CAPÍTULO

3 REQUISITOS GENERALES

Nota para el usuario:

Acerca de este capítulo: *El Capítulo 3 tiene un alcance amplio e incluye una variedad de requisitos para el mantenimiento de las áreas exteriores de la propiedad, así como los elementos interiores y exteriores de la estructura; que tienen por objeto mantener un nivel mínimo de seguridad e higiene para el público en general y los ocupantes de una estructura, y mantener el desempeño estructural y de resistencia a la intemperie de la edificación. Específicamente, el Capítulo 3 contiene los criterios para el mantenimiento de los componentes de la edificación; estructuras y terrenos vacantes; la seguridad, higiene y apariencia del interior y exterior de las estructuras y todas las áreas del exterior de la propiedad; estructuras accesorias; exterminio de insectos y roedores; barreras de acceso a piscinas, spas y jacuzzis; almacenamiento de vehículos y responsabilidades del propietario/ocupante.*

SECCIÓN 301—GENERALIDADES

301.1 Alcance. Las disposiciones de este capítulo deben regir las condiciones mínimas y las responsabilidades de las *personas* para el mantenimiento de las *estructuras*, el equipo y el *exterior de la propiedad.*

Escanear para ver los cambios af517f6

301.2 Responsabilidad. El *propietario* de los *locales* debe mantener las *estructuras* y el *exterior de la propiedad* cumpliendo con estos requisitos y el código bajo el cual se construyó la edificación, excepto que se indique lo contrario en este código. El *propietario* o agente autorizado del propietario debe ser responsable de garantizar que cualquier reparación, ampliación o modificación a la edificación o parte de la misma se realiza o construye de acuerdo con el *Código Internacional de la Edificación (IBC)*, *Código Internacional Residencial* (IRC) o el *Código Internacional de Edificaciones Existentes (IEBC)*. Una persona no debe ocupar/habitar como propietario-ocupante ni permitir que otra persona ocupe los *locales* que no están en condiciones sanitarias y seguras y que no cumplen con los requisitos de este capítulo. Los *ocupantes* de *una unidad de vivienda*, *unidad de alojamiento* o *unidad de trabajo doméstico* son los responsables de mantener en condiciones limpias, de higiene y seguras esa parte de la *unidad de vivienda*, *unidad de alojamiento*, *unidad de trabajo doméstico* o *locales* que ocupan y controlan.

301.3 Estructuras y terrenos vacantes. Las *estructuras* y *locales* vacantes de las mismas o terrenos vacantes deben mantenerse en condiciones limpias, seguras y sanitarias según lo dispuesto en el presente para no causar problemas de deterioro o afectar negativamente la salud y seguridad pública.

SECCIÓN 302—ÁREAS EXTERIORES DE LA PROPIEDAD

302.1 Higiene. El *exterior de la propiedad* y los *locales* deben mantenerse en condiciones limpias, seguras y sanitarias. El *ocupante* debe mantener la parte *exterior de la propiedad* que ocupa o controla en condiciones limpias y sanitarias.

302.2 Nivelación y desagüe. Los *locales* deben nivelarse y mantenerse para evitar la erosión del suelo y evitar la acumulación de agua estancada sobre los mismos o dentro de cualquier *estructura* ubicada sobre los mismos

Excepción: Áreas de retención y reservas *aprobadas*

302.3 Aceras y entradas para vehículos. Las aceras, pasarelas, escaleras, entradas para vehículos, espacios de estacionamiento y áreas similares deben mantenerse en buen estado de reparación y estar libres de condiciones peligrosas

302.4 Maleza. Los *locales* y el *exterior de la propiedad* deben mantenerse libres de malezas o crecimiento de plantas que superen **[JURISDICCIÓN PARA INSERTAR LA ALTURA EN PULGADAS]**. Las hierbas nocivas deben estar prohibidas. La maleza debe definirse como todos los pastos, plantas anuales y vegetación, que no sean árboles o arbustos proporcionados; sin embargo, este término no debe incluir flores y jardines cultivados.

En caso de que el *propietario* o agente a cargo de la propiedad no corte ni destruya la maleza después de una notificación de violación, deben ser sujetos a enjuiciamiento de acuerdo con la Sección 107.3 y según lo prescrito por la autoridad que tenga jurisdicción. Sino cumple con la notificación de violación, cualquier empleado debidamente autorizado por la jurisdicción o contratista contratado por la jurisdicción debe estar autorizado a ingresar a la propiedad en violación para cortar y destruir la maleza que crezca ahí y los costos de tal eliminación deben ser pagados por el propietario o agente responsable de la propiedad.

302.5 Nido de roedores. Las *estructuras* y el *exterior de la propiedad* deben mantenerse libres de nidos e *infestación* de roedores. Donde se encuentre roedores, deben ser exterminados mediante procesos *aprobados* que no sean perjudiciales para la salud humana. Después de la *eliminación de plagas*, deben tomarse medidas adecuadas para eliminar el nido de roedores y evitar la reinfestación

302.6 Respiraderos de extracción. Las tuberías rígidas, conductos, conductores, ventiladores o sopladores no deben descargar gases, vapor, aire caliente, grasa, humo, olores u otros desperdicios particulares directamente en la propiedad pública o privada colindante o adyacente o en la de otro *inquilino.*

302.7 Estructuras accesorias. Las *estructuras* accesorias, incluyendo garajes separados, cercas y muros, deben mantenerse estructuralmente sólidas y en buen estado.

302.8 Vehículos de motor. Salvo que se indique en otras regulaciones, los vehículos de motor inoperables o sin licencia no deben estacionarse, guardarse ni almacenarse en ningún *local*, y los vehículos no deben estar en ningún momento en estado de desmon-

taje importante, deterioro o en proceso de ser reparados, desmontados o desmantelados. Está prohibido pintar vehículos a menos que se realice dentro de una cabina de pintura *aprobada*.

Excepción: Se permite que un vehículo de cualquier tipo se someta a una revisión general, incluyendo el trabajo de carrocería, siempre que dicho trabajo se realice dentro de una *estructura* o área cerrada similar diseñada y *aprobada* para tales fines

302.9 Desfiguración de la propiedad. Una *persona* no debe dañar, mutilar ni desfigurar deliberadamente o sin razón ninguna superficie exterior de ninguna *estructura* o edificación en ninguna propiedad privada o pública mediante la colocación de cualquier marca, grabado o grafiti.

Debe ser responsabilidad del *propietario* restaurar dicha superficie a un estado de mantenimiento y reparación *aprobado*.

SECCIÓN 303—PISCINAS, SPAS Y JACUZZI

303.1 Piscinas. Las piscinas deben mantenerse en condiciones limpias y de higiene y en buen estado.

303.2 Cerramientos. Las piscinas, jacuzzis y spas privados que contengan agua más de 24 pulgadas (610 mm) de profundidad deben estar completamente rodeadas por una cerca o barrera de no menos de 48 pulgadas (1219 mm) de altura por encima del nivel de piso terminado medido en el costado de la barrera más lejana de la piscina. Los portones y puertas en dichas barreras deben ser de cierre automático y traba automática. Cuando el dispositivo de traba automática esté a menos de 54 pulgadas (1372 mm) por encima de la parte inferior del portón, el mecanismo de liberación debe estar ubicado en la puerta y hacia el lado de la piscina. Los portones de cierre automático y de traba automática deben mantenerse de tal manera que la puerta se cierre y trabe positivamente cuando se suelte desde una posición abierta de 6 pulgadas (152 mm) desde el poste del portón. Un cerramiento de piscina existente no debe ser removido, reemplazado o cambiado de manera que reduzca su efectividad como barrera de seguridad.

Excepciones:

1. Spas o jacuzzis equipados con una cubierta de seguridad con cerradura que cumple con ASTM F1346.
2. Piscinas privadas equipadas con una cubierta de seguridad eléctrica que cumple con ASTM F1346 y esta en condiciones de funcionamiento usando el interruptor de control.

SECCIÓN 304—ESTRUCTURA EXTERIOR

304.1 Generalidades. El exterior de la *estructura* debe mantenerse en buen estado, estructuralmente firme y con adecuado sistema sanitario para que no represente una amenaza para la salud, seguridad y bienestar público.

304.1.1 Condiciones potencialmente inseguras. Las siguientes condiciones deben considerarse como potencialmente inseguras, deben evaluarse y deben abordarse cumpliendo con el Código *Internacional de Edificaciones Existentes (IEBC)*, el *Código Internacional Residencial (IRC)* o el *Código Internacional de la Edificación (IBC)*:

1.Los elementos estructurales están *deteriorados* o tienen un problema que parece reducir su capacidad de carga.

2.El *anclaje* del piso o techo a los muros o columnas, y de muros y columnas a la fundación está *deteriorado* o tiene un problema que parece reducir su capacidad de carga.

3. Las *estructuras* o componentes de las mismas están *deteriorados* o tiene un problema que parece reducir su capacidad de carga.
4. No se le da mantenimiento a las juntas de revestimiento y mampostería incluyendo las juntas entre la envolvente de la edificación y el perímetro de las ventanas, puertas y claraboyas, ni son resistentes a la intemperie o impermeables
5. Los sistemas de fundación que no están firmemente soportados por zapatas, no están a plomo ni libres de fisuras abiertas y roturas, no están *anclados* adecuadamente o no son capaces de soportar todas las cargas nominales ni resistir todos los efectos de carga.
6. Los muros exteriores no están *anclados* a los elementos de soporte o soportados o no están a plomo ni libres de agujeros, fisuras o roturas y con materiales sueltos o en descomposición, no están *anclado*s adecuadamente o no son capaces de soportar todas las cargas nominales ni resistir todos los efectos de carga.
7. El techado y componentes de techado tienen defectos que permitan la entrada de lluvia, superficies de techos con desagüe inadecuado o cualquier parte del entramado del techo que no está en buen estado con signos de *deterioro*, fatiga o sin *anclaje* adecuado e incapaz de soportar todas las cargas nominales ni resistir todos los efectos de carga.
8. El piso y componentes de pisos con defectos que afectan la capacidad funcional o componentes de pisos que muestran signos de *deterioro* o fatiga, que no estén *anclados* adecuadamente o no son capaces de soportar todas las cargas nominales ni resistir todos los efectos de carga.
9. Revestimiento, cornisas, correas, ménsulas, molduras, revestimientos de muro y elementos decorativos similares que no estén *anclados* adecuadamente o que están *anclados* con conexiones que no son capaces de soportar todas las cargas nominales ni resistir todos los efectos de carga
10. Proyecciones o extensiones en voladizo que incluyen, pero no se limitan a, vertederos de basura, toldos, marquesinas, avisos, carpas, escaleras de emergencia, tubos verticales y conductos de extracción que no están *anclados* adecuada-

mente o que están *anclados* con conexiones que no son capaces de soportar todas las cargas nominales ni resistir todos los efectos de carga.

11. Escaleras exteriores, plataformas, porches, balcones y todos los accesorios similares adjuntos a ellos, incluyendo barandas y pasamanos, no son firmes estructuralmente, no están *anclados* adecuadamente o que están *anclados* con conexiones que no son capaces de soportar todas las cargas nominales ni resistir todos los efectos de carga.
12. Chimeneas, torres de enfriamiento, chimeneas industriales y accesorios similares que no son firmes estructuralmente o que no están *anclados* adecuadamente o que están *anclados* con conexiones que no son capaces de soportar todas las cargas nominales y resistir todos los efectos de carga.

Excepciones:

1. Cuando se demuestre lo contrario mediante un método *aprobado*.
2. Debe permitirse la demolición de condiciones inseguras cuando sea *aprobado* por el *oficial a cargo del código*.

304.2 Tratamiento protector. Las superficies exteriores incluyen, pero no se limitan a, puertas, marcos de puertas y ventanas, cornisas, porches, molduras, balcones, plataforma y cercas, deben mantenerse en buenas condiciones. Las superficies de madera exteriores, que no sean maderas resistentes a la descomposición, deben estar protegidas de elementos y descomposición mediante pintura u otra cubierta protectora o tratamiento. La pintura pelada, descamada y agrietada debe eliminarse y volverse a pintar las superficies. Las juntas del revestimiento y mampostería, así como aquellas entre la envolvente de la edificación y el perímetro de las ventanas, puertas y claraboyas, deben mantenerse resistentes a la intemperie e impermeables. Las superficies de metales sujetas al óxido o a la corrosión deben recubrirse para inhibir dicho óxido y corrosión, y las superficies con óxido y corrosión deben estabilizarse y recubrir para inhibir futuros óxidos y corrosión. Las manchas de oxidación deben eliminarse de las superficies exteriores. Las superficies diseñadas para la estabilización por oxidación están exentas de este requisito

[F] 304.3 Identificación de locales. Las edificaciones deben tener números de dirección *aprobados* colocados en una posición que sea claramente legible y visible desde la calle o camino frente a la propiedad. Estos números deben contrastar con su fondo. Los números de dirección deben ser números arábigos o letras del alfabeto. Los números no deben tener menos de 4 pulgadas (102 mm) de altura con un ancho de trazo mínimo de 0.5 pulgadas (12.7 mm)

304.4 Elementos estructurales. Los elementos estructurales deben mantenerse libres del *deterioro*, y deben ser capaces de soportar de forma segura las cargas muertas y vivas impuestas.

304.5 Muros de fundación. Los muros de fundación deben mantenerse a plomo y libres de fisuras abiertas y roturas y deben mantenerse en condiciones que impidan la entrada de roedores y otras pestes

304.6 Muros exteriores. Los muros exteriores deben estar libres de agujeros, fisuras y materiales sueltos o en descomposición; y mantenerse resistentes a la intemperie y debidamente revestidos en la superficie cuando se requiera para evitar el *deterioro.*

304.7 Techos y desagües. El techo y cubrejuntas deben ser firmes, herméticos y no tener defectos que permitan la entrada de lluvia. El desagüe del techo debe ser adecuado para evitar la humedad o *deterioro* en los muros o parte interior de la *estructura*. Los desagües, canaletas y bajantes del techo deben mantenerse en buen estado y libres de obstrucciones. El agua del techo no debe descargarse de forma que ocasione molestias públicas.

304.8 Elementos decorativos. Las cornisas, correas, ménsulas, molduras de terracota, revestimientos de muro y elementos decorativos similares deben mantenerse en buen estado con el *anclaje adecuado* y en condiciones seguras.

304.9 Extensiones en voladizo. Las extensiones en voladizo que incluyen, pero no se limitan a, toldos, marquesinas, letreros, toldos metálicos, escaleras de emergencia, tubos verticales y conductos de extracción, y deben mantenerse en buen estado y *anclarse* adecuadamente para que se mantengan en buenas condiciones. Cuando sea necesario, todas las superficies expuestas de metal o madera deben protegerse de los elementos y contra el deterioro y la oxidación mediante la aplicación periódica de materiales de revestimiento contra la intemperie, como pintura o tratamiento de superficie similar.

304.10 Escaleras, plataformas, porches y balcones. Cada escalera exterior, cubierta, porche y balcón, y todos los accesorios similares adjuntos a ellos, deben mantenerse estructuralmente firmes, en buen estado, con el *anclaje* adecuado y capaces de soportar las cargas impuestas.

304.11 Chimeneas y torres. Las chimeneas, torres de enfriamiento, columnas de humo y accesorios similares deben mantenerse estructuralmente seguros y firmes y en buen estado. Las superficies expuestas de metal o madera deben protegerse de los elementos y contra el deterioro y la oxidación mediante la aplicación periódica de materiales de revestimiento contra la intemperie, como pintura o tratamiento de superficie similar.

304.12 Pasamanos y barandas. Todos los pasamanos y *barandas* deben estar sujetas firmemente y tener capacidad para soportar las cargas impuestas normalmente y deben mantenerse en buenas condiciones.

304.13 Marcos de ventanas, claraboyas y puertas. Todos los marcos de ventanas, claraboyas y puertas deben mantenerse en buenas condiciones, buen estado y ser resistentes a la intemperie.

304.13.1 Vidriado. Los materiales de vidriado deben mantenerse libres de grietas y agujeros.

304.13.2 Ventanas que se puedan abrir. Cada ventana, que no sea una ventada fija, debe poder abrirse fácilmente y poder mantener su posición mediante los herrajes de la ventana.

304.14 Mosquiteros. Durante el período de **[FECHA]** a **[FECHA]**, cada puerta, ventana y otras aberturas exteriores requeridas para la *ventilación* de cuartos habitables, áreas de preparación de alimentos, áreas de servicio de alimentos o cualquier área donde los productos que se incluyan o utilicen en alimentos para consumo humano son procesados, fabricados, empacados o almacenados,

deben estar provistos con mosquiteros *aprobados* bien ajustados, con malla, de mínimo, 16 por pulgada (malla 16 por 25 mm), y cada puerta de pantalla utilizada para el control de insectos debe tener un dispositivo de cierre automático en buenas condiciones de funcionamiento.

Excepción: No deben requerirse mosquiteros cuando se empleen otros medios *aprobados*, tales como cortinas de aire o ventiladores repelentes de insectos.

304.15 Puertas. Las puertas exteriores, sistemas de puertas, sistemas de operador, si los hay, y los herrajes, deben mantenerse en buenas condiciones. Las cerraduras en todas las entradas a las *unidades de vivienda* y *unidades de dormitorio* deben asegurarse firmemente a la puerta. Las cerraduras en las puertas de medios de salida deben ser de acuerdo con la Sección 702.3.

304.16 Escotillas de sótano. Debe mantenerse cada escotilla de *sótano* para evitar la entrada de roedores, lluvia y agua de drenaje superficial.

304.17 Barandas para ventanas de sótano. Cada ventana de *sótano* que se pueda abrir debe equiparse con protectores contra roedores, ventanas contra tormentas u otra protección *aprobada* contra la entrada de roedores.

304.18 Seguridad de la edificación. Las puertas, ventanas o escotillas de *unidades de vivienda*, unidades de alojamiento o *unidades de trabajo doméstico,* deben estar provistas con dispositivos diseñados para brindar seguridad a los *ocupantes* y dentro de la propiedad.

304.18.1 Puertas. Las puertas que den acceso a una *unidad de vivienda* individual, *unidad de alojamiento* o *unidad de trabajo doméstico* que se rente, arriende o *alquile,* cuando estén equipadas con una cerradura de seguridad, la cerradura de seguridad debe estar diseñada para abrirse fácilmente desde el lado por el que se va a realizar la salida sin necesidad de llaves, conocimiento o esfuerzo especial y debe tener un recorrido de bloqueo mínimo de 1 pulgada (25 mm). Dichas cerraduras de seguridad deben instalarse de acuerdo con las especificaciones del fabricante y mantenerse en buen estado de funcionamiento. Para el propósito de esta sección, un cerrojo deslizante no debe considerarse una cerradura de seguridad aceptable.

304.18.2 Ventanas. Las ventanas operables, ubicadas en su totalidad o parcialmente dentro de 6 pies (1828 mm) por encima del nivel del terreno o de una superficie para caminar debajo, que provee acceso a *unidad de vivienda*, *unidad de alojamiento* o *unidad de trabajo doméstico* que se renta, arrienda o *alquila,* debe equiparse con un dispositivo de bloqueo de ventana de guillotina.

304.18.3 Escotillas de sótano. Las escotillas de *sótano* que brindan acceso a una *unidad de vivienda*, *unidad de alojamiento* o *unidad de trabajo doméstico* que se renta, arrienda o *alquila,* deben estar equipadas con dispositivos que aseguren las unidades contra la entrada no autorizada.

304.19 Portones. Los portones exteriores, sistemas de portones, sistemas de operación, si los hay, y herrajes deben mantenerse en buena condición. Las cerraduras en todas las entradas deben asegurar los portones firmemente.

SECCIÓN 305—ESTRUCTURA INTERIOR

305.1 Generalidades. El interior de una *estructura* y el equipo que contiene debe mantenerse en buen estado, estructuralmente firme y en condiciones de higiene. Los *ocupantes* deben mantener la parte de la *estructura* que ocupan o controlan en condiciones limpias y sanitarias. Todo *propietario* de una *estructura* que contiene una *casa de huéspedes*, *unidades de trabajo doméstico*, un hotel, un dormitorio, dos o más *unidades de viviendas* o dos o más *destinos* no residenciales, deben mantenerse en condiciones limpias y sanitarias, las áreas compartidas o públicas de la *estructura* y el *exterior de la propiedad.*

305.1.1 Condiciones potencialmente inseguras. Las siguientes condiciones deben considerarse como potencialmente inseguras, deben evaluarse y deben abordarse cumpliendo con el Código *Internacional de Edificaciones Existentes (IEBC)*, el *Código Internacional Residencial (IRC)* o el *Código Internacional de la Edificación (IBC)*:

1. Los elementos estructurales están *deteriorados* o tienen un problema que parece reducir su capacidad de carga.
2. El *anclaje* del piso o techo a los muros o columnas, y de muros y columnas a la fundación está *deteriorado* o tiene un problema que parece reducir su capacidad de carga.
3. Las *estructuras* o componentes de las mismas están *deteriorados* o tienen un problema que parece reducir su capacidad de carga.
4. Las escaleras, descansos, balcones y todas las superficies de circulación similares, incluyendo *barandas* y pasamanos, no son estructuralmente firmes, no están *anclados* adecuadamente o están *anclados* con conexiones que no son capaces de soportar todas las cargas nominales y resistir todos los efectos de carga.
5. Los sistemas de fundación que no están soportados firmemente por zapatas, no están a plomo ni libres de fisuras abiertas y roturas, no están *anclados* adecuadamente o no son capaces de soportar todas las cargas nominales ni resistir todos los efectos de carga.

Excepciones:

1. Cuando se demuestre lo contrario mediante un método *aprobado*.
2. Debe permitir la demolición de condiciones inseguras cuando sea *aprobado* por el *oficial a cargo del código*.

305.2 Elementos estructurales. Los elementos estructurales deben mantenerse estructuralmente firmes y deben ser capaces de soportar las cargas impuestas.

305.3 Superficies interiores. Las superficies interiores, incluyendo ventanas y puertas deben mantenerse en buenas condiciones, limpias y de higiene. La pintura desprendida, pelada, descamada o desgastada debe repararse, retirarse o cubrirse. Debe corregirse el revoque agrietado o suelto, madera en descomposición y otras condiciones superficiales defectuosas.

305.4 Escaleras y superficies de circulación. Toda escalera, rampa, descanso, balcón, porche, cubierta u otras superficies de circulación debe mantenerse en buenas condiciones y en buen estado.

305.5 Pasamanos y barandas. Cada pasamanos y *baranda* debe estar sujeto firmemente y debe ser capaz de soportar las cargas impuestas normalmente y debe mantenerse en buena condición.

305.6 Puertas interiores. Cada puerta interior debe encajar razonablemente bien en el marco y ser capaz de abrirse y cerrarse al estar unida de forma adecuada y segura a las jambas, cabeceras o rieles según lo previsto por el fabricante de los herrajes de fijación.

SECCIÓN 306—CAPACIDAD DE SERVICIO DEL COMPONENTE

306.1 Generalidades. Los componentes de una *estructura* y equipo de la misma deben mantenerse en buen estado, estructuralmente firme y en condiciones sanitarias.

Escanear para ver los cambios

0319b3e

306.1.1 Condiciones potencialmente inseguras. Cuando alguna de las siguientes condiciones haga que el componente o sistema supere su estado límite, el componente o sistema debe determinarse como inseguro y debe abordarse cumpliendo con el Código *Internacional de Edificaciones Existentes (IEBC)*, el *Código Internacional Residencial (IRC)* o el *Código Internacional de la Edificación (IBC)*:

1. Suelos que han sido sometidos a alguna de las siguientes condiciones:
   - 1.1. Colapso de zapata o sistema de fundación.
   - 1.2. Daños a las zapatas, fundaciones, concreto u otro elemento estructural debido a la expansión del suelo.
   - 1.3. Efectos adversos en la resistencia de diseño de zapata, fundación, concreto u otro elemento estructural debido a la reacción química del suelo.
   - 1.4. Suelo inadecuado según lo determinado por una investigación geotécnica.
   - 1.5. Cuando la capacidad portante admisible del suelo sea dudosa.
   - 1.6. Efectos adversos en la zapata, fundación, concreto u otro elemento estructural debido al nivel freático.
2. Concreto que ha sido sometido a alguna de las siguientes condiciones:
   - 2.1. *Deterioro.*
   - 2.2. *Deformación última.*
   - 2.3. Fracturas.
   - 2.4. Fisuras.
   - 2.5. Resquebrajamiento.
   - 2.6. Refuerzo expuesto.
   - 2.7. Conexiones *separadas*, desprendidas o defectuosas.
3. Aluminio que ha sido sometido a alguna de las siguientes condiciones:
   - 3.1. *Deterioro.*
   - 3.2. Corrosión.
   - 3.3. Deformación elástica.
   - 3.4. *Deformación última.*
   - 3.5. Grietas por esfuerzo o tensión.
   - 3.6. Fatiga de la junta.
   - 3.7. Conexiones *separadas*, desprendidas o defectuosas
4. Mampostería que ha sido sometida a alguna de las siguientes condiciones:
   - 4.1. *Deterioro.*
   - 4.2. *Deformación última*
   - 4.3. Fracturas en mampostería o juntas de mortero.
   - 4.4. Fisuras en mampostería o juntas de mortero.
   - 4.5. Resquebrajamiento.
   - 4.6. Refuerzo expuesto.
   - 4.7. Conexiones *separadas*, desprendidas o defectuosas.
5. Acero que ha sido sometido a alguna de las siguientes condiciones:
   - 5.1. *Deterioro.*
   - 5.2. Deformación elástica.
   - 5.3. *Deformación última*

5.4. Fatiga de metal.
5.5. Conexiones *separadas*, desprendidas o defectuosas.

6. Madera que ha sido sometida a alguna de las siguientes condiciones:
   6.1. Deformación última
   6.2. Deterioro.
   6.3. Daños por insectos, roedores y otras alimañas.
   6.4. Daños por incendio más allá de la carbonización.
   6.5. Divisiones significativas y revisiones.
   6.6. Fisuras de corte horizontal.
   6.7. Fisuras de corte vertical.
   6.8. Soporte inadecuado.
   6.9. Conexiones *separadas,* desprendidas o defectuosas.
   6.10. Cortes y entalladuras en exceso.

Excepciones:

1. Cuando se demuestre lo contrario mediante un método *aprobado*.
2. Debe permitirse la demolición de condiciones inseguras cuando sea *aprobado* por el *oficial a cargo del código*.

SECCIÓN 307—PASAMANOS Y BARANDALES

307.1 Pasamanos. Las escaleras que tengan más de cuatro contrahuellas deben tener un pasamanos en un lado de la escalera

307.1.1 Altura. Los *pasamanos* no deben tener menos de 30 pulgadas (762 mm) de altura o más de 42 pulgadas (1067 mm) de altura medidos verticalmente por encima del vuelo del escalón o por encima del piso terminado del descanso o superficies de circulación.

307.2 Barandas. Debe proveerse *barandas* a lo largo de los lados abiertos de las superficies de circulación incluyendo balcones, porches, plataformas, escaleras, rampas y descansos que están a mas de 30 pulgadas (762 mm) de altura por encima del piso u otra superficie que se encuentre por debajo.

Excepción: No debe requerirse *barandas* cuando estén exentas por el código de edificación adoptado.

307.2.1 Altura. Las *barandas* deben ser de mínimo 30 pulgadas (762 mm) de altura.

SECCIÓN 308—RESIDUOS Y BASURA

308.1 Acumulación de residuos o basura. El *exterior de la propiedad* y *locales*, y el interior de cada *estructura*, debe estar libre de cualquier acumulación *residuos* o *basura.*

308.2 Eliminación de residuos. Cada *ocupante* de una *estructura* debe eliminar todos los *residuo*s de manera limpia e higiénica colocando dichos *residuos* en contenedores *aprobados*.

308.2.1 Instalaciones de almacenamiento de residuos. El *propietario* de todo *local* ocupado debe proporcionar contenedores cubiertos *aprobados* para *residuos,* y el *propietario* de los *locales* debe ser el responsable de quitar los *residuos.*

308.2.2 Refrigeradores. Los refrigeradores y equipos similares que no estén en funcionamiento no deben desecharse, abandonarse ni almacenarse en *locales* sin primero quitar las puertas.

308.3 Eliminación de basura. Cada *ocupante* de una *estructura* debe eliminar la *basura* de manera limpia e higiénica ubicando dicha *basura* en una instalación de eliminación de *basura aprobada* o en contenedores de *basura aprobados.*

308.3.1 Instalaciones para la basura. El *propietario* de cada vivienda debe proporcionar uno de los siguientes: un triturador mecánico de residuos *aprobado* en cada *unidad de vivienda*; una unidad incineradora *aprobada* en la *estructura* disponible para los *ocupantes* en cada *unidad de vivienda*; o un contenedor de *basura* exterior hermético y cubierto.

308.3.2 Contenedores. El *operador* de cada establecimiento que produce *basura* debe suministrar, y hacer que se utilicen en todo momento, contenedores herméticos *aprobados* provistos con tapas ajustadas para almacenar dichos materiales hasta que se retire de los *locales* para su eliminación.

SECCIÓN 309—ELIMINACIÓN DE PLAGAS

309.1 Infestación. Debe mantenerse a las *estructuras* libres de *infestación* de insectos y roedores. Debe eliminarse de inmediato las *estructuras* en las que se encuentren insectos o roedores mediante procesos *aprobados* que no sean nocivos para la salud humana. Después de la *eliminación de plagas*, deben tomarse las medidas adecuadas para evitar la reinfestación.

309.2 Propietario. El *propietario* de cualquier *estructura* debe ser el encargado de la *eliminación de plagas* dentro de la *estructura* antes de rentar o arrendar la *estructura.*

309.3 Un solo ocupante. El *ocupante* de una vivienda unifamiliar o de una *estructur*a no residencial de un solo *inquilino* debe ser el encargado de la *eliminación de plagas* en los *locales.*

309.4 Ocupación múltiple. El *propietario* de una *estructura* que contiene dos o más *unidades de vivienda*, *destino* múltiple, una *casa de huéspedes* o una *estructura* no residencial debe ser el encargado de la *eliminación de plagas* en áreas públicas o compartidas de la *estructura* y en el *exterior de la propiedad*. Si la *infestación* es causada por la falta de un *ocupant*e para prevenir dicha *infestación* en el área ocupada, el *ocupante* y el *propietario* deben ser los encargados de la *eliminación de la plaga.*

309.5 Ocupante. El *ocupante* de cualquier *estructura* debe ser el encargado de que la *estructura* permanezca libre de roedores y plagas.

Excepción: Cuando las *infestaciones* sean ocasionadas por defectos en la *estructura*, el *propietario* debe ser el encargado de la *eliminación de plagas*.

SECCIÓN 310—ACCESIBILIDAD

310.1 Generalidades. Una instalación que requiere ser accesible, debe mantenerse accesible durante la *ocupación*.

310.1.1 Mantenimiento. Las características de accesibilidad de las instalaciones deben mantenerse en buenas condiciones, estructuralmente firmes limpias y de higiene y libre de impedimentos para la accesibilidad.

SECCIÓN 311—REFUGIOS CONTRA TORMENTAS

311.1 Generalidades. Los *refugios contra tormentas* comunitarios deben evaluarse, mantenerse y repararse de acuerdo con esta sección y con ICC 500.

311.2 Evaluación. Los *refugios contra tormentas* comunitarios deben evaluarse anualmente y cuando lo requiera la autoridad que tiene jurisdicción de acuerdo con ICC 500.

311.3 Mantenimiento y reparaciones. Los *refugios contra tormentas* comunitarios deben mantenerse en condiciones de funcionamiento. Todos los elementos estructurales y de funcionamiento deben repararse o cambiarse de acuerdo con ICC 500 cuando se dañen o dejen de funcionar.