

CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

ORDENANZA N° 14.089 (BM 6.764)

Artículo 1º - Apruébase el Código de la Edificación para la Ciudad de Buenos Aires presentado por la Comisión Especial creada por las Resoluciones N° 6.318 y 12.7000, con las modificaciones introducida en virtud de lo dispuesto en el Artículo 2º de la Ordenanza N° 13.094.

ORDENANZA N° 34.421
BM 15.852

Artículo 1º: Apruébanse los textos ordenados de los Códigos de la Edificación y de Habilitaciones y Verificaciones, que figuran en los Anexo I y II, respectivamente, resultantes del trabajo de compatibilización realizados por la Dirección de Digesto e Información Municipal, con la colaboración del Consejo de Planificación Urbana, de la Dirección Fiscalización Obras de Terceros y la Subsecretaría de Inspección general.

Artículo 2: Téngase por auténticos y oficiales dichos textos, al 30 de Junio de 1978.

Artículo 3: Dispónese su inclusión en el Digesto Municipal de la Ciudad de Buenos Aires año 1978.

Artículo 4: La presente Ordenanza será refrendada por todos los Señores Secretarios del departamento Ejecutivo.

Artículo 5: Dése al Registro Municipal, publíquese en el Boletín Municipal, comuníquese a la Dirección de Fiscalización Obras de Terceros, Consejo de Planificación Urbana, Subsecretaría de Inspección General y resérvese en la Dirección de Planeamiento (Dirección de Digesto e Información Municipal)

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES
Ordenanza N° 14089. B.M. N° 6764 El texto de este Código tiene incluidas las modificaciones establecidas por las siguientes normas:

- Ordenanza N° 46147 - B.M. 20283
- Ordenanza N° 46275 - B.M. 20295
- Ordenanza N° 46477 - B.M. 19466
- Ordenanza N° 49308 - B.M. 20086
- Ordenanza N° 49344 - B.M. 20116
- Ordenanza N° 50063 - B.M. 20207
- Ordenanza N° 52137 - B.O. 374
- Ordenanza N° 52288 - B.O. 417
- Ley N° 24441- B.O. 16-1-95
- Ley N° 138 - B.O. 641
- Ley N° 160 - B.O. 668
- Ley N° 257 - B.O. 826
- Ley N° 521 - B.O. 1107
- Ley N° 962 - B.O. 1607
- Disposición N° 290/97 B.O. 202

SECCIÓN 1 GENERALIDADES

1.1 DEL TITULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES

1.1.1 **TITULO** Esta Ordenanza será conocida y citada como el "Código de la Edificación"

1.1.2 Alcances del Código de la Edificación

Las disposiciones del Código de la Edificación alcanzan a los asuntos que se relacionan con: -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. Las mismas emanan de las atribuciones concedidas a la Municipalidad por la Ley N° 19.987 (B.M. No 14.545) en su artículo 20, incisos a), c), d) y l). En cuanto a lo previsto en los incisos d) y l) sobre el contralor y policía de las construcciones, se logra con la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código. También contempla dentro de su articulado las inspecciones de contralor que en forma de muestreo serán realizadas por la Inspección Municipal para verificar el fiel cumplimiento de las normas como también las penalidades en que resultaren incurso quienes las infringieran. Asimismo se prevé la prestación de servicios que garanticen la seguridad de personas y bienes contemplada en el Capítulo 6.4 "De las obras en mal estado o amenazadas por un peligro" que dispone la inmediata intervención municipal cuando aquella se considere afectada. Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades gubernamentales y particulares. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo. Prevalecerán las normas de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se encuentran en conflicto con cualquiera otra anterior a su vigencia y que afecte a sus alcances. (Texto según Art. 1° Ley N° 160-B.O.C.B.A. No 668 del 8/4/99)

1.1.3 **OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.**

EL Propietario, Usuario, Profesional o Empresa comprendida en los "Alcances del Código de la Edificación" conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

1.1.4 **IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL**

Toda la documentación que se relacione con el Código de la Edificación será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo. Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

1.2 DE LA ACTUALIZACION Y PUBLICACION DEL CODIGO DE LA EDIFICACIÓN

1.2.4 ACTUALIZACION DEL CODIGO DE LA EDIFICACION – VIGENCIA

Los preceptos y reglas enumeradas en "Fundamentos del Código" tienen por objeto ordenar y encautar el desenvolvimiento físico de la Ciudad que es un organismo de estructura cambiante.

Para acompañar esta modalidad edilicia es imprescindible que las disposiciones del Código sean actualizadas constantemente a fin de incorporar o quitar de ellas las que convengan para conservar la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la Ciudad.

El estudio de la actualización estará a cargo de la Comisión del Código de la Edificación. Las actualizaciones que se introduzcan al Código entrarán en vigencia el 10 de Julio del año siguiente al de su publicación, salvo que en cada caso se establezca una fecha distinta. A solicitud del interesado, el Departamento Ejecutivo puede adelantar la aplicación de las novedades al caso particular antes de esos términos.

1.2.2 PUBLICACION DEL CODIGO DE EDIFICACION Y SUS ACTUALIZACIONES

Cualquiera sea la forma en que se publique el Código de la Edificación se mantendrá inalterada la continuidad de su articulado.

Cada año el Departamento Ejecutivo publicará en fascículos antes del 10 de Julio, las hojas que correspondan a la actualización del presente Código que entran en vigencia en esta fecha

1.3. DE LAS DEFINICIONES

1.3.1 REDACCION DEL CODIGO DE LA EDIFICACION

Las palabras y expresiones de este Código se consignan con el siguiente criterio:

- a) El genero masculino, incluye el femenino y neutro;
- b) El numero singular, incluye el plural;
- c) El verbo usado en tiempo presente, incluye el futuro

1.3.2 DEFINICIONES

Determinadas palabras y expresiones a los efectos de este Código, tienen los siguientes significados.

A

ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO Es aquella que posibilita a las personas que, con discapacidad permanente o con circunstancias discapacitantes, desarrollen actividades en edificios y en ámbitos urbanos y utilicen los medios de transporte y sistemas de comunicación.

ADAPTABILIDAD Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo accesible a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

ACERA: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal o de Edificación destinada al tránsito de peatones.

ALERO: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical para la fachada principal sobre la Línea Municipal o la de retiro obligatorio.

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

ANTECOCINA: Local unido o comunicado directamente con la cocina, y cuyo uso depende de esta.

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este termino no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

B

BALCON: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entresuelo y limitado por un parapeto.

BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Impedimentos físicos que presenta el entorno construido frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

BARRERAS EN LA COMUNICACIÓN Impedimentos que presentan las formas de emisión, transmisión y recepción de mensajes, (visuales, orales, auditivos, táctiles o gestuales) que presentan los sistemas de comunicación para con las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

BARRERAS EN EL TRANSPORTE Impedimentos que presentan los sistemas de transporte, particulares y colectivos (de corta, media y larga distancia), terrestres, marítimos, fluviales o aéreos para las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

BARRERAS FÍSICAS Expresión que involucra a las "barreras arquitectónicas, las "barreras urbanísticas"; "Las barreras en el transporte" y "las barreras en la comunicación".

BARRERAS URBANÍSTICAS Impedimentos que presentan la infraestructura, el mobiliario urbano y los espacios públicos (parquizados o no) frente a las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

C

CAJA DE ESCALERA: Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego, de acuerdo al riesgo de mayor importancia que sirve; sus accesos serán cerrados por puertas de doble contacto, con una resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido para el sector donde se encuentran, con cierre automático aprobado. Tendrán ventilación cenital.

CARGA DE FUEGO: La "Carga de Fuego" de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m²) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o de los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4400 Cal/Kg.

CONDUCTO: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir, aire, gases, Líquidos, materiales y contener tuberías a través de uno o mas pisos de un edificio, o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.

COTA DEL PREDIO: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.

CH

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

D

DESPENSA: Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

DIRECCION: Repartición Municipal que, de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación de las prescripciones de este Código.

E

ENTREPISOS: Estructura resistente horizontal generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.

ENTRESUELO: Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de este.

ESCALERAS EXTERIORES: Escalera ejecutada en material incombustible. Puede ser de tipo secundario.

ESPACIO PARA COCINAR: Aquel que no siendo específicamente un local cocina, puede desempeñar funciones de tal y este unido directamente con otro local que reciba luz y ventilación naturales de, por lo menos, patio de primera categoría

ESTACION DE SERVICIO: Espacio cubierto o descubierta destinado exclusivamente a la limpieza, engrase reparaciones ligeras de vehículos automotores, y donde se expende combustible, lubricante y accesorios para los mismos.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

F

FACHADA PRINCIPAL. Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.M. o con la Línea Municipal de Edificación.

FRENTE: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

G

GALERIA: Corredor cubierto que puede estar cerrado con vidriera.

GARAJE: Predio, edificio, estructura o una de sus partes donde se guardan vehículos automotores y/o acoplados destinados al transporte de personas o carga.

GRADO DE APROVECHAMIENTO: Relación entre los volúmenes edificado y edificable, es decir;

GRADO DE APROVECHAMIENTO = Volumen edificado / Volumen edificable

H

HALL: Ver vestíbulo

HERRAJES SUPLEMENTARIOS Barras o elementos tubulares de sección circular que se colocan en las hojas o en el marco de las puertas para facilitar el accionamiento, especialmente para personas en sillas de ruedas.

HUELGO Espacio vacío que queda entre dos piezas o elementos materiales.

L

LÍNEA MUNICIPAL: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas.

LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA: Línea determinada por este Código para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales.

LIVING ROOM: Ver Sala común.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide el edificio.

LOCAL DE USO GENERAL O PUBLICO: Ver vestíbulo general o publico.

LOCAL DE DESCANSO Local ubicado en edificios de uso determinado, vinculado a un servicio de salubridad, destinado al reposo, retiro o colocación de prótesis y ortesis y al cambio de apósitos para personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

LUGAR DE DESCANSO Zonas reservadas en zonas parquizadas o reservas naturales, circulaciones y halles de edificios públicos y privados que prestan servicios públicos, estaciones terminales e intermedias en la infraestructura de los medios de transporte, etc., al margen de las circulaciones peatonales o vehiculares pero vinculada con ellas, donde se ubica el mobiliario urbano adecuado para el reposo de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes y se reserva espacios para ubicar sillas de ruedas.

LUGAR DE DIVERSION: Aquel donde la concurrencia interviene en la actividad que se desarrolla.

LUGAR DE ESPECTACULO: Aquel donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla.

LUGAR DE TRABAJO: El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela

LUZ DEL DIA: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "Iluminación artificial".

LUZ ÚTIL DE PASO Ancho libre de paso efectivo, uniforme en toda la altura exigida del cerramiento, que ofrece la apertura de la o las hojas de un cerramiento, definida por la distancia entre la hoja de una puerta abierta y la jamba opuesta del mismo marco, o la distancia entre hojas abiertas.

M

MARQUESINA: Alero que avanza sobre una entrada, vidriera o escaparate de negocios. **MATERIAS EXPLOSIVAS, INFLAMABLES, COMBUSTIBLES Y REFRACTARIAS:**

A los efectos de la acción del fuego, las materias son:

- a) **EXPLOSIVAS:** Aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, picratos);
- b) **INFLAMABLES:** Aquellas capaces de emitir vapores que enciendan con chispas o Lamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de: 1° Categoría: Hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona); 2° Categoría: Más de 40°C hasta 120°C (kerosén, aguarrás, ácido acético); Cuando la temperatura de inflamación excede los 120°C se considerarán como muy combustibles;
- c) **MUY COMBUSTIBLES:** Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que la encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón);

- d) **POCO COMBUSTIBLES:** Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignífugados);
- e) **REFRACTARIAS:** Aquellas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

MEDIOS ALTERNATIVOS DE ELEVACIÓN

Dispositivos especiales mecánicos ó electromecánicos destinados a salvar desniveles

MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD MOTORA

Superficie de estacionamiento de dimensiones particulares para el estacionamiento de vehículos de personas con discapacidad motora

MURO EXTERIOR: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior.

N

NIVEL DE CORDON: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al Plano de Comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

O

OBRA: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización.

OCHAVA: Ver Línea Municipal de Esquina.

OFFICE: Antecomedor.

P

PALIER: Descanso o rellano.

PATIO APENDICULAR DEL ESPACIO URBANO: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

PERSONA CON DISCAPACIDAD O CON CIRCUNSTANCIAS DISCAPACITANTES Persona con capacidad diferente a la del modelo humano antropométrica, mental y funcionalmente perfecto, que es tomado como módulo en el diseño del entorno. Comprende a las personas con deficiencias permanentes, mentales, físicas (sensoriales, motoras, viscerales o patológicas) y casos asociados, juntamente con las personas afectadas por circunstancias discapacitantes como los factores cronológicos (los ancianos y los niños menores de nueve años) y antropométricos (la obesidad, el enanismo, el gigantismo), y situaciones transitorias (el embarazo, llevar bultos pesados o niños pequeños en los brazos o en cochecito).

PRACTICABILIDAD Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo parcialmente accesible. La practicabilidad brinda grado restringido de la adaptabilidad.

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio ante el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Parcela, edificio, estructura, o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado no mayor de 24 horas. Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

PREDIO DE ESQUINA: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública
PREDIO INTERMEDIO: Aquel que no es "Predio de esquina"

R

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba
Rehacer una instalación.

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar capacidad productiva

RETRETE: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar no más que un inodoro, un bidet y un lavabo.

S

SALA COMUN: Local habitable de una vivienda destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

SEMISOTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio, fondo o acera adyacente; se computa como un piso.

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

SERVICIO DE SALUBRIDAD CONVENCIONAL El o los locales destinados a servicios sanitarios que no permiten el acceso y uso de gran parte de personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

SERVICIO DE SALUBRIDAD ESPECIAL El o los locales destinados a servicios sanitarios que permiten la accesibilidad y uso de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes.

SÓTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques de todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN Área libre de obstáculos y a un mismo nivel, que necesita una persona con discapacidad o con circunstancias discapacitantes para usar o aproximarse a un elemento o disposición constructiva. (p. ej. : abrir una puerta, aproximarse a un inodoro)

SUPERFICIE DE MANIOBRA Área libre de obstáculos y a un mismo nivel, necesaria para la movilización y giro de las personas que se desplazan en silla de ruedas, o con ayudas técnicas para la marcha.

SUPERFICIE DE PISO: Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: Es la que tiene cerramiento en el techo y en su contorno falta una o varias paredes, o si las tiene ellas no producen un cierre total.

STUD: Caballeriza.

T

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas.

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.

TOILET: Retrete.

TRANSFORMAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

V

VESTIBULO: Local de paso y conexión de otros de destino definido.

VESTIBULO GENERAL O PUBLICO: Local de paso para ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entren y salgan de el y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran.

VIA PUBLICA: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo publico).

VIDRIERA: Bastidor con vidrios o cristales que cierra un vano de un local

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/ o lados de vidrio o cristales, no comunicado con locales.

VISITABILIDAD Posibilidad de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes de franquear la entrada, acceder a algunos locales y usar un servicio de salubridad en un edificio. La visitabilidad es un grado restringido de accesibilidad.

VOLUMEN EDIFICABLE: El máximo que puede construirse en una parcela, según las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano.

VOLUMEN EDIFICADO: El total construido en la parcela

VOLUMEN LIBRE DE RIESGOS Espacio de circulación cubierto o descubierto apto para las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, en el cual los solados no presentan irregularidades ni elementos que lo invadan. Como mínimo el volumen libre de riesgos debe tener una altura uniforme de 2,00 m un ancho de 0,90 m por el largo del recorrido.

VOLUMEN NO CONFORME: El edificado que no se ajuste a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano

1.3.3 ABREVIATURAS

D. E.: Departamento Ejecutivo

Decr.: Decreto

L.M. : Línea Municipal.

L.O :línea oficial.

LOE: línea oficial de esquina.

Lu: luz útil de paso

Ord. : Ordenanza

O.S.N : Administración General de Obras Sanitarias de la Nación.

P.E.N. : Poder Ejecutivo .

Sa: superficie de aproximación.

Sm: superficie de maniobra.

V.L.R: volumen libre de riesgo.