

**CODIGO
DE LA EDIFICACION
DE LA
CIUDAD AUTONOMA
DE BUENOS AIRES**

CODIGO DE LA EDIFICACION DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

SECCION 1 - GENERALIDADES Alcances del Código de la Edificación

- La construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, de inflamables y sanitarias o partes de ellas;
- Mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructura e instalaciones.

Obligación de los propietarios, usuarios, profesionales y empresas. Definiciones

SECCION 2 - DE LA ADMINISTRACION - TRAMITACIONES

Trabajos que requieren permiso de obra y aviso de obra

Documentos de obra y de aviso de obra. Inspección.

Penalidades.

- Apercibimiento.
- Multa.
- Suspensión en el uso de la firma.
- Paralización de la obra. Inhabilitación en el uso de la firma.
- Suspensión de la habilitación y Clausura.
- Suspensión de funcionamiento de instalación.
- Suspensión en el uso de la firma para tramitaciones.
- Inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones.

CODIGO DE LA EDIFICACION DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

SECCION 2 - DE LA ADMINISTRACION - TRAMITACIONES

Permiso de obra

- Construir nuevos edificios;
- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido;
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal;
- Cambiar y ejecutar revoque de fachada principal;
- Elevar muros;
- Cambiar o modificar estructuras de techo;
- Desmontar y excavar terrenos;
- Efectuar demoliciones. (...);
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables y sanitarias, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes;
- Abrir vías públicas;
- Mensurar predios y modificar el estado parcelario;
- Construir, ampliar o refaccionar playas de estacionamiento.

Aviso de obra

- Modificar el cordón del pavimento;
- Limpiar o pintar fachadas principales;
- Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes que no sean fachada principal;
- Revocar o cambiar el revoque en cercas al frente;
- Ejecutar solados;
- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares;
- Cambiar el material de cubierta de techos;
- Ejecutar cielo rasos;
- Terraplenar y rellenar terrenos;
- Ejecutar modificaciones de poca importancia en las instalaciones (...).
- Instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en la vía pública;
- Ejecutar trabajos que no requieran permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales;
- Pintar o cambiar la coloración de los muros divisorios, (...).

CODIGO DE LA EDIFICACION DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

SECCION 3 - DE LAS VERIFICACIONES DE OFICIO. ARCHIVO DE EXPEDIENTE DE OBRAS NO IMPULSADOS

Verificaciones técnico-administrativas

- de oficio
- de proyectos de obras, certificados de uso conforme y liquidaciones
de derechos de delineación y construcción

Plazo para la satisfacción de las observaciones

Verificación de obras en ejecución

Verificaciones técnico-administrativas de oficio de obras declaradas finalizadas Archivo de expedientes de obras, no impulsados

Vencimiento de permisos de obras

CODIGO DE LA EDIFICACION DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

SECCION 4 – DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

- LINEA Y NIVEL
- CERCAS Y ACERAS
- LOCALES (Normas De Habitabilidad)
- MEDIOS DE SALIDA
- PROYECTO DE LAS INSTALACIONES
COMPLEMENTARIAS
- OBRAS EN MATERIAL COMBUSTIBLE
- OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS
- REFORMA Y AMPLIACION DE EDIFICIOS
- PROTECCION CONTRA INCENDIO

CODIGO DE LA EDIFICACION DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

SECCION 5 – DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

- **VALLAS PROVISORIAS, LETREROS Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS**
- **OBLIGACIÓN DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES**
- **SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DEMOLICIONES**
- **CIMIENTOS**
- **ESTRUCTURAS EN ELEVACION MUROS**
- **REVOQUES Y REVESTIMIENTOS TECHOS**
- **EJECUCION DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**
- **CONCLUSION DE LA OBRA**
- **ANDAMIOS**
- **MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN LAS OBRAS**

SECCION 6 – DE LAS DISPOSICIONES VARIAS

- **OBLIGACIÓN DE CONSERVAR**
- **OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR UN PELIGRO**
- **ESTIMULO A LA EDIFICACION PRIVADA**
- **UTILIZACION DE LOS PREDIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS**

CODIGO DE LA EDIFICACION DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

SECCION 7 - DE LAS PRESCRIPCIONES PARA CADA USO

- SERVICIOS DE HOTELERÍA
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL
- ESPECTACULO Y DIVERSION PUBLICOS
- SANIDAD
- EDUCACION Y CULTURA
- TRANSPORTE
- DEPORTIVO Y SOCIAL
- EXPLOSIVOS
- ACTIVIDADES TOLERADAS

SECCION 8 – DE LOS REGLAMENTOS TÉCNICOS

- CARGAS PERMANENTES Y ACCIDENTALES
- TENSIONES ADMISIBLES DE TRABAJO
- INSTALACIONES MECÁNICAS
- INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE ASCENSORES
- INSTALACIONES TÉRMICAS
- INSTALACIONES PARA INFLAMABLES
- CALIDAD DE LOS MATERIALES
- INSTALACIONES SANITARIAS

PODER DE POLICÍA



**FACULTAD DEL ESTADO
PARA EJERCER CONTROL
SOBRE EL CUMPLIMIENTO
DE NORMAS**

POLICÍA EDILICIA



**CONTROL
SOBRE
CONSTRUCCIONES**

**CIUDAD
AUTÓNOMA
DE BUENOS
AIRES**



**Agencia Gubernamental de
Control (AGC)**

**Dirección General de Registro
de Obras y Catastro (DGROC)**

**Dirección General de Fiscalización
y Control de Obras (DGFYCO)**

AGENTES VERIFICADORES DE OBRA (AVO)

Decreto 271-GCBA-2014

- **Controlan OBRAS CIVILES, PÚBLICAS Y PRIVADAS, COMPRENDIDAS POR EL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN y que no estén regidas por una ley especial.**
- **Realizan CONTRALOR DE OBRAS, INSTALACIONES DE ASCENSORES Y/O TRANSPORTE VERTICAL, INSTALACIONES SANITARIAS Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE OBRAS (Ley 257).**

VERIFICACIONES ESPECIALES

Decreto 271-GCBA-2014

- Son solicitadas por el Director de Obra, según avances de obra (3 verificaciones).
- Concluida la obra, en un plazo no mayor a los treinta (30) días hábiles el Director debe solicitar la 4ta verificación; esto podrá realizarse exclusivamente con posterioridad a la presentación de la Declaración Jurada de Finalización de Obra, junto con el propietario, en la Dirección General de Rentas.
- Si no se presentan las constancias de Verificaciones Especiales, la DGFYCO no dará curso a la verificación final (4ª), hasta tanto no hayan sido abonadas las correspondientes multas, previstas en el Art. 2.4. "De las Penalidades" del Código de la Edificación, y en el Régimen de Penalidades, y aplicadas por la Dirección General de Obras y Catastro las sanciones que pudieran corresponder al Constructor y al Director de Obra.

REGISTRO DEL PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

RESOL-2016-7-SSREGIC

Art. 2º: “...para proceder a la presentación, estudio y eventual registro del plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal, deberá acompañarse la constancia de la solicitud de la 4º Verificación especial suscripta por el profesional actuante, vinculada al Expediente Electrónico de Obra y el último plano de obra registrado”.

ASPECTOS DE LAS VERIFICACIONES ESPECIALES

ORDEN DE LA VERIFICACION ESPECIAL

ETAPA DE LA OBRA EN LA QUE EL DIRECTOR DE OBRA DEBERA SOLICITAR LA VERIFICACION

ASPECTOS A COMPROBAR POR EL AGENTE VERIFICADOR DE OBRA

1ra.
Verificación Especial

Al comenzar la implantación de obra de Planta Baja en el terreno.

Ubicación en el lote - Línea de Edificación - Línea de Frente Interno - Línea Interna de Basamento - Separación del edificio de los ejes divisorios - Niveles - Dimensión de los Patios.

2da.
Verificación Especial

Al finalizar la última losa.

Verificar la volumetría de la obra total - Altura máxima - Dimensión de los patios - Altura de losas – Escaleras - Pozo de ascensor.

3ra.
Verificación Especial

Al finalizar la mampostería y las montantes de las instalaciones complementarias

Verificar dimensión de locales y sala de máquinas, condiciones de iluminación y ventilación, sala de máquinas.

4ta.
Verificación Especial

A la terminación de la obra, pudiendo faltar pintura

Verificar la totalidad de la obra respecto al plano Conforme a Obra.

LEY 257

Obliga a los Propietarios de Inmuebles en la Ciudad de Bs. As.
a presentar un **Certificado de Conservación y un Informe Técnico**,
firmado por un profesional, contratado por el propietario, a tal efecto.

- **Inspección técnica específica PERIODICA del estado de fachadas, muros divisorios entre predios, espacios de aire y luz.**
- **En todos los casos, las tareas de prevención se realizarán con el objeto de evitar accidentes conservando la integridad de los elementos ornamentales de la fachada, en el caso de tener que proceder a la demolición de algún elemento, se solicitará previamente una autorización fundada técnicamente para realizarla ante la autoridad de aplicación de la ley.**
- **En el informe deberá especificarse, en el caso de requerirse, las intervenciones necesarias para la recuperación o consolidado de las fachadas.**
- **El informe deberá contener una caracterización de los daños encontrados, del tipo de intervenciones a realizar, los plazos recomendados para realizarlas y la tecnología apropiada para resolverlo.**
- **Las fachadas a considerar en cada edificio de perímetro libre, serán: la del frente, la del contrafrente y las laterales.**
- **En los casos de perímetro semilibre serán: la del frente, la del contrafrente y la lateral.**
- **En los edificios construidos entre predios, deberá considerarse: la fachada del frente, la del contrafrente y los tratamientos existentes en los muros divisorios.**

IMPACTO AMBIENTAL – LEY 123

MEDIO AMBIENTE: DEGRADACION

IMPACTO AMBIENTAL



“ ... cambio neto, positivo o negativo, que se provoca sobre el ambiente como consecuencia, directa o indirecta, de acciones antrópicas que puedan producir alteraciones susceptibles de afectar la salud y la calidad de vida, la capacidad productiva de los recursos naturales y los procesos ecológicos esenciales”. art. 3, Ley N° 123.

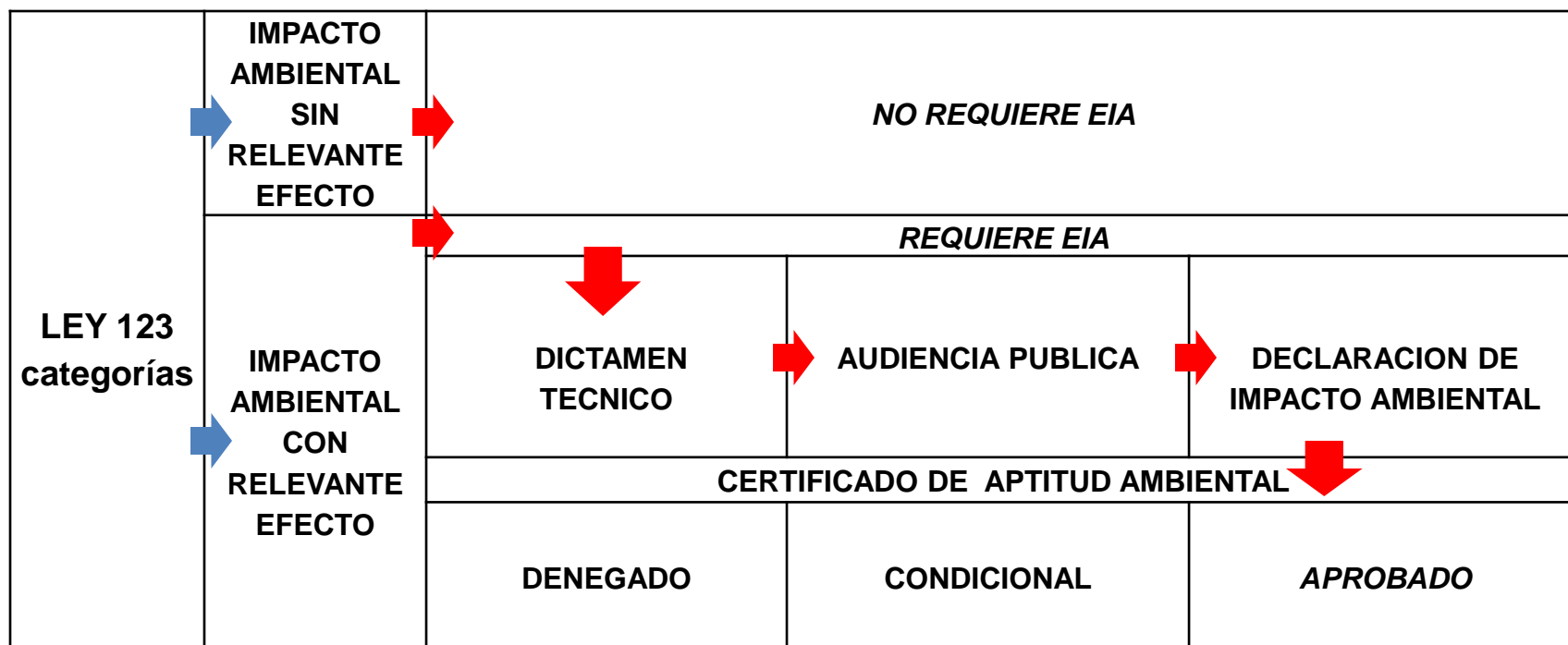
EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL



Procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados, pueden causar al ambiente.

- Dicho proyecto pueda identificar y predecir si un determinado impacto será **beneficioso o adverso**.
- Debe asimismo analizar **medidas de mitigación que eliminen o reduzcan las consecuencias adversas, y la optimización o potenciación de las positivas**.

IMPACTO AMBIENTAL – LEY 123



INFRACCIONES A LA LEY 123. Art. 38: *“Las actividades, proyectos, programas o emprendimientos, o las ampliaciones de las mismas que se inicien sin contar con la Declaración de Impacto Ambiental o que no cumplan con las exigencias, seguimiento y controles que establezca dicha Declaración serán suspendidas o clausuradas de inmediato, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a sus titulares. En todos los casos la Autoridad de Aplicación puede disponer la demolición o el cese de las obras construidas en infracción a la presente norma, con cargo al infractor”.*

Otros problemas medioambientales

RESIDUOS PATOGENICOS (Ley 154).

PCBs

ANTENAS

ACCESIBILIDAD AL MEDIO FISICO

DISCAPACIDAD

**Condición por la cual
ciertas personas presentan una disminución
de sus capacidades físicas, mentales, intelectuales o
sensoriales
que, al interactuar con diversas barreras,
puedan impedir su participación plena
y efectiva en la sociedad,
y en igualdad de condiciones con las demás.**

DISCAPACIDAD

Padecen discapacidad aquella personas cuyas posibilidades de integración educativa, laboral o social se ven restringidas como consecuencia de una deficiencia, previsiblemente permanente, en sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales, pudiendo el origen de dicha deficiencia ser de carácter congénito o accidental.

Un 10% de la población argentina es discapacitada.

ACCESIBILIDAD AL MEDIO FISICO

**Posibilidad de las personas
con movilidad reducida
de gozar adecuadas condiciones de seguridad
y autonomía como elemento primordial
para el desarrollo de las actividades
de la vida diaria, sin restricciones derivadas del ámbito
físico urbano, arquitectónico o del transporte,
para su integración
y equiparación de oportunidades.**

Constitución Nacional, art. 43

*"Toda persona puede interponer acción expedita y rápida de **amparo**, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidas por esta Constitución, un tratado o una ley. En el caso, **el juez podrá declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funde el acto u omisión lesiva.** Podrán interponer esta acción contra cualquier forma de **discriminación** y en lo relativo a los derechos que protegen al ambiente, a la competencia, al usuario y al consumidor, así como a los derechos de incidencia colectiva en general, el afectado, el defensor del pueblo y las asociaciones que propendan a esos fines, registradas conforme a la ley, la que determinara los requisitos y formas de su organización".*

Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, art. 11

*" ... Se reconoce y garantiza **el derecho a ser diferente**, no admitiéndose **discriminaciones** que tiendan a la segregación por razones*

*o con pretexto de **raza, etnia, género, orientación sexual, edad, religión, ideología, opinión, nacionalidad, caracteres físicos, condición psicofísica, social, económica o cualquier circunstancias que implique distinción, exclusión, restricción o menoscabo.***

La Ciudad promueve la remoción de los obstáculos de cualquier orden que, limitando de hecho la igualdad y la libertad, impidan el pleno desarrollo de la persona y la efectiva participación en la vida política, económica o social de la comunidad".

Constitución de la Provincia De Buenos Aires, art. 11

*"...La Provincia no admite distinciones, **discriminaciones** ni privilegios por razones de **sexo, raza, religión, nacionalidad, lengua, ideología, opinión, enfermedades de riesgo, características físicas o cualquier otra condición amparada por las normas constitucionales.***

Es deber de la Provincia promover el desarrollo integral de las personas garantizando la igualdad de oportunidades y la efectiva participación de todos en la organización política, económica y social".

Ley 23.592, art. 1

*"Quien arbitrariamente impida, obstruya, restrinja o de algún modo menoscabe el pleno ejercicio sobre bases igualitarias de los derechos y garantías fundamentales reconocidos en la Constitución Nacional, será **obligado, a pedido del damnificado, a dejar sin efecto el acto discriminatorio o cesar en su realización y a reparar el daño moral y material ocasionados.***

*A los efectos del presente artículo se considerarán particularmente los actos u omisiones discriminatorios determinados por motivos tales como **raza, religión nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, sexo, posición económica, condición social o caracteres físicos**"*

BARRERAS FISICAS



Elementos que obstaculizan o impiden la movilidad, comunicación e integración de personas.



BARRERAS ARQUITECTÓNICAS: impedimentos en obras



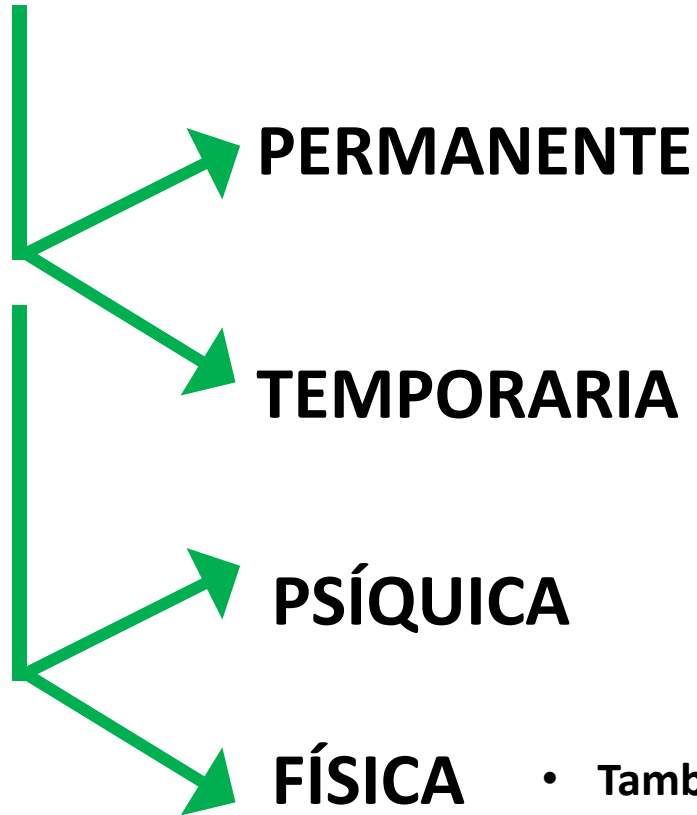
Ausencia de rampas y escaleras; espacios reducidos, accesos y sanitarios no adaptados, en la vía pública, edificios públicos o privados, lugares de trabajo y viviendas.

BARRERAS URBANÍSTICAS: impedimentos en la ciudad



Inadecuada estructura y mobiliario urbanos, y en lugares históricos, museos, reservas naturales y en todo espacio público.

DISCAPACIDAD



- También personas de avanzada edad y embarazadas

Ley 22.431

Primera norma sobre protecciones para discapacitados.

Art. 22: requisitos técnicos que deben cumplir las obras públicas que contemplen el acceso de público, por lo que se prevén accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas.

Ordenanza Nº 39.892 de la Ciudad de Buenos Aires

Obligatoriedad de instalar rampas y vados en aceras, esquinas y accesos de edificios públicos.

Ley 24.314

“Sistema de Protección Integral de los Discapacitados”

Amplía y modifica la Ley 22.431, respecto de los artículos 20, 21 y 22 agregando un texto al final del artículo 28 que establece un plazo máximo de tres años para suprimir barreras arquitectónicas en edificios públicos.

Art. 20:

*"Establécese la prioridad de la **supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos, arquitectónicos y del transporte** que se realicen o en los existentes que remodelen o sustituyen en forma total o parcial sus elementos constitutivos, con el **fin de lograr la accesibilidad para las personas con movilidad reducida**, y mediante la aplicación de las normas contenidas en el presente capítulo.*

A los fines de la presente ley, entiéndese por accesibilidad la posibilidad de las personas con movilidad reducida de gozar de las adecuadas condiciones de seguridad y autonomía como elemento primordial para el desarrollo de las actividades de la vida diaria, sin restricciones derivadas del ámbito físico urbano, arquitectónico o del transporte, para su integración y equiparación de oportunidades".

EDIFICIOS NUEVOS O A REMODELAR

Art. 1 de la Ley 24. 314:

"Edificios de viviendas: las viviendas colectivas con ascensor deberán contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Asimismo, deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación, la adaptabilidad a las personas con movilidad reducida, en los términos y grados que establezca la reglamentación. En materia de diseño y ejecución o remodelación de viviendas individuales, los códigos de edificación han de observar las disposiciones de la presente ley y su reglamentación. En las viviendas colectivas existentes a la fecha de sanción de la presente ley, deberán desarrollarse condiciones de adaptabilidad y practicabilidad en los grados y plazos que establezca la reglamentación".

NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Código de la Edificación, modificado por la Ley 962.

Generalidades

- ENTRADAS A EDIFICIOS** → *Deberán tener ascensores y montasillas para salvar desniveles.*
- ESCALERAS** → *Deberán tener un máximo de 12 alzadas corridas.
Habrá señalización táctil en el solado de los relleos y descansos.*
- ESCALONES** → *No deben coincidir con el umbral de las puertas.*
- RAMPAS** → *Ancho mínimo de 1,00 m.*

NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Código de la Edificación, modificado por la Ley 962.

Generalidades

ASCENSORES



Los dos primeros tendrán 1,10 m de ancho x 1,30 m de profundidad de cabina.

Los edificios de más de 25 m de altura con 6 ocupantes por piso funcional contarán con ascensor camillero de 1,30 m x 2,05 m.

ESCALERAS PRINCIPALES



Contarán con pasamanos a ambos lados. Los descansos en escaleras en tramo recto y desarrollo lineal tendrán una profundidad mínima de 1,25 m cuando se trate de escaleras con giros entre 90º y 180º. El ancho mínimo será de 1,20 m (1,10 m en lotes de 8,66 m de frente).

NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Código de la Edificación, modificado por la Ley 962.

Generalidades

- ESCALERAS INTERIORES** → *Ancho mínimo 0,90 m.*
- PASILLOS
EN AREAS COMUNES** → *Ancho mínimo 1,20 m (1,10 m en lotes de 8,66 m de frente), con ensanches de 1,50 m x 1,50 m.*
- PASILLOS INTERIORES** → *Ancho mínimo 1,00 m.*
- PUERTAS** → *Ancho mínimo 0,80 m.*
- BAÑOS Y COCINAS** → *Ancho mínimo de paso mínimo 0,80 m. Lado mínimo 1,50 m. El lado mínimo del baño principal o único tendrá 1,50 m, salvo viviendas de interés social con panel sanitario*

**OTRAS NORMATIVAS INCORPORADAS
A LA LEGISLACION NACIONAL**

**Convención Interamericana
para la Eliminación de Todas las Formas de
Discriminación contra las Personas
con Discapacidad
Ley 25.280**

**Organización de las Naciones Unidas
Convención sobre los Derechos
de las Personas con Discapacidad
Ley 27.044 (jerarquía constitucional)**