde existan retiros obligatorios dicho plano se trazará a partir de la altura máxima permitida sobre la línea retirada.

En cuanto a la altura límite sobre el fondo de cada lote se tomará como punto máximo una cota de 4 metros medidos a partir del nivel del terreno natural en planta baja. En los casos en que la construcción se realice retirada de la línea medianera de fondo, la altura máxima será la que permita un plano límite de 45 grados trazado sobre la línea medianera de fondo a partir de la altura máxima de 4 metros.

#### 3.4.2.4) Espacio verde o absorbente:

Como mínimo el 40 % de la superficie libre mínima exigida deberá ser suelo absorbente.

Se considera suelo absorbente a la superficie de terreno con capacidad de absorber agua de lluvia, en el que no deben existir pisos y/o contrapisos. Los decks de madera sobre terreno natural, las piscinas descubiertas y espejos de agua se computarán como superficie absorbente.

Los propietarios que construyeran terrazas verdes (naturales), podrán solicitar el incremento del FOS en una superficie igual a la aterrizada, hasta el 10 % del FOS indicado para esa zona.

#### **3.4.2.5) Superficies Computables.**

A efectos de determinar la superficie de ocupación del suelo (FOS), se computará la proyección de la superficie cubierta y/o semicubierta cualquiera sea su uso, sobre la cota del terreno.

Para la determinación de la superficie cubierta total edificable (FOT) se computará la suma de todas las áreas cubiertas y el 50% de las semicubiertas.

a) Asimismo no se considerarán, a los efectos del cómputo, las correspondientes a:

- . Cuartos de máquinas, tanques de agua, bauleras ubicados en azotea;
- . Superficies de locales bajo cubiertas inclinadas cuando no superen una cota de altura útil de 1,80 metros medidos desde el nivel de piso interior terminado del mismo;
- . Las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas - electricidad teléfono, saneamiento);
- . Las superficies destinadas a circulaciones comunes, escaleras y ascensores se computarán en una sola planta;
- . Aleros menores a 0,60 metros de proyección.
- . Cocheras y depósito en subsuelo o semi subsuelo.

c) En la determinación de las superficies computables se considerará:

- . Superficie cubierta: cuando posee cerramiento en todos sus contornos y techo.
- . Superficie semicubierta: cuando posee techo y más de uno de sus lados sin ningún tipo de cerramiento. Cuando sólo uno de sus lados no posea

cerramiento, se lo considerará semicubierto cuando tenga una profundidad menor de 3 metros.

### **3.5) De los locales**

#### **3.5.1) Clasificación.**

**Locales de Primera Clase:** se incluyen dormitorios, comedores, salas, salas de estar, bibliotecas, estudios, oficinas, consultorios, escritorios, y todos aquellos locales habitables que, por sus características, sea asimilable a los mencionados y no se clasifiquen de otro modo en este Código.

**Locales de Segunda Clase:** cocinas, cuartos de baño, retretes, orinales, lavaderos, cuartos de costura y/o planchado, quinchos y todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales de primera clase y que por su características sea asimilable a los mencionados.

**Locales de Tercera Clase:** locales para comercio y/o trabajo, depósitos comerciales y/o industriales, vestuarios colectivos en club y/o asociación, gimnasios y demás locales usados para practicar deporte, cocinas de hotel, restaurantes, casas de comidas, comedores colectivos y similares.

**Locales de Cuarta Clase:** salas de reuniones y espectáculos públicos, locales escolares y aulas, bibliotecas públicas, templos y lugares de culto, salas de internación colectiva en sanatorios y hospitales, laboratorios.

**Locales de dudosa clasificación:** la determinación del destino del local será el que lógicamente resulte de la ubicación y dimensiones y no del que arbitrariamente pudiera consignarse en los planos. Obras Privadas podrá presumir el destino del local de acuerdo a su criterio, pudiendo además clasificar por analogía cualquier local no incluido en los casos antes mencionados.

Los locales destinados a comercio o talleres deberán contar como mínimo con un retrete de inodoro y lavabo. Aquellos destinados a espectáculos públicos deberán cumplir con esta misma exigencia pero con la variante que deberá contar con un servicio mínimo para cada sexo y uno para discapacitados.

#### **3.5.2.2) Alturas mínimas de los locales.**

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase, uso y superficie. Deberán regirse por la siguiente tabla:

CLASE DE LOCAL	Altura libre mínima del local	Exigibles en locales
Primera	2,4	Hasta 12 m <sup>2</sup>
	2,6	Mayores de 12 m <sup>2</sup>
Segunda	2,4	Cocinas, cuartos de costura y/o planchado, quinchos.
	2,2	Cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero.
Tercera y cuarta	2,4	hasta 30,00 m <sup>2</sup>
	2,6	Más de 30,00 m <sup>2</sup>
	3	Más de 50,00 m <sup>2</sup>

a) En locales de Primera clase con entrespiso, podrá reducirse la altura mínima a 2,40 metros siempre que el mismo dé a locales de estadía cuya altura mínima sea de 4,90 metros y que cumpla con lo establecido en “iluminación y ventilación de locales en entrespiso”.

b) En locales con cielorrasos en pendiente la altura indicada será el promedio de las extremas, no pudiendo la mínima ser menor a 2,20 metros.

c) Relación entre la altura y la profundidad del local: cuando el lado en que se ubique el vano para iluminación y ventilación, sea menor que la mitad de la profundidad del local las alturas de los locales de primera y segunda clase y locales comerciales, se incrementaran de acuerdo a lo que resulte de multiplicar el exceso de profundidad por 0,10.

### 3.6.2) Escaleras principales. Características.

Las escaleras principales de un edificio estarán provistas de pasamanos a ambos lados, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos. El acceso a una escalera será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que alcancen a cada unidad locativa y a cada piso.

Las escaleras principales tendrán las siguientes características:

Tramos.

Los tramos de la escalera no tendrán más de 20 alzadas corridas entre descansos o rellanos.

No se admitirán escaleras principales con compensación de escalones, ni que éstos presenten pedadas de anchos variables y alzadas de distintas alturas.

#### Perfil de los Escalones.

En los tramos rectos los escalones tendrán una huella mínima de 0,26 metros y una alzada máxima de 0,18 metros. En tramos curvos el radio de la proyección horizontal del limón interior sea igual o mayor que 0,25 metros. En la línea de huellas los escalones conservarán las proporciones correspondientes al tramo recto, pero junto al limón interior, el ancho de aquellos no deberá ser inferior a 0,12 metros.

#### Descansos.

Las escaleras de tramos rectos y desarrollo lineal, llevarán descansos de una profundidad mínima igual a  $\frac{2}{3}$  del ancho de la escalera, y no inferior a 1,25 metros, cuando se trate de escaleras de tramos rectos con giro entre  $90^\circ$  y  $180^\circ$ . En casos de tramos rectos sin giro, la profundidad podrá reducirse a un mínimo de 0,95 metros.

#### Ancho libre.

El ancho libre de una escalera se medirá entre zócalos. Los anchos mínimos son:

Caso general: 1,20 metros en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen.

Locales de comercio: 0,70 metros cuando la escalera comunique con un local ubicado en pisos inmediatos al de la unidad comercial de uso y siempre que ese local anexo del principal no tenga superficie mayor que 50,00 metros cuadrados, 0,90 metros cuando esta superficie no exceda de 100,00 metros cuadrados.

Viviendas multifamiliares y unifamiliares: 0,70 metros cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad. Y 1,00 metro cuando se trate del acceso principal a la o las viviendas.

En los casos indicados en los ítems 2 y 3 el pasamano será obligatorio de un solo lado.

#### Altura de paso.

La altura de paso será por lo menos de 1,80 metros y se medirá desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

### **3.7) De los estacionamientos.**

Todo nuevo edificio que se construya o amplíe destinado total o parcialmente a los usos que se detallan a continuación, deberá destinar una

superficie de su terreno para el estacionamiento de vehículos de acuerdo a las exigencias que se enumeran en los artículos siguientes.

Un espacio de estacionamiento deberá tener un mínimo 5,00 metros de profundidad y 2,50 metros de ancho cuando al menos uno de sus lados sea libre o 2,80 metros cuando sus lados sean cerrados.