

conexxo®



Locales Vivienda Individual y Colectiva



Cód. Edificación_Art.3.3.1 y RT-030809-020309-01



+54 11 5656 0000
Álvarez Thomas 1131 - Piso 7° A, Colegiales
WWW.CONEXXO.COM.AR

Clasificación de los Locales:

1° Clase. Locales de Permanencia: Definen el uso principal del edificio y sus características particulares. Son espacios donde se habita o trabaja de manera permanente o por un lapso prolongado.

2° Clase. Locales Complementarios: No definen el carácter particular del edificio. Son aquellos que sirven de uso complementario a los locales de permanencia (1° y 3° clase).

3° Clase. Locales de Permanencia Eventual: Definen el uso principal del establecimiento. Son de uso eventual para un mismo grupo de usuarios, o continuo, con rotación de usuarios.

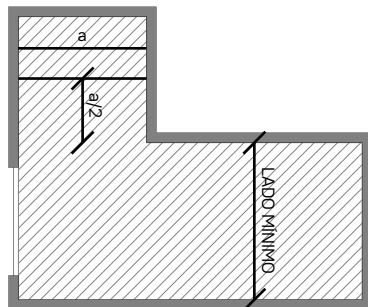
4° Clase. Locales de Tránsito: Son aquellos que sirven de paso o servicio entre otros locales y actividades.

5° Clase. Locales sin Permanencia: Son de apoyo a una actividad o servicios del edificio. Son locales sin permanencia o por períodos muy breves.

Áreas y Lados Mínimos de Locales:

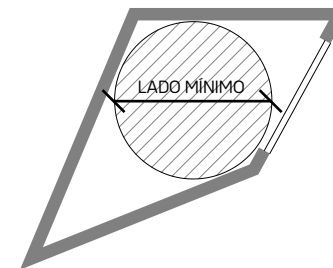
- Locales cuadriláteros de forma regular que posean apéndices:

El lado mín se verifica en el cuadrilátero que tenga el vano.
Para la sup mín se suma el cuadrilátero con el vano + el apéndice que tenga profundidad igual a la mitad de la abertura que comunica el local.



- Locales irregulares:

Se debe poder trazar un círculo de diámetro igual al lado mínimo que requiere el local.



Característica de locales [no excluyentes] aplicables a vivienda individual y colectiva

LOCAL	USO DEL LOCAL	LADO MÍNIMO [m]	SUP MÍNIMA [m ²]	ILUMINACIÓN MÍN	VENTILACIÓN MÍN	H LIBRE MÍN [m]*
1RA CLASE	Comedor	2,80	9,00	Esp. Urbano	Esp. Urbano	2,60
	Estar	2,80	9,00			
	Estar-Comedor	2,80	9,00			
	Local único de 1° clase	2,80	18,00			
2DA CLASE	Baño tipo I	1,50	3,00	Artificial	Nat. por conducto o mec	Hasta 3m ² 2,10 Más de 3m ² 2,30
	Baño tipo II	1,50	2,50	Artificial	Nat. por conducto o mec	
	Baño mínimo	0,90	1,40	Artificial	Nat. por conducto o mec	
	Toilette	0,90	N/A	Artificial	Nat. por conducto o mec	
	Retrete	0,75	N/A	Artificial	Nat. por conducto o mec	
	Cocina [no de trabajo]	1,50	3,00	Patio Vertical	Patio vertical	
	Cocina integrada	1,50	3,00	Artificial	Natural por conducto	
	Lavadero	N/A	N/A	Artificial	Natural por conducto	
3RA CLASE	Biblioteca	2,50	7,50	Artificial	Nat. por conducto o mec	Hasta 16m ² 2,40 Más de 16m ² 2,60
	Comedor colectivo	2,50		Patio vertical 5m	Patio vertical 5m	
	Dormitorio	2,50		Patio vertical 5m	Patio vertical 5m	
	Escritorio/Estudio	2,50		Patio vertical 5m	Patio vertical 5m	
	Sala de juegos	2,50		Artificial	Nat. por conducto o mec	
4TA CLASE	Corredor	1,00 [0,95 lotes menores a 8,66]	N/A	Artificial	No requiere vent. natural	Hasta 16m ² 2,10
	Hall					16 a 30m ² 2,30
	Pasillo					Más de 30m ² 2,60
5TA CLASE	Depósito	N/A	N/A	Artificial	Conducto	Hasta 16m ² 2,10
	Despensa					16 a 30m ² 2,30
	Guardarropas					Más de 30m ² 2,60

* La altura libre mínima de un local es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados.

Vivienda mínima

Se considera Unidad de Vivienda Mínima a aquellas unidades con superficies total entre 26,00 m² y 33,50 m²

Locales obligatorios:

	LADO MÍNIMO [m]	SUP MÍNIMA [m ²]	ILUMINACIÓN MÍN	VENTILACIÓN MÍN
Un local de 1° clase	2,80	18,00 a 25,50	Esp. Urbano	Esp. Urbano
Cocina	1,50	3,00	Patio Vertical	Patio Vertical
Baño Tipo II°	1,50	2,50	Ilum. Artificial	Nat. por conducto o mecánica
Expansión	1,20	1,50	-	-
Espacio de guardado	0,60	1,00	-	-

No pueden exceder el 50% de la cantidad de unidades de uso de un edificio.
El coeficiente de iluminación es 4,5.

El ancho mín de circulaciones internas: 1,00 m.

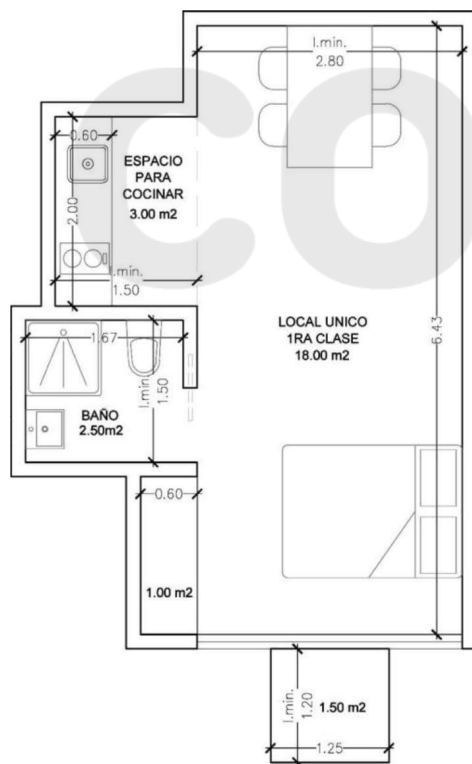
Cocinas y lavaderos: circulación min 0,90m

Cocinas y lavaderos integrados a local de primera: circulación min 0,80m

Ejemplos vivienda mínima:

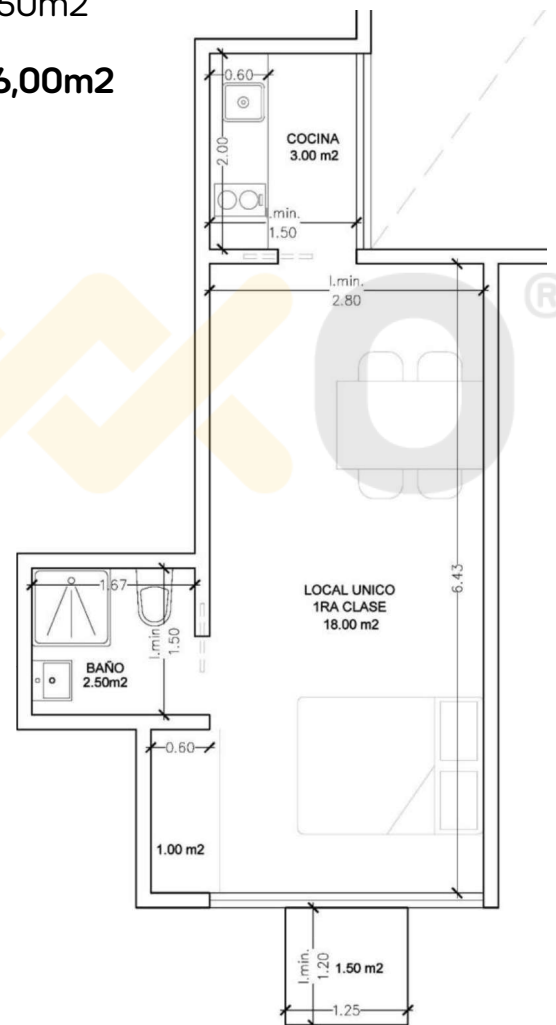
Local único de permanencia: 18,00m²
Espacio para cocinar integrado: 3,00m²
Baño tipo II: 2,50m²
Espacio de guardado: 1,00m²
Balcón: 1,50m²

SUPERFICIE TOTAL: 26,00m²



Local único de permanencia: 18,00m²
Cocina: 3,00m²
Baño tipo II: 2,50m²
Espacio de guardado: 1,00m²
Balcón: 1,50m²

TOTAL: 26,00m²



Ejemplos vivienda:

Sup total de locales de permanencia: 25,66 m² [mayor a 25,5 m²]

Local de permanencia: 12,87 m²

Local de permanencia eventual: 6,25 m² [cumple lado mín]

Local de permanencia eventual: 6,54 m² [cumple lado mín]

Cocina integrada: 3,22 m²

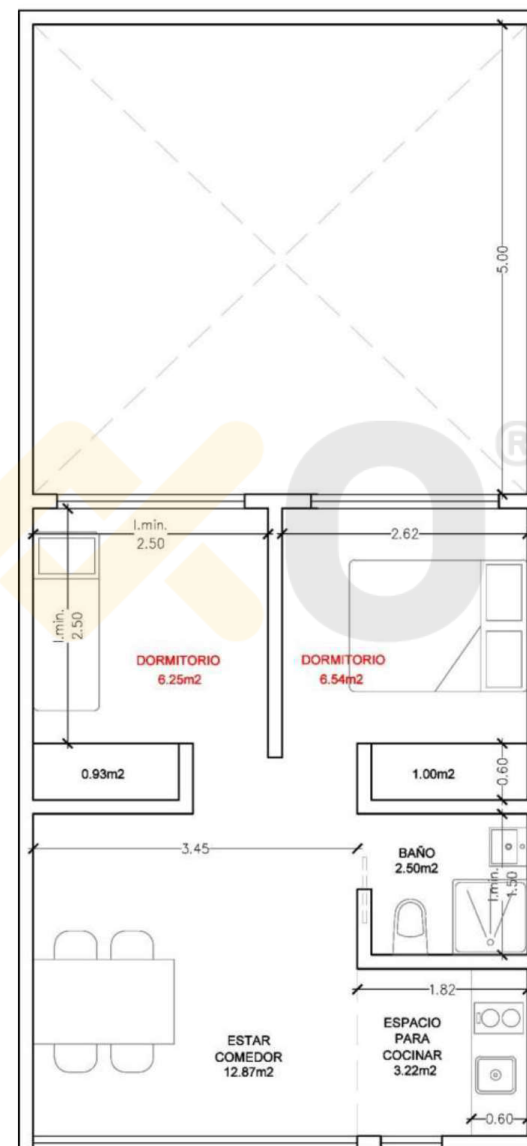
Baño tipo II: 2,50 m²

Espacio de guardado: 2,93 m²

TOTAL: 33,30 m²

Local	Lado mín	Sup	Sup amb permanencia
Comedor	3,45 m	12,87 m ²	25,65 > 25,5 m ² Verifica
Dorm 1	2,50 m	6,25 m ²	
Dorm 2	2,62 m	6,54 m ²	
Espacio cocinar	1,82 m	3,22 m ²	n/a
Espacio guardado	0,60 m	1,93 m ²	n/a
Baño	1,50 m	2,50 m ²	
SUP TOTAL		33,30 m ²	

Solo se podrán flexibilizar las dimensiones y sup. de viviendas NO mínimas



Ejemplos vivienda:

Sup total de locales de permanencia: 28,01 m² [mayor a 25,5 m²]

Local de permanencia: 11,35 m²

Local de permanencia eventual: 7,50 m² [reduce lado mín]

Local de permanencia eventual: 9,17 m²

Cocina integrada: 3,00 m²

Baño tipo II: 2,50 m²

Espacio de guardado: 1,78 m²

TOTAL: 32,84 m²

Local	Lado mín	Sup
Comedor	2,80 m	11,35 m ²
Dorm 1	2,25 m	7,50 m ²
Dorm 2	2,75 m	9,17 m ²
Espacio cocinar	1,50 m	3,00 m ²
Espacio guardado	0,60 m	1,78 m ²
Baño	1,50 m	2,50 m ²
SUP TOTAL		35,29 m ²

Solo se podrán flexibilizar las dimensiones y sup. de viviendas NO mínimas

Si se reduce el lado mínimo en un 10% se deberá cumplir con la superficie mínima de ese local

