

## **ANEXO TÉCNICO**

**PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021**

**LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

Los temas revisados se agruparon en:

- 1 Sujetos
- 2 Trámites
- 3 Habitabilidad
- 4 Ampliación de edificios existentes
- 5 Accesibilidad
- 6 Sostenibilidad
- 7 Patrimonio
- 8 Usos

## **1 - SUJETOS**

### **Comentarios al artículo 2.2 “Sujetos”**

**Este apartado refleja comentarios sobre el texto del Código de Edificación, Ley 6100**

#### **“2.2 Sujetos**

##### **2.2.1 Categorías y Obligaciones**

###### **2.2.1.1 Propietario/a**

*El/la Propietario/a, por sí o representado por un/a tercero/a autorizado/a, se encuentra obligado/a a conocer y cumplir la normativa contenida en el presente Código.*

*Entre sus obligaciones, pueden enumerarse:*

- a. Cumplir con los requisitos de las tramitaciones exigidos por el “Aviso de Obra;*
- b. Ejecutar trabajos alcanzados por el Aviso de Obra, cuando no requiera la intervención de un/a profesional;*
- c. Obtener los certificados y autorizaciones pertinentes;*
- d. Contratar los trabajos necesarios para la ejecución de las obras;*
- e. Contratar y asignar las responsabilidades a los/as profesionales con las incumbencias correspondientes para cada tarea y función del proyecto y las obras;*
- f. Cambiar a los/as profesionales y responsables técnicos/as de la obra y designar nuevos/as que los/as reemplacen;*
- g. Contratar los seguros correspondientes;*
- h. Conservar y oportunamente otorgar a/a la adquirente - en su caso - documentación de obra ejecutada o cualquier otro documento exigible por la Autoridad de Aplicación;*
- i. Conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado mantenimiento y uso de sus espacios e instalaciones;*
- j. Facilitar la documentación e información previa necesaria para el desarrollo del proyecto, así como autorizar al/a la director/a de obra las posteriores modificaciones del mismo;*

*k. Oportunamente, suscribir el acta de recepción de la obra;”*

#### COMENTARIOS:

El Propietario/a no está obligado a conocer las normas del Código de Edificación, sólo las conocen los/as profesionales y/o los/as empresarios/as de la construcción.

a.- “Aviso de Obra y/o Permiso de Obra”

b.- El Propietario/a no puede estar obligado a ejecutar trabajos que no sabe hacer.

e.- El/la Propietario/a asigna tareas o funciones, no responsabilidades. Ellas resultan del rol cumplido.

f.- Cambiar a los/as profesionales y responsables técnicos/as de la obra no es una obligación. Es una posibilidad. Cabe recordar que el artículo se refiere a las obligaciones del/de la Propietario/a.

h.- El/la Propietario/a no puede estar obligado/a a guardar y entregar a la Autoridad de Aplicación cualquier documentación, en todo caso debería definirse qué documentación y por qué plazo. La entrega de documentación es un tema contractual entre comitente y profesional, ajeno al GCABA.

j.- No se entiende por qué la autorización para las modificaciones del proyecto recae sobre el/la director/a de obra y no sobre el/la proyectista, aún cuando éste/a también sea el/la director/a de la obra.

k. Se indica que el/la Propietario/a debe suscribir el acta de recepción de la obra. Pero es necesario tener en cuenta que durante el transcurso de la obra tiene otras muchas obligaciones.

En realidad se están mencionando obligaciones que nada tienen que ver con un código de edificación. También cabe señalar que no siempre el/la Propietario/a es el/la comitente de la obra.

#### **“2.2.1.2 Gerenciador/a /a**

*Persona que brinda servicios durante las etapas de proyecto y/o adjudicación, contratación y construcción de una obra.*

*Es designado/a por el/la Propietario/a para actuar en su representación, a los fines de mejorar la eficiencia de todo el proceso de ejecución de una obra.*

*Al /a la Gerenciador/a le caben las mismas responsabilidades que al Propietario/a, siendo solidariamente responsables.”*

#### COMENTARIO

El Gerenciador/a puede ser designado/a por el/la comitente (no es un rol obligatorio) y realiza una tarea intelectual de asesoramiento. No le caben las mismas responsabilidades que al Propietario/a, quien tiene una función totalmente distinta. Inclusive, ello surge con claridad al constar las obligaciones

que se adjudican al Propietario/a , quien no tiene por qué otorgar mandato al/a la gerenciar/a.

#### **“2.2.1.3 Profesionales**

*Los/as profesionales pueden intervenir como responsables del Proyecto de Obra, de la Dirección de Obra, de la Construcción, del Cálculo Estructural, de la Ejecución Estructural, de la Ejecución de Instalaciones y de las Condiciones de Seguridad e Higiene, según las incumbencias de su título y su categoría. La Autoridad de Aplicación establecerá el modo y los requisitos para su intervención*

##### **2.2.1.3.1 Profesionales Responsables de los Proyectos de Obra**

*En la Etapa del Proyecto son sujetos responsables:*

*a. El/la proyectista o Director/a de Proyecto propiamente dicho y los distintos profesionales actuantes habilitados conforme las incumbencias que le son propias, según su título habilitante;*

*b. El/la revisor/a del Proyecto;*

*Los/as profesionales intervinientes en la Etapa de Ejecución de Obra son: el/la Director/a de Obra, el/la Constructor/a, el Ejecutor/ Constructor/a Estructural, el/la Demolidor/a, el Excavador, el/la Ejecutor/a de las Instalaciones y el Responsable de la Seguridad e Higiene. El/la o los/las responsables de la Dirección de Obra o de la ejecución/construcción en cada una de sus instancias técnicas se encuentran facultados para ejercer más de una tarea si se hallan habilitados para desempeñarlas. Los/as profesionales responsables de la ejecución de las obras deben estar inscriptos en los registros respectivos.”*

#### **COMENTARIO**

**Los/as profesionales intervinientes en la Etapa de Ejecución de Obra son: el/la Director/a de Demolición, el/la Demolidor/a, el/la Representante Técnico/a de la empresa demoledora, el/la Director/a de Obra, el/la Constructor/a/ Representante Técnico/a de la empresa constructora, el/la Ejecutor/a Constructor/a Estructural/ Representante Técnico/a de la empresa estructuralista, el/la Excavador/a, Representante Técnico/a de la empresa excavadora, el/la Ejecutor/a de las Instalaciones y el Responsable de la Seguridad e Higiene.**

**No es aconsejable la creación de nuevos registros profesionales, toda la información debería concentrarse en el registro matricular de los/as profesionales.**

#### **“ 2.2.1.3.2 Proyectista**

*Es el/la profesional habilitado/a que, por encargo del/la comitente y con sujeción a las normas vigentes, confecciona el Proyecto de Obra y/o Instalación. La actividad del/de la profesional comprende anteproyecto y documentación de proyecto.*

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021**  
**LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

*El Proyecto puede ser integral o de partes que complementen los proyectos elaborados por otros/as profesionales habilitados/as o técnicos/as de forma coordinada con el/la autor/a de este. El/la profesional puede actuar como responsable del Proyecto de Excavación, Demolición, Obra, Cálculo, Estructural, Instalaciones (sanitarias, eléctricas, electromecánicas, térmicas, contra incendios e inflamables, elevadores y toda otra especialidad o actividad que en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o/a reglamentarse), Ejecución Parcial, Obra en Etapa de Proyecto, Uso particularizado o con Protección Patrimonial, en conjunto o por separado.*

*El/la o los/las responsables del Proyecto en cada una de sus instancias técnicas se encuentran facultados/as para ejercer más de una dirección de proyecto, en la medida en que las incumbencias de su título así lo habiliten.*

*Si en un proyecto interviene más de un/a profesional con distintas especialidades, se designará a un/a Director/a General del Proyecto.*

*Las construcciones consideradas en el alcance Permisos de Obra Mayor podrán contar con un/a Director/a General de Proyecto.*

*El/la proyectista de cada una de las especialidades, como así también el/la calculista de la estructura, son los únicos/as responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el/la director/a de obra que comparte esta responsabilidad.*

*El/la proyectista tiene, de manera enunciativa, las siguientes obligaciones:*

- a. Confeccionar el proyecto con sujeción a la normativa vigente;*
- b. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en objetivos de la obra, cada proyectista debe asumir la titularidad y responder en la medida y alcances de los contenidos de su propio proyecto;*
- c. Firmar el proyecto de obra como responsable del mismo;”*

## **COMENTARIOS**

**Es conveniente a fin de clarificar las funciones dejar la denominación de Director/a de Proyecto al profesional designado por el/la comitente, titular, autor/a y responsable de un encargo para ejecutar el proyecto de una obra de arquitectura, sus estructuras, instalaciones y demás especialidades comprendidas en el encargo y tiene a su cargo la coordinación y dirección de los/as profesionales, especialistas y otros/as colaboradores/as que intervienen en el proyecto.**

**Con ello queda claro que es ocioso agregar una figura más como la del/la Director/a General de Proyecto, que por otra parte no existe en el proceso que lleva a la obra de arquitectura y, que de implantarse, sólo atomizaría las responsabilidades.**

**Por otra parte, los/as Proyectistas/as de cada especialidad (en este caso son proyectistas) no pueden ser los únicos/as responsables de su proyecto pues deben compartir responsabilidades con el/la Director/a de Proyecto y recién en otra instancia con el/la Director/a de Obra.**

#### **“2.2.1.3.3 Revisor del Proyecto**

*El/la Propietario/a o comitente, juntamente con el/la Director/a de Obra, pueden designar un/a responsable Revisor /a de Proyecto, quien debe verificar que el proyecto se encuentre correctamente elaborado.*

*En este caso el/la revisor/a debe asumir la responsabilidad asignada al/a la director/a de Obra, quien circunscribe su responsabilidad a la dirección de ese Proyecto de Obra consignado en los planos.*

*En este supuesto, el/la revisor/a comparte la responsabilidad asignada al/a la o los/as proyectistas.”*

#### **COMENTARIOS**

**Se crea una nueva figura innecesariamente. Tanto el/la Propietario/a o comitente o el/la director/a de obra pueden solicitar la participación de un/a asesor/a o revisor/a del proyecto y no necesariamente debe ser en forma conjunta. Si bien la existencia de un/a Revisor/a específico minimiza la responsabilidad del/la Director/a de Obra, resulta dudoso que le sea quitada totalmente. Entendemos que no es necesario en el Código de Edificación se cree esta figura.**

#### **“2.2.1.3.4 Director de Obra**

*El/la director/a de obra es el/la profesional responsable de dirigir el desarrollo de la obra. Debe realizar su tarea conforme los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medio ambientales de conformidad con el proyecto definido y los alcances normativos.*

*En forma enumerativa, son obligaciones del/la Director/a de Obra:*

- a. Controlar que la obra se ejecute de acuerdo a las especificaciones del proyecto. Para el caso de no haber designado un/a Revisor/a, serán responsables solidarios con los/as Proyectistas;*
- b. Controlar el cumplimiento de la normativa vigente en materia constructiva y urbanística por parte de todos los/as profesionales y empresas intervinientes en la obra;*
- c. Resolver las contingencias que se produzcan en la obra e impartir instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto;*
- d. Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme sus incumbencias y en particular los relativos al comienzo de obra y la solicitud de final de obra;”*

#### **COMENTARIO**

**Es importante indicar al comienzo que se mencionan sólo algunas obligaciones del/la Director/a de Obra. Cabe aclarar que es obligación primordial del/la Constructor/a cumplir la normativa vigente en materia constructiva y que el/la director/a de obra controla que la obra se realice de acuerdo con el proyecto. Asimismo, es importante aclarar que la normativa urbanística debería estar controlada en la etapa del proyecto. Pareciera un exceso que el/la director/a de**

obra sea solidariamente responsable con el/la proyectista, se debería aclarar que es a los efectos del cumplimiento del presente Código.

**“2.2.1.3.5 Constructor/a de Obra o Representante Técnico/a**

*El/la Constructor/a de Obra es el/la profesional que asume las obligaciones y responsabilidades técnicas de la construcción de una obra.*

*Para el caso en que el/la Constructor/a sea designado/a en calidad de Representante Técnico/a de empresas, su responsabilidad será de carácter solidario con aquellas.*

*En forma enumerativa son obligaciones del/la Constructor/a o Ejecutor de la Obra:*

- a. Ejecutar la obra con sujeción al proyecto y a las instrucciones impartidas por el/la Director/a de Obra, conforme la normativa vigente;*
- b. Ejecutar y verificar la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del terreno;*
- c. Verificar la recepción en la obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas para el caso en que así lo exija la normativa relativa a los materiales;*
- d. Proveer en la Etapa de Ejecución de la obra los recursos humanos y materiales que la misma demande para su cumplimiento;*
- e. Impartir instrucciones precisas al personal que ejecute la Obra para la correcta interpretación del proyecto;*
- f. Proveer de los elementos y materiales constructivos, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del/la Director/a de Obra;*
- g. Facilitar al/a la director/a de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada;*
- h. Contratar los seguros y garantías exigidos;”*

**COMENTARIOS**

**El/la Representante Técnico/a de una empresa constructora no puede ser solidario/a con esta en sus obligaciones, dado que el/la Representante Técnico/a es un/a profesional, independiente o en relación de dependencia, que asume las responsabilidades por los aspectos técnicos de la construcción pero no puede serlo por las otras obligaciones de la empresa. No puede proveer materiales constructivos, ni recursos humanos, ni contratar seguros o garantías.**

**En realidad, sería conveniente remitirse a la realidad del proceso constructivo: Si hay empresa constructora y un titular es profesional con incumbencias para el caso, puede firmar como constructor. Si se nombra un Representante Técnico/a, este/a debería firmar como tal indicando la empresa constructora. Se haría responsable solo de los aspectos técnicos de la construcción. Pero si la obra se realiza por contratos separados sin un/a contratista principal, el/la director/a de obra realizaría una dirección ejecutiva y asumiría tal rol haciéndose responsable**

**también solamente de los aspectos técnicos de la construcción. También es conveniente indicar que se trata de algunas obligaciones, entre otras.**

#### **“2.2.1.3.6 Instalador/a**

*El/la Instalador/a es el/la profesional responsable de ejecutar con recursos humanos y materiales, propios o ajenos, una instalación o parte de ella a su cargo. Las incumbencias relativas a las distintas categorías de Instalador/aes estarán determinadas en los Reglamentos Técnicos pertinentes.*

*Para el caso que el/la Instalador/a sea designado/a en calidad de Representante Técnico/a de empresas, su responsabilidad será de carácter solidario con aquéllas.*

*De manera enumerativa, son obligaciones del/de la Instalador/a:*

*a. Realizar en forma conjunta con el/la Propietario/a toda presentación ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo responsable por la exactitud de todos los datos técnicos consignados en la misma;*

*b. Ejecutar la Instalación con sujeción al proyecto y las instrucciones impartidas por el/la Director/a de Obra, conforme a la normativa vigente;*

*c. Proporcionar los elementos y materiales de las instalaciones de que se trate, en los casos en que se determine y corresponda, de acuerdo con el proyecto y en su caso, con las instrucciones impartidas por el/la Director/a de Obra;*

*d. Suscribir los documentos que la Autoridad de Aplicación le exija firmar conforme a sus incumbencias;*

*e. Facilitar al/a la director/a de Obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada;*

*f. Garantizar la contratación de los seguros y garantías exigidos;”*

#### **COMENTARIOS**

**El/la Representante Técnico/a de una empresa instalador/a no puede ser solidario/a con esta en sus obligaciones, dado que el/la Representante Técnico/a es un/a profesional, independiente o en relación de dependencia, que asume las responsabilidades por los aspectos técnicos de la construcción pero no puede serlo por las otras obligaciones de la empresa. No puede proveer materiales constructivos, ni recursos humanos, ni contratar seguros o garantías.**

#### **“2.2.1.3.7 Director General de Obra**

*En obras de gran magnitud en las cuales intervengan dos o más Directores/as de Obra con distintas incumbencias, la Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir al/a la Propietario/a que designe a un/a Director/a General de Obra con título profesional de categoría igual o superior a la de los/as Directores/as de obra asignados.*

*Las exigencias y responsabilidades son las mismas que para el/la Director/a de Obra.*

*De manera enumerativa, son obligaciones del/la Director/a General de Obra:*

*a. En la etapa de Ejecución organizar la logística y coordinación de la Ejecución y cumplimiento de los distintos Proyectos y actividades que se desarrollen;*

*b. Impartir instrucciones precisas a los Directores/as de obra para la correcta interpretación de los Proyectos;”*

### **COMENTARIOS**

**No puede haber en una obra dos o más Directores/as de obra. Debe haber un/a Director/a de obra con las responsabilidades que le corresponden, si bien puede contar con asesores para la dirección de los distintos rubros o especialidades de la obra. No es necesario crear una nueva figura que solamente confundirá los roles y atomizará las responsabilidades.**

#### **“2.2.1.3.8 Ejecutor de Estudios de Suelos**

*En el caso de obras determinadas que a juicio de la Autoridad de Aplicación consignen particularidades en relación con los trabajos constructivos a ejecutarse, será requerida la presentación de un Estudio de Suelos, suscripto por un/a profesional habilitado con alcances del título en la materia. El/la Ejecutor/a del estudio de suelos es el/la responsable del estudio geotécnico de los estratos de suelo en el que se determinan las propiedades físicas, químicas, mecánicas e hidráulicas del suelo. Deben estar definidas de forma específica en el Estudio de Suelos las distintas alternativas que hacen a la fundación de la obra propuesta.”*

### **COMENTARIOS**

**El/la profesional especialista es quien conoce las alternativas y se define por una, no debe pedírsele que defina todas las otras opciones posibles.**

#### **“2.2.1.3.9 Responsable en Seguridad e Higiene**

*Los/as profesionales responsables de la Seguridad e Higiene de una Obra están obligados/as a:*

*a. Adoptar las medidas sanitarias y de prevención y tutela de la integridad psicofísica de los/as trabajadores/as;*

*b. Asegurar la instalación en la obra de servicios de salubridad;*

*c. Controlar que las instalaciones destinadas a la seguridad reduzcan, eliminen o aíslen los eventuales riesgos y/o accidentes que puedan producirse en las obras;*

*d. Programar y coordinar acciones de seguridad en las obras cuando existiese multiplicidad de contratistas y subcontratistas;”*

### **COMENTARIOS**

**El/la responsable de Higiene y Seguridad no puede adoptar las medidas mencionadas en los puntos a y b pues es una clara obligación del/la Constructor/a quien debe dar cumplimiento al plan de higiene y seguridad**

confeccionado por el/la profesional en la materia. El mencionado profesional no es el empleador de los obreros ni autoridad en la obra. El/la llamado/a responsable de higiene y seguridad debe programar las medidas de higiene y seguridad pero la coordinación de las tareas entre distintos/as contratistas es obligación del/la Constructor/a. Cabe mencionar que el Decreto 911 en su artículo 4 indica que el/la contratista es quien que debe dar cumplimiento a las normas de higiene y seguridad. Quizás la coloquial denominación de Responsable en Seguridad e Higiene no sea la correcta pues remite a una cuestión de responsabilidad que no le concierne únicamente.

#### **“2.2.1.3.10 Foguistas**

*Los/as Foguistas intervendrán en la puesta en marcha y funcionamiento de calderas a vapor de agua. Deben poseer matrícula expedida por el organismo competente.*

*Categorías de Foguistas:*

- a. 1° Categoría de Foguista Profesional: Está habilitado/a para la atención de cualquier generador de vapor de agua, sin limitación de superficie de calefacción o presión de trabajo.*
- b. 2° Categoría de Foguista Profesional: Está habilitado/a para la atención de generadores de vapor de agua hasta una superficie de calefacción en conjunto de 70 m<sup>2</sup> y con presiones no mayores de 8 kg/cm<sup>2</sup>.*
- c. 3° Categoría de Foguista Profesional: Está habilitado/a para la atención de generadores de vapor de agua hasta una superficie de calefacción en conjunto de 30 m<sup>2</sup> y presiones no mayores de 6 kg/cm<sup>2</sup>.*
- d. Categoría de Foguista "no profesional": Está habilitado/a para la atención de generadores de vapor de agua de hasta una superficie de calefacción en conjunto de 10 m<sup>2</sup> y presiones no mayores de 5 kg/cm<sup>2</sup>, no pudiendo sobrepasar la superficie de calefacción de cada generador los 5 m<sup>2</sup>.*

#### **2.2.1.3.11 Conservador/a**

*El/la Conservador/a es aquel/la profesional habilitado/a que asume contractualmente el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, los trabajos parciales o totales para conservar un edificio y/o algunos de sus componentes.*

*De manera enumerativa, son obligaciones del /la Conservador/a:*

- a. Ejecutar los trabajos para la conservación de la obra, a fin de alcanzar la calidad que permita la habitabilidad y seguridad de las personas;*
- b. Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera;”*

#### **COMENTARIOS**

**No parece necesaria la creación de esta figura por cuanto por la descripción no es más que un/a constructor/a que además de obras nuevas o refacciones hace tareas de mantenimiento, tarea que puede ser sumada a las del/la Constructor/a.**

#### **“2.2.1.4 Registros de Profesionales**

*Los/as profesionales deben estar inscriptos en el Registro de profesionales. En este registro se constaran los datos identificatorios, las sanciones, inhabiliciones o incompatibilidades para ejercer cualquiera de las funciones establecidas en este código. Los/as profesionales deben firmar todos los documentos en los que se describen las actividades que proyecten o ejecuten en las etapas de la obra en las que intervengan. Son responsables por la veracidad de los datos volcados en aquellos documentos, que revisten el carácter de Declaración Jurada.”*

#### **COMENTARIOS**

**La creación de Registros duplica las funciones de los Consejos Profesionales que detentan el poder de policía sobre la matrícula. Los/as profesionales son responsables por todo documento que firman, no sólo por lo que figura en la Declaración Jurada mencionada.**

#### **“2.2.1.5 Constructor/a /a o Contratista**

*A efectos del presente Código, se considera Constructor/a a aquella persona, humana o jurídica que efectúe tareas comprendidas en una obra en sus distintas especialidades, tales como: excavación, demolición, construcción propiamente dicha, ejecución de instalaciones sanitarias, eléctricas, electromecánicas, térmicas, inflamables, elevadores, de prevención y extinción de incendios, así como toda actividad que en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o sean reglamentadas por la Autoridad de Aplicación.*

*Son obligaciones del/la Constructor/a, entre otras:*

- a. Inscribirse en el Registro de Constructores o Contratistas, conforme el modo y la forma en que sea reglamentado por la Autoridad de Aplicación;*
- b. Contratar Profesionales habilitados que actuarán como Representantes Técnicos;*
- c. Suscribir la documentación y el Proyecto de los cuales resulte manifiesta su intervención;”*

#### **COMENTARIOS**

**No debería ser una obligación del/la Constructor/a contratar un Representante Técnico/a en el caso que él/ella mismo/a sea profesional con incumbencias para el caso. Sólo es obligatorio cuando se trate de una persona jurídica.**

**Los planos de proyecto que se presentan en el GCABA ya no llevan la firma del/la Constructor/a y/o de su representante técnico/a.**

#### **“2.2.2 Registro de Constructores/as o Contratistas**

*Créase el Registro de Constructores/as y Contratistas dentro del ámbito de la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro. Las personas humanas o jurídicas que participen en*

*cualquiera de las etapas de obra deben inscribirse en este Registro, conforme la modalidad y requisitos establecidos por la Autoridad de Aplicación en los Reglamentos Técnicos.”*

## COMENTARIOS

**Este registro no ha sido creado / reglamentado a la fecha, que por otra parte acrecienta requerimientos de gestión sin un objetivo claro. El enunciado es tan amplio que, de acuerdo al texto, debería inscribirse también el/la director/a de obra (“...las personas que participen en cualquiera de las etapas de obra...”)**

### **“2.2.3 Organismos, Entidades y Laboratorios de Control de Calidad de la Edificación**

*Son entidades de control de calidad de la edificación aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.*

*Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:*

- a. Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor/a del encargo;*
- b. Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, en su caso, a través de la correspondiente acreditación oficial otorgada por el Sistema Nacional de Normas, Calidad y Certificación o Autoridad local;*

### **2.2.4 Exigencia de Intervención de más de un/a profesional**

*La Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir la intervención de más de un/a profesional en el proceso de una obra, en los casos de:*

- a. Permisos de Obra Mayor, cuando existan distintos Proyectos de los/as profesionales intervinientes;*
- b. En la etapa de Ejecución, cuando se requiera organizar la logística y coordinación de las distintas actividades que se desarrollen y las mismas requieran coordinación e integración;”*

## COMENTARIOS

**Existiendo un/a Director/a de Proyecto, un/a Director/a de Obra y un/a constructor/a o Representante Técnico/a no se entiende el alcance que se desea dar a este artículo. Atribuir esta facultad a la Autoridad de aplicación es fuente de posibles arbitrariedades. El/la comitente y el/la profesional que llevan adelante una obra grande tienen suficiente conocimiento y responsabilidad para saber a qué están comprometidos y en qué términos económicos. No parece que estos debieran cambiar por pedido arbitrario de la Autoridad de Aplicación.**

### **“2.2.4.1 Facultad de la Autoridad de Aplicación para exigir Director/a Técnico/a Profesional o Empresa de Categoría Superior**

*La autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir la designación e intervención de un/a Director/a de Ejecución de Obra, de Instalaciones, Empresa Constructora o Instalador/a o su Representante Técnico/a de Categoría Superior, en el caso que se trate de obras que por su magnitud y/o características técnicas así lo requieran.”*

## **COMENTARIOS**

**Existiendo un/a Director/a de Proyecto, un/a Director/a de Obra y un/a constructor/a o Representante Técnico/a no se entiende el alcance que se desea dar a este artículo. Atribuir esta facultad a la Autoridad de aplicación es fuente de posibles arbitrariedades. El/la comitente y el/la profesional que llevan adelante una obra grande tienen suficiente conocimiento y responsabilidad para saber a qué están comprometidos y en qué términos económicos, no parece que estos debieran cambiar por pedido arbitrario de la Autoridad de Aplicación.**

### **“2.2.5 Delegación de Funciones de Profesionales y Empresas**

*Toda Empresa que intervenga en el Proyecto o Ejecución de una Obra puede autorizar a otro Profesional o Empresa registrados en una categoría igual o superior para reemplazarla transitoriamente en las actividades por ella desempeñadas, previa conformidad expresa y fehaciente del Propietario/a .*

*Un/a profesional o una Empresa pueden delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de cada una de sus obras siempre que no exista disposición en contrario. Debe informarse a la Autoridad de Aplicación sobre la autorización o delegación conferida.*

*Su vigencia y validez se extenderá hasta la presentación de la Declaración Jurada de Finalización de las obras de Edificación o de las obras de Edificación no concluidas.”*

## **COMENTARIOS**

**La delegación de funciones o parte de ellas fue siempre una posibilidad y es correcto que exista. Lo que no se entiende es porque esa delegación debe extenderse hasta la finalización de la obra y no puede ser por un período determinado.**

## 2 - TRÁMITES

En cuanto a los trámites consignados en el Código de Edificación se solicita incorporar tiempos de respuesta del GCABA. Se propone un plazo de 30 días hábiles para la respuesta del GCABA una vez presentada la documentación por parte de los/as profesionales.

Asimismo las observaciones deberán hacerse en una sola notificación. Una vez enviada la notificación con las observaciones ya no podrán incorporarse nuevas observaciones, salvo las correspondientes a las respuestas a las originales.

Se sugiere la implementación de un sistema de resolución de consultas (mesa de ayuda) como canal permanente de comunicación con los/as profesionales.

### 3 – HABITABILIDAD

#### COMENTARIOS A LOS ARTÍCULOS 19 Y 20 DE LA LEY DE APROBACIÓN INICIAL

*“Art 19.- Sustitúyanse los artículos 3.8.1.1. “Vivienda Individual y Colectiva”, 3.8.1.1.1. “Áreas y Lados Mínimos de Locales de Vivienda Individual y Colectiva”, 3.8.1.1.2. “Áreas y Lados Mínimos de Cocinas, Espacios para Cocinar, Baños, Retretes, Lavaderos y Secaderos”, y 3.8.1.1.3 “Iluminación y Ventilación” del Título 3 “Proyecto” del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley N° 6.347), por los siguientes:*

##### **3.8.1.1 Vivienda Individual y Colectiva**

*Las prescripciones referidas a los locales habitables, configuración de la vivienda, locales complementarios y niveles de confort para viviendas individuales y colectivas que se establecen a continuación constituyen estándares mínimos, y conforman los requerimientos básicos para cumplir con la calificación más baja que se determine en las escalas de Clasificación de los Reglamentos Técnicos y normativa complementaria.*

*Las prestaciones adicionales y/o superadoras serán consideradas para la calificación según lo que se determine en los Reglamentos Técnicos.*

*Asimismo, se valorará la incorporación de herramientas de compromiso ambiental mencionadas en el capítulo 3.7 Diseño Sostenible del presente Código.*

*a. Habitabilidad:*

##### *1. Locales obligatorios:*

*Toda vivienda debe contar, como mínimo con:*

- Un (1) local de primera clase*
- Cocina o espacio para cocinar*
- Baño 2º*

*En caso de contar con más de un local de permanencia además del de primera clase, los demás locales pueden ser de tercera clase, siempre que iluminen y ventilen, como mínimo, a Patio Vertical.*

*Uso de los locales de permanencia:*

*Se puede indicar en los planos el uso de los locales de permanencia. Se deben garantizar siempre espacios dormitorios y de estar, las dimensiones de los locales deben asegurar la movilidad, circulación y acceso para la función que deben cumplir.”*

**COMENTARIOS:**

La vivienda deberá contar con dos locales habitables. De los cuales: el primero deberá contar con 12 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 2.80 m y el segundo podrá contar con 9 m<sup>2</sup> con el mismo lado mínimo de 2.80 m. El primer local habitable deberá ventilar a espacio urbano, mientras que el segundo local habitable podrá ventilar a patio vertical siempre que pueda garantizar la ventilación cruzada. Podrá constituirse como un único local habitable siempre que respete la suma de las superficies de cada uno.

La expansión debe ser obligatoria en todos los casos; con una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> y lado mínimo 1.20 m.

***“3.8.1.1.1 Superficies de Vivienda Individual y Colectiva***

*Cuando la vivienda esté conformada únicamente por un local de primera clase, éste debe tener una superficie mínima de dieciocho metros cuadrados (18 m<sup>2</sup>), ventilando e iluminando como mínimo a espacio urbano, y respetando las dimensiones de iluminación y ventilación indicadas para este caso particular.*

*En edificios de vivienda colectiva las unidades funcionales, conformadas por uno (1) o por dos (2) locales de permanencia de superficie mínima, no pueden exceder más del cincuenta por ciento (50%) de las unidades funcionales de dicho edificio.*

*En viviendas con dos o más locales de permanencia es obligatorio agregar un espacio para guardado de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).*

*La superficie de los locales de permanencia se debe computar sin incluir armarios, roperos empotrados y/u otros espacios de guardado, en el caso que se adopten este tipo de soluciones.*

*En caso de proyectarse expansión, la superficie mínima debe ser de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).”*

**COMENTARIOS:**

**Se deberá redefinir cuál es la superficie mínima de una vivienda para que no sea considerada vivienda mínima.**

**Dado que con el criterio que se está desarrollando resultan todas VIVIENDAS MINIMAS, se sugiere incorporar la definición del Reglamento Técnico correspondiente hoy vigente.**

**La expansión debe ser obligatoria en todos los casos; con una superficie mínima de 2m<sup>2</sup> y lado mínimo 1.20m, debiendo preverse un incremento de su superficie en relación con la cantidad y/o superficie de los locales habitables.**

**En el caso que dicha expansión no resulte vinculada directamente con la unidad de uso debiera constituirse como unidad complementaria de uso exclusivo, duplicando la superficie correspondiente.**

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021**  
**LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

**“3.8.1.1.2 Dimensiones de locales de permanencia:**

De acuerdo a lo establecido en el capítulo 3.3 del presente Código, los locales de permanencia deben garantizar las condiciones de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y funcionamiento de los locales, y deben cumplir al menos una de las siguientes condiciones dimensionales de acuerdo a su clase:

Locales	Lado Mínimo (m)	Superficie Mínima (m <sup>2</sup> )
1ra Clase sin espacio para cocinar	2,80	9
1ra Clase sin espacio para cocinar, con espacio dormitorio	2,80	15
1ra Clase con espacio para cocinar, con espacio dormitorio	2,80	18
3ra Clase	2,50	7,50
Expansión	1	1

En caso de no adoptarse el lado mínimo, los locales deben poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que dos (2) y su área sea igualo mayor al setenta por ciento (70%) de la superficie proyectada para el local.

En caso que las superficies de los locales proyectados sean menores a la superficie mínima requerida para cada uno, la sumatoria de todos los espacios de permanencia de la unidad debe ser igual o mayor a la suma de la superficie mínima para cada local.”

**COMENTARIOS:**

En el cuadro de medidas: “1ra clase sin espacio para cocinar, con espacio dormitorio” debería tener 18m<sup>2</sup> de superficie mínima. En el caso de “1ra clase con espacio para cocinar y con espacio dormitorio” debería ser de 21m<sup>2</sup>.

La expansión debe contar con una superficie mínima de 2m<sup>2</sup> y lado mínimo 1.20m, debiendo preverse un incremento de su superficie en relación con la cantidad y/o superficie de los locales habitables.

El concepto de lado mínimo debería ser reemplazado por un cálculo de proporciones entre lado menor y lado mayor.

En todos los casos se deberá respetar la superficie mínima de cada local.

**“3.8.1.1.3 Áreas y Lados Mínimos de Cocinas, Espacios para Cocinar, Baños, Retretes, Lavaderos y Secaderos**

a. Cocinas, Espacios para Cocinar:

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021**  
**LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

*Una cocina debe tener un área mínima de tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>). La luz de paso de la circulación interna no será inferior a noventa centímetros (0,90 m). El lado mínimo debe ser de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).*

*El espacio para cocinar podrá ser un espacio integrado a un local de 1° Clase.*

*Cocina y lavadero tendadero pueden configurar un solo local. En este caso el lado mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).*

*b. Baños, Retretes:*

*Toda vivienda debe contar con al menos un baño con una puerta de acceso de ochenta centímetros (0,80 m) paso libre.*

*Cuando se proyecte un área de lavabo integrada debe tener un lado mínimo de ochenta centímetros (0,80 m) y un área mínima de un metro con diez centímetros cuadrados (1,10 m<sup>2</sup>).*

*Las duchas se instalarán de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de cuarenta centímetros (0,40 m) del eje vertical del centro de la flor.*

*En los casos en que se proyecte un baño de servicio, debe proyectarse acorde a un baño de 3º.*

*Baños y retretes, para vivienda permanente: se establecen área y lado mínimos de acuerdo con los artefactos que contengan, como a continuación se detallan en el siguiente cuadro:*

Locales	Lado mínimo (m)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
Lugar de Guardado	0,80	-
Baño 1º (In- Lo -Du c/Ba)	1,50	3
Baño 2º (In-Lo-Du s/Ba)	1,50	2,50
Baño 3º (In-Lo-Du)	0,90	1,40
Baño 4º (In-Du)	0,90	1,20
Retrete o Toilette 1º (In-Lo-Be)	0,90	-
Retrete o Toilette 2º (In-Lo)	0,90	-
Retrete o Toilette 3º (In)	0,75	-

**COMENTARIO:**

**El lugar de guardado debería tener un lado mínimo de 0.60m y, de acuerdo al 3.8.1.1.1, una superficie mínima de 1m<sup>2</sup>.**

*“Art 20.- Incorporase el artículo 3.8.1.1.4 al Título 3 “Proyecto” del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), con el siguiente texto:*

**3.8.1.1.4 Iluminación y Ventilación**

*La iluminación mínima de los locales de primera clase debe garantizar un mínimo de horas diarias de iluminación natural entre cien (100) y quinientos (500) lux, según lo*

*establezcan los Reglamentos Técnicos. Para esto, se definirán las siguientes dimensiones mínimas de aberturas:*

*i = 0,20 de la superficie del local;*

*En caso de viviendas de superficie mínima, esta superficie debe incrementarse un veinte por ciento (20%) en todos los locales.”*

**COMENTARIO:**

**Se deberá definir cuál es la superficie mínima de una vivienda para que no sea considerada vivienda mínima. Se sugiere incorporar la definición del Reglamento Técnico correspondiente.**

*“Ventilación: se debe garantizar un mínimo de renovaciones horarias del volumen de aire del local, en función de lo indicado en el Capítulo 3.3 del presente Código. Para garantizar estas renovaciones, las dimensiones de los vanos se calculan en función de la siguiente fórmula:*

*K = 0,05 de la superficie del local;*

*En caso de agregarse ventilación cruzada, podrá reducirse esta superficie un quince por ciento (15%).*

*Se debe tener en cuenta lo determinado en el artículo 3.3.2.8 del presente Código en caso de iluminar o ventilar a partes cubiertas o semicubiertas.*

*Asimismo, será de aplicación lo determinado en el art. 3.3.2.3 del presente Código cuando un espacio de primera o tercera clase sea rectangular y el lado más largo sea mayor al doble del lado más corto.”*

**COMENTARIO:**

**Se deberán establecer parámetros o medidas mínimas a partir de las cuales se considera garantizada la ventilación cruzada.**

## 4 – INTERVENCIONES DE EDIFICIOS EXISTENTES

### COMENTARIOS AL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DE APROBACIÓN INICIAL

*“Art 25.-Incorpóranse los artículos 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 3.10.2.1, 3.10.2.2, 3.10.2.3, 3.10.2.4, 3.10.3, 3.10.4, 3.10.5, 3.10.6, 3.10.7, 3.10.8, 3.10.9, 3.10.10 al Título 3 “Proyecto” del Código de Edificación la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley 6347), con el siguiente texto:*

#### **3.10 Intervenciones en Edificios Existentes**

##### **3.10.1 Generalidades**

*Se considera que un edificio o parte de él es existente, si se acredita la existencia del registro de planos de obra, instalaciones, habilitación comercial o autorización de uso.*

*Si la superficie real difiere de la superficie registrada en el plano más reciente, sólo se tomará como válida y reglamentaria la superficie registrada. La superficie no registrada debe regularizarse, y en caso de no poder hacerlo, debe adecuarse a las normas vigentes al momento de presentar la nueva intervención.*

*Los edificios que se encuentren en obra y presenten modificaciones de proyecto que involucren cambios de uso, deben adecuarse a la totalidad de la normativa aplicable.”*

#### **COMENTARIO:**

**Este punto no debería ser de aplicación a los efectos de la volumetría registrada, ya que es una situación muy habitual presentar cambios al proyecto durante el transcurso de la obra.**

*“Las intervenciones en edificios existentes pueden ser de reforma, renovación, transformación, ampliación, rehabilitación. Estas actividades pueden darse solas o combinadas y pueden incluir, eventualmente, demoliciones parciales.*

*En todos los casos se debe prever la adecuación a las normas vigentes en el momento de hacerse la intervención.*

*Se debe procurar que el resultado final de la intervención esté de acuerdo a la normativa vigente en su totalidad, tanto en lo relativo a habitabilidad, como a salubridad, accesibilidad, seguridad y prestaciones de las instalaciones.*

*En los casos en que la Autoridad de Aplicación determine la imposibilidad de adecuar la totalidad del edificio a las normas vigentes actuales, el/la profesional responsable debe presentar un proyecto alternativo para mitigar o salvar las cuestiones que puedan adecuarse a la norma, de acuerdo a lo enunciado en este Código y en los Reglamentos Técnicos.”*

#### **COMENTARIO:**

**En caso de no poder cumplir la normativa vigente en su totalidad deberá adecuarse de acuerdo a lo establecido en 3.10.2 del presente Código “Grado de adecuación mínimo obligatorio según el tipo de intervención”**

*“Las condiciones admisibles aquí descritas son de aplicación a la generalidad de las situaciones, salvo que se establezca lo contrario en el capítulo 3.8 referido a Condiciones para determinados usos en el Proyecto del presente Código.*

*Las intervenciones que se realicen están alcanzadas por las calificaciones determinadas en los Reglamentos Técnicos.*

### **3.10.2 Grado de adecuación mínimo obligatorio según el tipo de intervención**

#### **3.10.2.1 Intervenciones sin ampliación, sin cambio de uso, y/o sin aumento de población**

*Siempre que se pueda acreditar la situación existente, se consideran reglamentarias y puede no requerirse adecuación, salvo que la Autoridad de Aplicación lo determine en situaciones particulares, o se trate de una situación contemplada en los Reglamentos Técnicos. La instalación fija contra incendio debe ser adecuada a la normativa vigente, siempre que las posibilidades físicas del edificio lo permitan. Caso contrario, se deben presentar propuestas alternativas de mitigación del riesgo a través de soluciones constructivas o incorporación de tecnología.*

#### **3.10.2.2 Intervenciones con cambio de uso, sin aumento de superficie, con o sin cambio de población**

*Se deben adecuar las situaciones preexistentes a las normas vigentes en la materia, al momento de la intervención, pudiendo establecerse soluciones alternativas en lo referido a caja de escaleras, medios de salida, anchos de circulación o medios de elevación, según se indique en los reglamentos técnicos. Las instalaciones fijas contra incendio deben ser adecuadas a la normativa vigente. En caso de no poder adecuarse los medios de salida, la población máxima admitida queda limitada a la capacidad de los mismos.*

#### **3.10.2.3 Intervenciones con aumento de superficie, sin cambio de uso.**

*La superficie que se amplíe debe cumplir con la normativa vigente, pudiendo lo preexistente no adecuarse. Si la ampliación es parte del mismo volumen o se accede por el edificio existente, se deben mejorar las condiciones de evacuación y accesibilidad.*

*Si la ampliación contiene locales de uso principal y supera el cincuenta por ciento (50%) de la superficie existente, debe adecuarse la totalidad del edificio, salvo aquellas situaciones contempladas en los Reglamentos Técnicos.*

*Si la ampliación sólo contempla usos complementarios o de servicio, el edificio existente puede conservar las características pre existentes.*

#### **3.10.2.4 Intervenciones con aumento de superficie y cambio de uso**

*La superficie que se amplía debe cumplir con la normativa vigente, pudiendo lo preexistente no adecuarse en cuanto a dimensiones y condiciones de iluminación y ventilación natural. Si la ampliación es parte del mismo volumen o se accede por el edificio existente, se deben mejorar las condiciones de evacuación y accesibilidad.*

### **3.10.3 Accesibilidad**

*Los edificios existentes se clasifican según su grado de accesibilidad en:*

1- *Accesibilidad total;*

2- *Accesible: el uso principal es totalmente accesible, pero los complementarios o servicios, o parte de ellos no lo son;*

3- *Visitable: entre el cincuenta por ciento (50%) y noventa y nueve por ciento (99%) de los locales de uso principal es accesible;*

4- *Inaccesible parcial: entre el veinticinco por ciento (25%) y el cincuenta por ciento (50%) de los locales de uso principal son accesibles;*

5- *No accesible: menos del veinticinco por ciento (25%) de los locales de uso principal son accesibles.*

*Como principio general, se debe procurar alcanzar la accesibilidad total, pero si por razones físicas resulta imposible, se puede optar por una de estas clasificaciones, en desmedro de la calificación de calidad del medio construido.”*

#### **COMENTARIO:**

#### **Deberían establecerse mínimos según usos y/o premios por la adecuación total.**

*“Se debe garantizar siempre la accesibilidad a, como mínimo, un baño accesible, en todos los casos. En los casos donde por razones materiales o técnicas resultare imposible la creación de un baño accesible de acuerdo a la normativa actual, se admitirán sanitarios adaptados*

*Los Reglamentos Técnicos establecerán criterios particulares para cada uso.*

#### **3.10.4 Medios de salida y evacuación**

*Cuando no se pueda redimensionar o agregar medios de salida para cumplir con la población real declarada, o la población teórica según Factor de Ocupación del presente Código, se limitará la población a la capacidad que puedan evacuar los medios de salida.*

#### **3.10.5 Instalaciones Fijas contra Incendio**

*No se admiten instalaciones fuera de norma, debiendo adaptarse en todos los casos a la normativa vigente.*

*Las instalaciones fijas contra incendio del tipo de cañería seca, en desuso, pueden ser objeto de conservación, siempre que se asegure que las mismas no causen daños o alteraciones al edificio.*

*La Autoridad de Aplicación y el Organismo Competente en la materia de fiscalización dictará Reglamentos Técnicos, estableciendo las condiciones particulares en estos casos.*

#### **3.10.6 Medios de Elevación**

*En caso de existir ascensores con cabinas de dimensiones menores a las reglamentarias, pero que se encuentren en estado de conservación, se admiten reformas o intervenciones sin ampliación de población.”*

#### **COMENTARIO:**

**“... se encuentren en BUEN estado de conservación...”**

**“3.10.7 Iluminación y Ventilación**

*Los locales que no ventilen, ni iluminen, ni cumplan con las dimensiones según la normativa vigente, no pueden acceder a la escala de calificaciones determinada en los Reglamentos Técnicos.*

**3.10.8 Techos Verdes**

*Se permiten techos verdes extensivos, que no sobrecargan la estructura.*

*Se pueden ejecutar techos verdes intensivos, para lo cual se debe presentar el cálculo estructural que demuestre que la estructura existente soportará las nuevas cargas, o se deben realizar los refuerzos necesarios para no sobrecargar la estructura.”*

**COMENTARIO:**

**Se deberían establecer beneficios por la realización de techos verdes en edificios existentes.**

**“3.10.9 Retroadaptación**

*De acuerdo a lo establecido en los artículos 3.7 y siguientes sobre Diseño Sostenible del presente Código, se deben contemplar las estrategias necesarias para cumplir con los Reglamentos Técnicos correspondiente a la adaptación de condiciones existentes para mejorar el desempeño ambiental de los edificios, de acuerdo a los compromisos asumidos por la Ciudad en esta materia.*

*Se reglamentará la incorporación o adecuación de edificios existentes a determinados aspectos, según usos, superficie y grado de intervención.*

**3.10.10 Salubridad**

*En cualquier tipo de intervención se deben adecuar los servicios de salubridad para dar cumplimiento a lo establecido en el presente Código y sus Reglamentos Técnicos.”*

## 5 – ACCESIBILIDAD Y MEDIOS DE SALIDA

### Propuesta para el artículo 3.4 “Accesibilidad y medios de salida”

Este documento refleja una propuesta sobre el texto del Código de Edificación, Ley 6100. En líneas generales se propone separar los temas Accesibilidad y Medios de Salida dado que se trata de dos problemáticas diferentes que deben ser abordadas de manera independiente.

Con azul se resaltan los cambios y/o propuestas al texto original del CE.

### 3.4 Accesibilidad

#### 3.4.1 Condiciones Básicas de Acceso Universal a los Edificios

El presente Código establece las exigencias mínimas de accesibilidad universal como requisitos para la integración de todos los ciudadanos, sin perjuicio de sus características funcionales.

Las condiciones básicas de acceso universal garantizan que todas las personas pueden utilizar un edificio, visitarlo, acceder a sus servicios y prestaciones, independientemente de sus capacidades.

Las exigencias mínimas contemplan los espacios de ingreso y/o egreso a los locales de los edificios y las dimensiones de los mismos. Sin perjuicio de las dimensiones exigibles, algunos elementos y espacios requerirán, además, medios de acceso alternativos o bien la adopción de medidas adicionales que aseguren el acceso universal.

Son espacios o construcciones que configuran acceso, los siguientes:

- a. Ancho de entradas y pasos **comunes o medios de salida**;
- b. Escaleras Principales;
- c. Escaleras Secundarias;
- d. Escaleras rampadas;
- e. Rampas (sólo si cumplen accesibilidad)**;
- f. Rampas que no cuenten con Medios Alternativos de Salida;
- g. Puertas;
- h. Ascensores;

#### 3.4.2 Escalones en Pasos y Puertas

Todos los desniveles que se proyecten en la entrada de un edificio o bien en un paso o corredor deben ser salvados por escaleras o escalones que den cumplimiento a lo prescrito en "Escaleras principales - sus características", o por rampas fijas, de acuerdo a lo prescrito en "Rampas".

Los escalones siempre deben ser complementados por rampas ejecutadas según el artículo pertinente o por medios alternativos de elevación, según lo prescrito en "Uso de los medios alternativos de elevación para salvar desniveles en una planta funcional existente o a adaptar".

No se admiten escalones en coincidencia con el umbral de las puertas y en su proximidad; antes de disponer cualquier desnivel, deben tenerse en cuenta las superficies de aproximación para las puertas.

Quedan exceptuadas de cumplir con lo prescrito en los artículos "Uso de los medios alternativos de elevación" y "Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas", las edificaciones a construir o ampliar sobre ancho de parcela de 8,66 m o menos, de PB y 1(un) nivel que contenga hasta 4 (cuatro) unidades de vivienda en Planta Alta, y las edificaciones a construir o ampliar de PB y 2 (dos) niveles que contengan hasta 12 (doce) unidades de vivienda o menos, considerados de interés social con una superficie máxima de hasta 80 m<sup>2</sup> e incluidos en la tabla de Valores de Reposición de Edificios contenidos en la Ley Tarifaria vigente, categorizados con las letras "D" y "E", debiendo dejar previsto en este caso el espacio necesario para la instalación de un ascensor que cumpla con cabina tipo 1.

### 3.4.3 Rampas

Para comunicar pisos entre sí o para salvar cualquier desnivel, se puede disponer una rampa en reemplazo o complemento de la(s) escalera(s) o escalón(es). La llegada a la rampa debe ser accesible y a través de lugares comunes de paso, que comuniquen cada unidad de uso y cada piso.

#### 3.4.3.1 Rampas que no Cuenten con Medios Alternativos de Elevación

En cada piso la rampa debe ser accesible desde un vestíbulo general o público. La pendiente máxima se define según tabla. Su solado debe ser antideslizante.

Toda rampa con diferencia superior a 1,40 m entre solados, debe complementarse con medios alternativos de elevación.

Estas rampas deben tener las siguientes características:

a. Superficie de rodamiento:

La superficie de rodamiento de la rampa debe ser plana, nunca alabeada; no se admiten cambios de dirección con pendiente;

b. Pendientes longitudinales máximas para rampas:

1. Rampas interiores:

Las rampas interiores deben tener las pendientes longitudinales máximas indicadas en la siguiente Tabla, en función de la altura a salvar. Las pendientes iguales o menores de 1:33 ó 3% no reciben el tratamiento de rampas.

Tabla de Pendientes longitudinales máximas para rampas interiores:

Altura a salvar "h" (m)	Porcentaje	Relación alto/largo h/l	Observaciones
$h < 0,075$	20%	1/5	Sin descanso
$0,075 \leq h < 0,20$	12,50%	1/8	

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021**  
**LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

$0,20 \leq h < 0,30$	10%	1/10	Con descanso (s)
$0,30 \leq h < 0,50$	8,33%	1/12	
$0,50 \leq h < 0,75$	8%	1/12,5	
$0,75 \leq h < 1$	6,25%	1/16	
$1 \leq h < 1,40$	6%	1/16,6	
$h \geq 1,40$	5%	1/20	

Cuando se opte por salvar alturas mayores a 1,40 m este medio se considerará como alternativo al medio de elevación mecánica, que en ese caso será de carácter obligatorio.

c. Rampas exteriores:

Las rampas **descubiertas** deben tener las pendientes longitudinales máximas indicadas en la siguiente Tabla, en función de la altura a salvar.

Tabla de Pendientes longitudinales máximas para rampas exteriores:

Altura a salvar "h" (m)	Porcentaje	Relación alto/largo h/l	Observaciones
$h < 0,075$	12,5%	1/8	Sin descanso
$0,075 \leq h < 0,20$	10%	1/10	
$0,20 \leq h < 0,30$	8,33%	1/12	
$0,30 \leq h < 0,50$	8%	1/12,5	
$0,50 \leq h < 0,75$	6,25%	1/16	Con descanso (s)
$0,75 \leq h < 1$	6%	1/16,6	
$1 \leq h < 1,40$	5%	1/20	
$h \geq 1,40$	4%	1/25	

Cuando se opte por salvar alturas mayores a 1,40 m, este medio se considerará como alternativo al medio de elevación mecánica, que en ese caso será de carácter obligatorio.

d. Pendiente transversal:

En las rampas exteriores, la pendiente transversal de los planos inclinados, descansos y planos horizontales debe ser inferior al 2 %, con un mínimo del 1 %;

e. Ancho libre de la rampa:

El ancho libre se mide entre zócalos y/o elementos de cerramientos, con un mínimo de 0,90 m y un máximo 1,20 m.

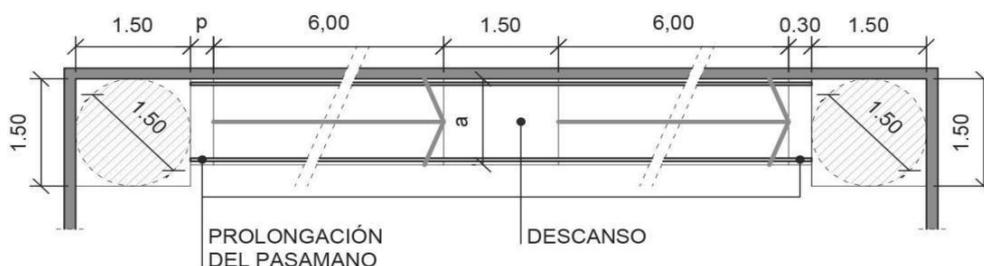
**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021**  
**LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

Al comenzar y finalizar una rampa, incluidas las prolongaciones horizontales de sus pasamanos, debe existir una superficie libre que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, que no puede ser invadida por elementos fijos, móviles o desplazables, o por el barrido de puertas;

f. Descansos en Rampas:

1. Proyección horizontal en los descansos en rampas:

Los descansos intermedios deben ser planos horizontales dispuestos en tramos rectos. No se admiten tramos de rampa con pendiente cuya proyección horizontal supere los 6 m sin la interposición de descansos de superficie plana y horizontal de 1,50 m de longitud mínima, por el ancho de la rampa.

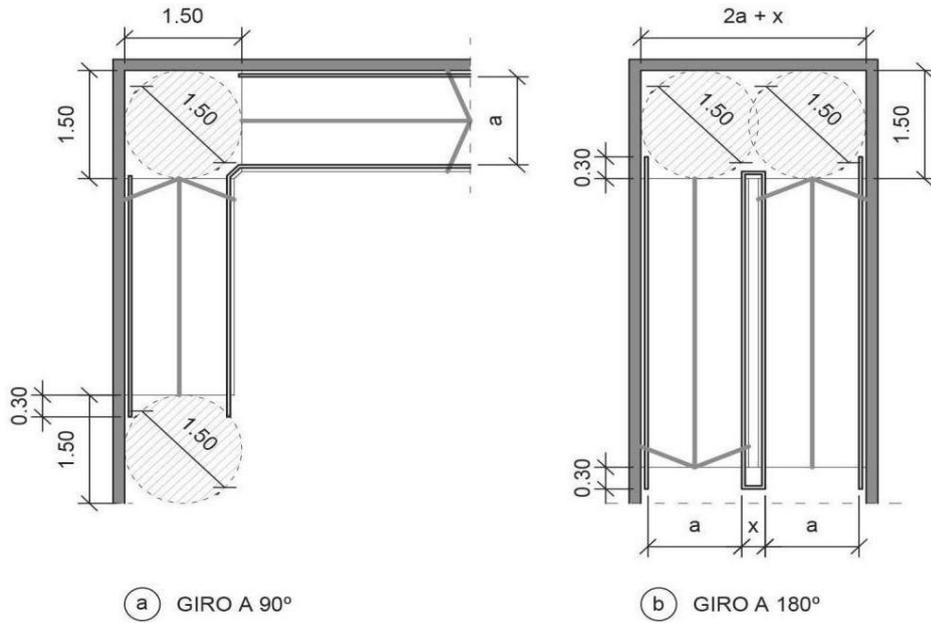


a = ANCHO DE LA RAMPA DE 0,90 m A 1,20 m

2. Descansos cuando la rampa cambia de dirección:

- I. Cuando la rampa cambia de dirección girando un ángulo que varía entre 90° y 180°, ese cambio de dirección debe realizarse sobre descansos de superficie plana y horizontal, nunca alabeada, cuyas dimensiones permitan el giro de una silla de ruedas;
- II. Cuando el giro se realiza con un ángulo de 90° o menor, el descanso permitirá inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro;
- III. Cuando el giro se realiza a 180° el descanso tendrá un ancho mínimo de 1,50 m por el largo determinado por dos anchos de rampa más la separación entre ambos tramos;

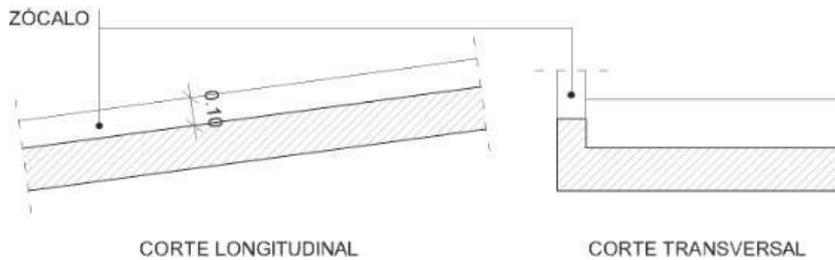
**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021  
LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**



a = ANCHO DE LA RAMPA

**g. Zócalos y/o elementos de contención:**

Cuando la rampa tenga derrame lateral libre protegido por formas o elementos no uniformes de distintos materiales, llevarán en el o los lados libres un zócalo de altura mínima igual a 0,10 m, medidos sobre el plano de la rampa, o un elemento continuo que impida que se deslicen hacia afuera los bastones, muletas o ruedas de las sillas ortopédicas, según se indica en la figura, debiendo extenderse en coincidencia con los planos inclinados, descansos y proyección de las prolongaciones horizontales de los pasamanos según el inciso e), ítem (6) de este artículo.



**h. Pasamanos en rampas:**

Los pasamanos deben colocarse a ambos lados de la rampa, deben ser dobles y continuos. La forma de fijación no debe interrumpir la continuidad del deslizamiento de la mano; su anclaje debe ser firme. La sección transversal debe ser circular o anatómica. **La altura y diseño deben permitir su utilización a PcD.**

**i. Señalización:**

Se deben señalar de la misma forma que las escaleras principales, según lo indicado en "Escaleras principales - Sus características".

### 3.4.3.2 Rampas existentes

- a. El solado debe ser antideslizante y sin brillo. En rampas exteriores o semicubiertas, **se permite realizar acanaladuras** en forma de espina de pez para facilitar el escurrimiento del agua
- b. Su pendiente no debe ser superior a 16%
- c. Si se tratara de una “Rampa asistida”, debe ser identificada como tal mediante señalización

### 3.4.3.3. Rampas no Exigidas

Quando, a juicio de la autoridad de aplicación, la accesibilidad en el edificio se encuentre plenamente satisfecha bajo los términos de la reglamentación vigente, se permitirá la realización de “rampas peatonales”, cuyas características deben ajustarse a lo siguiente:

- d. Deben contar con partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos a la misma;
- e. El ancho mínimo debe ser de 1,10 m;
- f. La pendiente máxima debe ser del 12% y su solado antideslizante;

### 3.4.4. Puertas en itinerarios accesibles

**Todas las puertas que se encuentren en itinerarios accesibles, deben cumplir todas las siguientes características**

a. Formas de accionamiento:

1. Accionamiento mecánico:

Las puertas de accionamiento **automático**, deben reunir las condiciones de seguridad y regularse a la velocidad del paso de las personas con marcha claudicante estimada en 0,5 m/s;

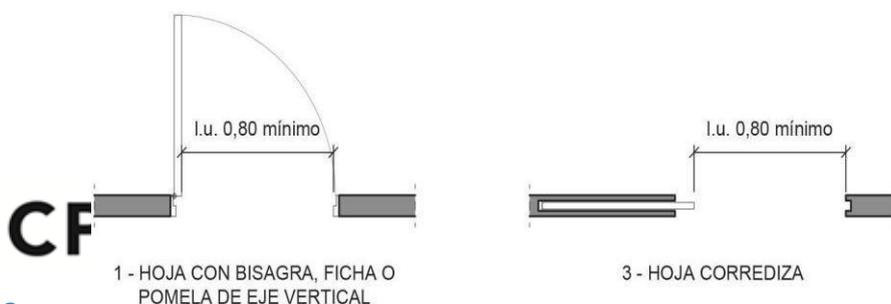
2. Accionamiento manual:

El esfuerzo que se transmite a través del accionamiento manual no debe superar los 36 N para puertas exteriores y 22 N para puertas interiores;

b. Luz útil de paso (lu):

La luz útil de paso mínima (lu) debe ser de 0,80 m, medida con la hoja de la puerta abierta entre el plano adyacente de la hoja a la abertura de paso y el canto más saliente del marco en su lado opuesto; la misma es de aplicación a las zonas propias de vivienda, con excepción de las restricciones para puertas ubicadas en relación a medios de salida, de acuerdo a lo establecido en “Puertas de salida”.

Quedan exceptuadas de cumplir esta medida las puertas correspondientes a locales de ancho menor o igual a la luz útil de paso requerida, admitidos en este código.



- c. **Herrajes:**  
Las puertas deben llevar herrajes de acuerdo a lo que se indique en los Reglamentos Técnicos
- d. **Umbrales:**  
Por razones constructivas se admite la colocación de umbrales con una altura máxima de 0,02 m, en puertas de entrada principal o secundaria. A los efectos de evitar barreras físicas, los mismos deben tener una inclinación gradual a fin de absorber la diferencia de nivel;
- e. **Superficies de aproximación:**  
**Se debe garantizar a ambos lados de la apertura y a un mismo nivel una superficie libre denominada “superficie de aproximación”. En el interior de la vivienda no es necesario garantizarla. En el caso de un baño en vivienda la puerta debe abrir hacia afuera, ser corrediza o de 2 paños para permitir su uso en caso de que las dimensiones no permitan el giro de una silla de ruedas en su interior.**

#### **3.4.4.1 Puertas o Paneles Fijos de Vidrio en Medios de Salida Exigidos**

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el art. "Sistemas de Seguridad contra Incendios" puede usarse el vidrio como elemento principal tanto en puertas como para paneles pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla con lo siguiente:

**a. Puertas:**

Deben estar debidamente identificadas como tales por medio de herrajes, ubicados entre 0,90 m  $\pm$  0,05 m de altura, según "Puertas", inciso c) "Herrajes"; leyendas ubicadas entre 1,40 m  $\pm$  0,10 m de altura; franjas opacas de color contrastante o despulidas entre 1,05 m  $\pm$  0,15 m de altura; medidas en todos los casos desde el nivel del solado, o por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido a juicio de la Autoridad de Aplicación. La ubicación, tipo, tamaño y características de la identificación deben ser uniformes para todos los casos y aprobados por la Autoridad de Aplicación.

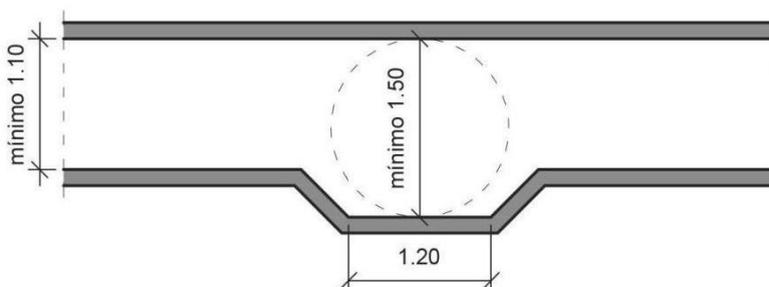
**b. Paneles fijos:**

En correspondencia con los paneles fijos y en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de lugares de paso, se deben colocar: canteros, maceteros con plantas, muretes, barandas, etc. o cualquier otro elemento fijo que cumpla dichos fines.

Cuando estos paneles se hallen ubicados sobre la L.O. o a menos de tres metros de ésta sobre la fachada, deben colocarse defensas para reducir las consecuencias de choques accidentales de vehículos.

#### **3.4.5 Ancho de Entradas y Pasos Generales o Públicos**

Cuando en el presente Código no se establezca una medida determinada., la entrada o un paso general o público deben tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,50 m. Para anchos de corredores menores que 1,50 m deben disponerse zonas de ensanchamiento de 1,50 m x 1,50 m como mínimo, destinadas al cambio de dirección de la circulación o el paso simultáneo de dos sillas de ruedas, en los extremos y cada 20 m en el caso de largas circulaciones.



### 3.5 Medios de Salida

#### 3.5.1 Escaleras

##### 3.5.1.1 Escaleras Principales - Sus Características

Las escaleras principales de un edificio deben estar provistas de pasamanos a ambos lados, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos.

El acceso de una escalera principal debe ser fácil y franco, a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso, según se establece en "Medios de salida. Evacuación".

La escalera principal debe tener las siguientes características:

a. Tramos:

Los tramos de la escalera no deben tener más de 16 alzadas corridas entre descansos o rellanos, a excepción de edificio residencial de planta baja y hasta 3 pisos altos, en que se admiten tramos de hasta 21 alzadas corridas entre descansos y rellanos. No se admiten escaleras principales con compensación de escalones, ni que éstos presenten pedadas de anchos variables y alzadas de distintas alturas. **No se considera compensada cuando el radio de la escalera sea mayor que 1 m En lugares de concurrencia masiva de personas no se permiten más de 12 alzadas corridas.**

b. Perfil de los escalones:

Las dimensiones de los escalones con o sin interposición de descansos, deben ser iguales entre sí y estar calculados de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$2a + p = 0,60 \text{ a } 0,63 \text{ donde:}$$

La alzada (a) no debe ser menor que 0,15 m ni mayor que 0,18 m.

Cuando se proyecten escaleras accesibles desde vestíbulo general o público en edificios con afluencia masiva de personas, la alzada no será mayor que 0,16 m.

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021**  
**LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

La pedada (p) no debe ser menor que 0,26 m ni mayor que 0,30 m medidos desde la proyección de la nariz del escalón inmediato superior, hasta el borde del escalón.

La nariz de los escalones no puede **poseer saliente que genere peligro.**

c. Descansos:

Las escaleras de tramos rectos y desarrollo lineal con giro entre 90° y 180° llevan descansos de una profundidad mínima igual a 2/3 del ancho de la escalera, y no inferior a 1,25 m, en casos de tramos rectos sin giro, la profundidad podrá reducirse a un mínimo de 0,95 m.

Para escaleras de ancho libre menor a 1,20 m, dicho descanso puede reducirse a una profundidad igual al ancho libre de la escalera, más 0,05 m medida en el sentido de circulación de la escalera.

d. Ancho Libre:

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos y/o elementos de cerramiento verticales.

1. Generalidades: El ancho mínimo para todos los casos no comprendidos en los ítems que a continuación se detallan es de 1,20 m. El caso general no será aplicable a edificaciones a construir sobre lotes de un ancho igual o menor a 8,66 m, donde el ancho mínimo será de 1,10 m. En viviendas multifamiliares, cuando se trate de cuatro o menos unidades de vivienda en un predio, el ancho mínimo de la escalera será de 1 m, así como cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda.

2. En aquellos casos en que exista una escalera general que sirva a todos los pisos, la escalera interna que sirva a no más de dos niveles de una misma unidad de uso, tendrá un ancho mínimo de 0,70 m.

**3. Cuando comunique pisos de la misma unidad el ancho mínimo de escalera será de 0,90 m.**

e. Altura de paso:

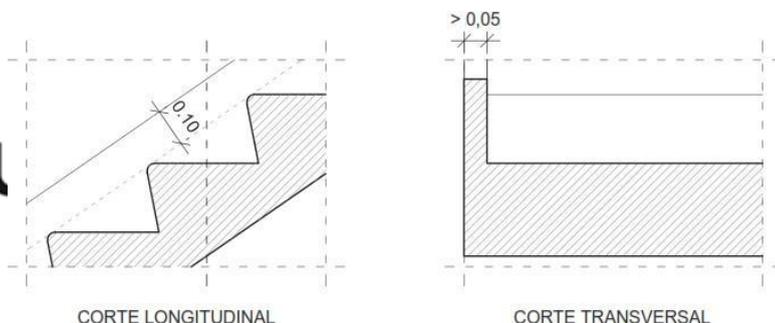
La altura de paso mínima debe ser de 2,10 m medida desde el solado del rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a éste.

f. Pasamanos:

Los pasamanos deben colocarse a ambos lados de la escalera. La forma de fijación no debe interrumpir la continuidad del deslizamiento de la mano; su anclaje debe ser firme. La sección transversal debe ser circular o anatómica. En el caso indicado en los ítems 2 y 3 el pasamano será obligatorio de un solo lado. **El pasamano debe estar separado de todo obstáculo o filo de paramento para permitir el deslizamiento continuo de la mano sobre la superficie de apoyo. La altura y diseño deben permitir su utilización a PcD.**

g. Zócalos o elementos de contención:

Cuando la escalera tenga derrame lateral libre protegido por barandas de caños, balaustres u otras formas no macizas de distintos materiales, deben llevar en el o los lados un zócalo o elementos de contención de altura mínima igual a 0,10 m medido sobre la línea que une las narices de los escalones, debiendo extenderse en coincidencia con los descansos. Según Gráfico:



h. Señalización:

1. En edificios públicos o privados con asistencia masiva de personas al comenzar y finalizar cada tramo de escalera se deben **indicar los cambios de nivel a modo de advertencia para las PcD.**

2. Bajo escaleras: En las escaleras suspendidas o con bajo escalera abierto, la proyección horizontal debe señalizarse hasta la altura de paso de 2 m de **manera de advertir a las PcD.**

i. Huellas o pedadas:

En las escaleras, las huellas o pedadas deben realizarse con materiales antideslizantes y sin brillo, y presentar alzada materializada.

#### 3.5.1.2. Escaleras Secundarias - Características

Las escaleras secundarias deben ser practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y descansos. Cuando las escaleras tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del ítem (a) y el ítem (d).

a. Tramos y escalones:

Los tramos no deben tener más que 21 alzadas corridas, sin exceder los 0,20 m de alzada.

La pedada no debe ser menor que 0,23 m sobre la línea de la huella. Los descansos deben tener un desarrollo no menor que el doble de la pedada.

b. Ancho libre:

El ancho libre no debe ser menor que 0,70 m. Puede ser de 0,60 m si fuese de tramos rectos. Puede ser de 0,50 m cuando sirva de acceso a azotea de área no mayor de 100 m<sup>2</sup>, a torres, miradores y tanques.

c. Altura de paso:

La altura de paso debe ser no menor de 2,10 m medida desde el solado del rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

d. Compensación de escalones: **se permite la compensación total o parcial de acuerdo a Reglamentación.**

#### 3.5.1.3 Escaleras Verticales o de Gato

La escalera vertical o de gato puede servir de acceso sólo a sectores a los cuales se accede de modo esporádico, como los siguientes:

e. Azoteas intransitables;

f. Techos inclinados

g. Tanques.

Esta escalera debe distanciarse no menos que 0,15 m de paramentos y ofrecer suficientes condiciones de seguridad. No puede ubicarse sobre vacíos que superen los 4 m de altura. Las condiciones de seguridad serán definidas en los Reglamentos Técnicos.

#### 3.5.1.4 Escaleras rampadas

**Agregar definición de escalera rampada donde queden expresas las diferencias con las escaleras comunes.**

Una escalera rampada debe tener las siguientes características:

h. Tramos

Los tramos de la escalera no deben tener más de 16 alzadas corridas entre descansos o rellanos. No se admiten escaleras rampadas con compensación de escalones, ni que éstos presenten pedadas de anchos variables y alzadas de distintas alturas.

i. Perfil de los escalones

Las dimensiones de los escalones, con o sin interposición de descansos, deben ser iguales entre sí y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$2a + p = 0,60$  a  $0,63$  donde:

a (alzada) no-es menor que 0,05 m ni mayor que 0,09 m.

**La pedada puede tener pendiente de hasta 3% en cualquiera de sus dimensiones.**

j. Descansos

Los descansos deben tener una profundidad mínima igual a 1,25 m.

### 3.5.1.5 Caja de Escalera

Los edificios a construir deben conformar caja de escalera de acuerdo a las siguientes generalidades:

- a. Todo edificio de 2 pisos altos o más, debe contar con caja de escalera; en viviendas residenciales colectivas esta exigencia será a partir de los 12 m de altura.
- b. En todo edificio que posea más de 30 m de altura destinado a vivienda colectiva y más de 12 m de altura para el resto de los usos, el acceso a la caja de escalera debe hacerse a través de antecámara, que debe contar en sus puertas de ingreso con mecanismos de cierre automático en todos sus niveles, asegurando la no contaminación de la caja;
- c. Las escaleras que conformen caja de escalera deben cumplir con “Escaleras principales – Sus Características”;
- d. La escalera debe conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en la planta baja, en cuyo nivel comunicará con la vía pública.
- e. La escalera debe estar construida en material incombustible y contenida entre muros resistentes al fuego acorde con el mayor riesgo y la mayor carga de fuego que contenga el edificio.
- f. El acceso a la caja de escalera debe hacerse a través de puertas doble contacto con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la misma, acorde a la carga de fuego circundante. Las puertas deben abrir en el sentido de la evacuación, sin invadir el ancho de paso y contar con cierre automático;
- g. Las puertas que conforman caja deben tener cerraduras sin llave ni picaportes fijos, trabas, etc., a fin de permitir en todos los niveles, inclusive en planta baja, el ingreso y egreso a la vía de escape sin impedimento. Cuando por razones de seguridad física se requiera un cierre permanente, podrán utilizarse sistemas adecuados tipo barral anti pánico, que permitan el acceso desde los distintos

- niveles al medio exigido de evacuación e impidan su regreso;
- h. La caja debe estar libre de obstáculos, y no se permitirá a través de ella el acceso a ningún tipo de servicios;
  - i. La caja debe estar claramente señalizada e iluminada; esta iluminación puede ser del tipo natural, siempre y cuando no sea afectada por un posible frente de fuego, según lo establecido en los Reglamentos Técnicos. Sin perjuicio de ello, debe contar con iluminación de emergencia para facilitar la evacuación;
  - j. La caja de escalera no debe comunicar con ningún montante de servicios, ni esta última correr por el interior de la misma;
  - k. La caja de escalera debe estar dotada de algún sistema que impida el ingreso y permanencia de humos y gases de acuerdo a lo establecido en los reglamentos técnicos , sin perjuicio de cumplir los requisitos de iluminación y ventilación establecidos para escaleras en “Iluminación y ventilación de locales”;
  - l. Adecuación de edificios existentes: en caso de no poder dar estricto cumplimiento a lo requerido en el párrafo anterior, el/la profesional presentará una propuesta de adecuación de los hechos constructivos existentes, la que será evaluada por la Autoridad de Aplicación. Dicha propuesta debe contemplar, como mínimo, las siguientes exigencias:
    - 1. Cuando cualquiera de los medios exigidos de salida posea elementos constitutivos y/o decorados combustibles, deben ser reemplazados indefectiblemente por otros de características incombustibles;
    - 2. Se debe acreditar que las puertas que separan los pasos de las unidades aseguren una resistencia al fuego acorde con el uso y el riesgo;
    - 3. Las montantes de servicios deben sectorizarse con materiales incombustibles y a nivel de cada piso, logrando su hermeticidad;
    - 4. Los plenos de servicios horizontales o inclinados deben sectorizarse con materiales incombustibles y en coincidencia con las paredes o tabiques que atraviesen, logrando su hermeticidad.
    - 5. Los medios de escape, horizontales y verticales, deben poseer iluminación de emergencia para facilitar la evacuación;
    - 6. Se podrá incorporar a los pasos un sistema de ventilación adecuado con el objeto de disminuir la posibilidad de que el humo invada la escalera;**

### **3.5.2 Evacuación**

#### **3.5.2.1 Trayectoria de los Medios de Salida**

Todo edificio o unidad de uso independiente debe contar con medios de salida consistentes en:

- a. Puertas;
- b. Escaleras;
- c. Rampas;
- d. Salidas horizontales que incluyan los pasos a modo de vestíbulo;

Las salidas deben distribuirse alejadas unas de otras, las que sirvan a todo un piso deben situarse de modo de contribuir a una rápida evacuación.

La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estar

entorpecida por locales de uso o destino diferenciado. Para el caso de oficinas de planta abierta, el propio local y sus pasos se consideran como espacio de circulación. En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se consideran de uso o destino diferenciado.

**Los dos últimos párrafos se eliminaron porque queda expreso en 3.4.2.**

#### **3.5.2.2 Salidas Exigidas**

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, paso, escalera u otro medio exigido de salida será obstruido o reducido en su ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permitan evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

En caso de superponerse un medio de salida exigida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumulan los anchos exigidos. Debe preverse una circulación de 0,90 m de ancho mínimo, siempre que lateralmente no evacuen otros locales, en cuyo caso las puertas deben observar la superficie de aproximación prescrita en "Puertas", inciso e). La circulación se señala por una baranda colocada a una distancia del paramento del medio exigido de salida peatonal de 0,90 m, para permitir el paso de una persona en silla de ruedas. El ancho de circulación peatonal, en caso de lotes de hasta 8,66 m, se debe identificar con pintura de alto contraste en una franja de 0,60 m. Estos requisitos no son exigibles cuando se trate de una sola unidad de vivienda.

#### **3.5.2.3 Vidrieras o Aberturas en Medios de Salida Exigidos**

Los corredores y pasos de un edificio que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, pueden tener vidrieras o aberturas a comercio, oficina, subterráneo de servicios de pasajeros o uso similar, siempre que se sitúen a una profundidad no mayor a 2,50 m de la línea de fachada.

#### **3.5.2.4 Señalización de los Medios Exigidos de Salida**

Donde los medios exigidos de salida generales o públicos no puedan ser fácilmente discernidos deben colocarse en cada nivel de piso señales de dirección tanto visuales como táctiles para servir de guía a la salida, claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria.

#### **3.5.2.5 Salidas Exigidas en Caso de Edificios con Uso Diverso**

En casos de edificios con usos diversos cada uso debe tener garantizado el ingreso o egreso para su funcionamiento y evacuación. Los medios de salida requeridos para cumplimentar tal situación deben ser comunes o independientes, de acuerdo a la compatibilidad de los usos propuestos por la normativa urbanística vigente.

#### **3.5.2.6 Salidas Exigidas en Casos de Cambios de Uso u Ocupación**

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación, se cumplirán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la Autoridad de Aplicación aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

#### **3.5.3. Ancho Mínimo de Circulación Interna en Vivienda Permanente**

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021**  
**LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

El ancho mínimo de los pasos de la circulación interna de la vivienda permanente debe ser de 1 m. **Se considerará una tolerancia del 5% en predios cuyo ancho sea igual o menor a 8,66m.**

**3.5.4 Coeficiente de Ocupación**

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la "superficie de piso", en la proporción de una (1) persona por cada "X" metro/s cuadrado/s. El valor de "X" se establece en el siguiente cuadro:

<b>Categoría</b>	<b>Descripcion / Rubro</b>		<b>"X" (m<sup>2</sup>)</b>
DIVERSIONES PUBLICAS ,  CULTURA, CULTO Y RECREACION	Sitios de asambleas, teatros, cine, cine- teatro, auditorios,  sala de concierto, salón de conferencias audiovisuales. (excepto clubes de cultura, teatro independiente y toda actividad similar que posea una ley particular que establezca condiciones especiales)	Con asientos definidos en el  proyecto.	Por asient o
		Sin asientos definidos en el proyecto.	0,50
	Escenarios	1,50	
		Vestuarios, Camarines y dependencias similares anexas a sala de reunión pública.	<b>5</b>
	Salas de exposiciones, museos, templos.		<b>3</b>
	Gimnasios	Con aparatos.	5
		Sin aparatos.	<b>3</b>
		Vestuarios	3
	Pistas de patinaje, salones de billar, canchas de bolos y bochas.		5
	Locales de baile (excepto peñas folclóricas, tanguerías y toda actividad similar que posea una ley particular que establezca condiciones especiales).		0,50
	Salones de Uso Múltiple, Salones de Fiestas, Salones de juegos.		1
	Bibliotecas	Áreas de lectura	<b>3</b>
		Áreas de estanterías de libros.	8

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021  
LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

COMERCIAL	Comercio mayorista y minorista	Áreas de ventas en plantas Subsuelo, Baja y Entresuelo.	<b>3</b>		
COMERCIAL		Áreas de ventas en plantas diferentes a las anteriores	3		
		Áreas de ventas en las que no es previsible gran afluencia de público tales como exposición y venta de muebles, automotores	5		
		Restaurantes y locales gastronómicos en general	3		
		Bares, cafés, cafeterías	Zonas con concurrencia de pie, zonas de mostradores y barras.	1	
			Zonas de concurrencia sentada con equipamiento fijo o no (mesas, sillones)	<b>3</b>	
		Centros Comerciales (Galería comercial, grandes tiendas)	En plantas Subsuelo, Baja y Entresuelo	Zonas comunes de uso (Mall, pasos, patios de comidas).	3
				Dentro de los locales de venta o tiendas.	2
		En el resto de las plantas.	Zonas comunes de uso (Mall, pasos, patios de comidas).	5	

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021  
LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

		Dentro de los locales de venta o tiendas.	3
	Supermercados totales, Supermercados, Autoservicios de productos alimenticios y no alimenticios	Área de público	3
		Trastienda	5
	Mercados, Ferias	Área de público	1
		Puestos de venta	4
SERVICIOS (Actividades administrativas )	Oficinas, Banco, Estudios profesionales	Zona de oficinas	6
		Vestíbulos generales y zonas de uso público.	<b>6</b>
SANIDAD	Centros de diagnóstico y consultorios	Sala de espera	<b>6</b>
		Consultorio	3
	Hospital , Clínica, Sanatorio	Áreas de servicios ambulatorios y diagnóstico.	6
		Internación (habitaciones )	8

		Áreas de tratamiento de pacientes internados (Terapias, quirófanos)	20
RESIDENCIAL	Vivienda Multifamiliar		<b>12</b>
	Alojamiento no turístico, turístico hotelero, turístico para-hotelero	Sector de habitaciones (superficie total), excepto Hostels, cuyo coeficiente de ocupación en habitaciones es de 7.5m <sup>2</sup> por persona.	15
		Sectores generales de uso público tales como vestíbulo – Lobby – comedor- bar, etc.	<b>6</b>

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021  
LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

		Salones de uso múltiple-conferencias, etc.	1
PENITENCIARIO	Edificios carcelarios – Institutos correccionales	Superficie total cubierta	11
ESTACIONAMIENTO	Vinculado a una actividad sujeta a horarios: comercial, espectáculos, oficinas.		-
	En otros casos (por ejemplo: vivienda)		-
	En estacionamientos mecanizados se considera que no existe ocupación, debiendo disponer de medios de escape para el personal del establecimiento.		-
DEPÓSITOS	Archivos – Depósitos en general		40
INDUSTRIA	En edificios industriales (Salvo que el/la Propietario/a declare el número de ocupantes).		18
TRANSPORTE	Vestíbulos públicos en estaciones de transbordo - andenes		10

Cuando sea previsible una ocupación diferente a la capacidad teórica se adoptará la mayor para los cálculos de Medios de Salida, Evacuación y otros ítems asociados a la población.

La cantidad de ocupantes que surjan del cómputo debe considerarse como un promedio de la ocupación del edificio en sentido teórico. En caso de corresponder, la Autoridad de Aplicación evaluará las condiciones de uso de cada local que compone el edificio, corrigiendo para la dimensión final al cálculo de los medios de salida de acuerdo a la ocupación máxima.

La diferencia en más o menos entre la ocupación teórica y la real por cada local estará limitada por las condiciones de habitabilidad y de seguridad; el dimensionamiento debe atender a la situación más desfavorable.

En caso de edificio con usos diversos como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, para ser ocupado por personas que no forman la población habitual del edificio, los medios exigidos de salida generales deben calcularse en forma acumulativa, de manera que para estos usos, como en otros similares, se sumará a la población permanente del edificio la población del uso eventual, salvo que las actividades se desarrollen en horarios diferentes. En otros usos y distintos usos eventuales se aplicará el mismo criterio, cuando la Autoridad de Aplicación lo estime conveniente.

La Autoridad de Aplicación tiene la facultad para determinar, por analogía, el número de ocupantes en edificios con un uso no incluido en el cuadro.

### 3.5.5 Situación de los Medios de Salida en Planta Baja

a. Locales frente a la vía pública:

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en Planta Baja con comunicación directa a la vía pública que tenga una ocupación mayor de 300 personas, y algún punto del local diste más de 40 m de la salida, debe contar - al menos - con dos medios de salida, salvo que se demuestre disponer de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el interior.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

b. Locales interiores:

Todo local que tenga una ocupación mayor de 300 personas debe contar por lo menos con dos puertas, lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima admitida desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, a través de la línea natural de libre trayectoria es de 40 m.

Si el itinerario de libre trayectoria presentara desniveles, deben ser salvados por escaleras o escalones, que cumplan lo prescrito en "Escaleras principales - sus características-", o por rampas fijas, que cumplan con lo prescrito en "Rampas".

c. Los sectores de incendio cuyas salidas no sean directamente a la vía pública o a patio abierto en comunicación con la vía pública, deben realizar la evacuación a través de pasos y/o escaleras que reúnan las características constructivas de resistencia al fuego de acuerdo al riesgo de mayor importancia que en cada plano sirvan o limiten; sus accesos internos deben ser cerrados por puertas de doble contacto con cierre automático aprobado, con resistencia al fuego de un rango no inferior al que corresponda (Mínimo RF30).

Se exceptúan aquellos usos compatibles con galerías de comercio, en el sector correspondiente a galería en planta baja, hasta cuyo nivel se debe cumplir con lo antedicho.

Un sector de incendio no puede utilizar como medio de salida, total o parcialmente, parte de otro sector de incendio.

### **3.5.6 Situación de los Medios de Salida en Pisos altos, Sótanos y Semisótanos**

a. Número de salidas:

En todo edificio, cuando algunos de sus pisos, excluyendo la planta baja, exceda de 600 m<sup>2</sup> de superficie de piso, deben existir dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, conformando "Caja de escalera", situadas en ubicaciones tales que proporcionen alternativas viables para el escape; una de ellas puede ser "auxiliar exterior" conectada con un medio de salida general o público, y no será necesario en este caso conformar caja de escalera, en tanto y en cuanto se garantice la no contaminación de la misma.

b. Distancia máxima a un medio de salida protegido :

Todo punto de un piso, situado en pisos altos, no debe distar más de 30 m del medio de salida protegido a través de la línea natural de libre trayectoria **siempre que no se establezca otra medida en algún uso determinado**; esta distancia se reduce a la mitad en sótanos. Las distancias pueden extenderse en caso de utilizar mecanismos de control y mitigación de riesgos aprobados en los Reglamentos Técnicos por la Autoridad de Aplicación. La escalera debe conducir en continuación directa a través de los pisos a

los cuales sirve, quedando interrumpida en planta baja, a cuyo nivel comunicará con la vía pública.

#### 3.5.7 Puertas de Salida

El ancho acumulado mínimo de puertas de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general o público, u otro medio de salida exigida o vía pública, debe ser de 0,90 m en caso de una ocupación de hasta 50 personas, y 0,15 m adicionales por cada 50 personas de exceso o fracción, salvo lo establecido para salidas y puertas en "Medios de Salida en lugares de espectáculos públicos y Congresos" y/o requisitos exigidos para usos particulares

Las puertas deben abrir de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura libre mínima de paso es de 2,00 m.

Las puertas de salida deben cumplir **además** con lo establecido en "Puertas **en itinerarios accesibles**".

Cuando se proyecten puertas de apertura automática, las mismas deberán poseer un sistema de desbloqueo automático en caso de emergencia.

#### 3.5.8 Ancho de Corredores de Piso

El ancho mínimo de pasos, pasillos o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida debe ser de 1,10 m en caso de una ocupación de hasta 30 personas, 1,20 m para una ocupación de más de 30 personas hasta 50 personas, y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

Cuando se trate de edificaciones construidas sobre lotes de ancho inferior o igual a 8,66 m, dicho ancho será de 1 m en caso de una ocupación de hasta 30 personas; 1,10 m para una ocupación de más de 30 y hasta 50 personas, y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

#### 3.5.9 Pasos entre Escalera y Vía Pública

El ancho de un paso que sirve a una escalera exigida o que sirva directamente a la salida de un edificio debe ser, como mínimo, igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el paso sirva a más de una escalera, el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni del que resulte en "Ancho de corredores de piso".

Deben ajustar su dimensión a la cantidad de personas que concurren simultáneamente a un mismo pasaje o paso, considerando la acumulación de personas según coeficiente de ocupación u ocupación real.

El ancho exigido de estos pasajes se debe mantenerse sin proyecciones u obstrucciones.

El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso no debe estar por debajo de 1,00 m del nivel de la vereda, en cuyo caso deberá cumplir integralmente lo prescrito en "Trayectoria de los medios de salida".

#### 3.5.10 Escaleras Mecánicas

**ANEXO TECNICO - PRESENTACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 10-03-2021**  
**LEY DE APROBACIÓN INICIAL – EXP. 2761-J-20**

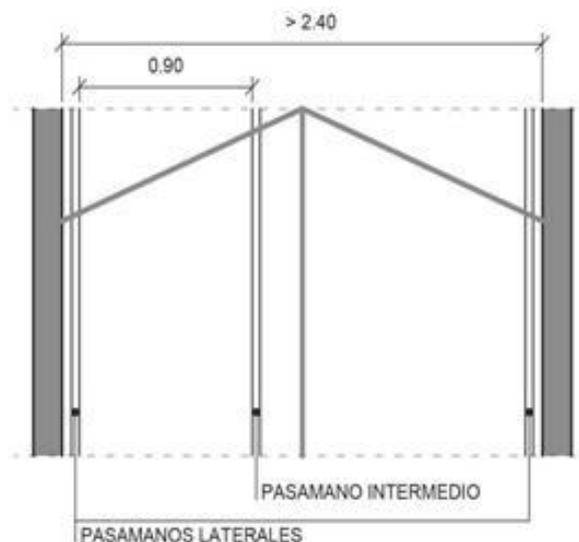
En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar en el ancho total de las escaleras exigidas, siempre que:

- a. Sea emplazada en un edificio existente cuyas limitaciones físicas no permitan brindar solución a la evacuación a través de escaleras fijas
- a. Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas;
- b. Esté encerrada formando caja de escalera;
- c. Tenga un ancho no inferior a 1,10 m, medido sobre el peldaño;
- d. Marche en sentido de la salida exigida;
- e. Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto:
  1. Las ruedas, que pueden ser de material de lenta combustión;
  2. Los pasamanos, que pueden ser de material flexible, incluso caucho;
  3. El enchapado de la caja sea de material incombustible y reforzado;
- f. El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento esté colocado dentro de un cierre dispuesto de manera tal que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera;
- g. La escalera mecánica no se considera un elemento de circulación vertical apto para personas con discapacidad por lo que en el edificio o lugar donde se instalen, se debe proporcionar un medio alternativo aceptado de elevación;

### 3.5.11 Rampas como Medio Exigido de Salida

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción y ancho cumpla con lo prescrito en “Rampas **no exigidas**”, además de los requerimientos establecidos para las rampas exigidas.

Cuando el ancho mínimo exigido para el medio de salida supere el ancho máximo admitido para una rampa (1,20 m), deberá computarse dicho ancho mínimo exigido resultante más el ancho mínimo admitido para rampas. En estos casos los anchos se medirán entre pasamanos.



### 3.5.12 Puertas Giratorias y Molinetes

Se prohíbe el uso de puertas giratorias y molinetes en los medios de ingreso o de salida exigidos, en edificios públicos y privados con concurrencia masiva de público.

### **3.5.13 Molinetes en Zonas Controladas**

Todo molinete o valla existente puede permanecer, siempre que se complemente con una salida que permita un recorrido alternativo adyacente que cumpla con las características requeridas en “Puertas de salida” del presente Código.

### **3.5.14 Salida para Vehículos**

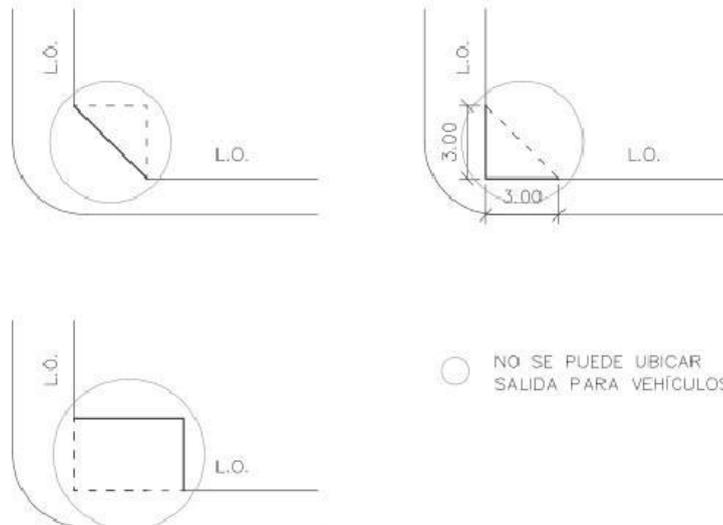
#### **3.5.14.1 Ancho de Salida**

El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es 3 m. En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser 2,30 m.

En un predio donde maniobren vehículos de mayor porte (por ejemplo playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas), el ancho mínimo de la salida es de 4 m.

#### **3.5.14.2 Salida para Vehículos en Predios de Esquina**

No puede ubicarse una salida para vehículos en la Línea Oficial de Esquina; cuando ésta no exista, la salida estará alejada no menos de 3 m del encuentro de las L.O. de las calles concurrentes.



#### **3.5.14.3 Medidas de Seguridad**

En toda salida de vehículos se debe colocar una alarma sonora direccional y luminosa con accionamiento automático para anunciar el paso de los vehículos.

## 6 – SOSTENIBILIDAD

### COMENTARIOS AL ARTÍCULO 18 DE LA LEY DE APROBACIÓN INICIAL

#### **“3.7.1 Alcance e Implementación**

*Las herramientas de Compromiso Ambiental aplican a toda obra nueva o de ampliación o de refuncionalización, y se deben implementar las herramientas de diseño establecidas en este Código para cumplir el Compromiso Ambiental regulado en la normativa urbanística.*

*En los Reglamentos Técnicos, se establecen, para cada herramienta, los parámetros y características de implementación de acuerdo a:*

- Alcance según uso edilicio y/o superficie cubierta
- Gradualidad de aplicación
- Exclusiones y excepciones
- Definiciones y características técnicas
- Exigencias y parámetros técnicos
- Procedimientos de cálculo y verificación.”

#### **COMENTARIOS:**

Para la formulación de los reglamentos técnicos del presente apartado, en consideración a la visión multidimensional que requieren los temas ambientales, se constituirá un mecanismo de consulta con otras áreas de gobierno involucradas, organismos públicos y no gubernamentales de regulación, normalización y certificación, asociaciones profesionales y unidades académicas de investigación sobre la temática.

En los aspectos a considerar en los Reglamentos Técnicos se debería agregar:

- Escalas de los parámetros técnicos.
- Enfoque Incremental de aplicación.
- Parámetros de aprobación mínimos, según uso, destino y escala de la obra.
- Etapas, acciones y mecanismos de verificación y control.

#### **“3.7.4 Retroadaptación**

*Consiste en la readecuación de los edificios existentes para mejorar su desempeño ambiental e incrementar su eficiencia energética. Los edificios existentes deben cumplir con al menos una “Verificación Técnica de las Construcciones” según se establezca en el Reglamento Técnico.*

**COMENTARIOS:**

**Los reglamentos técnicos para este tipo de obra deben incorporar la flexibilidad que demanda la adecuación de un nuevo subsistema sobre los sistemas constructivos consolidados en el edificio a refuncionalizar, así como debe articular con los indicadores de morfología y tejido derivados del CUR y los requerimientos para su habilitación.**

## 7 – PATRIMONIO

La Ley de Aprobación Inicial reconoce los 4 grados de intervención en edificios catalogados que figuran en el Código Urbanístico. Asimismo, elimina el art. 3.2. del Código de Edificación que establecía la Tangente  $h/d = 2$  y el retiro de la línea oficial de las intervenciones de aumento de volumen en edificios catalogados de categoría cautelar.

La evaluación de estos proyectos debe respetar las normativas del distrito en el que se insertan y debe analizarse cada pieza en particular, dada la cantidad de situaciones existentes.

De esta forma, se eliminan contradicciones entre ambos Códigos y rigen las normas del Código Urbanístico.

## 8 – USOS

### 3.8 Condiciones para determinar usos en el proyecto

#### Comentarios:

En aquellos casos en que se requiera la intervención de otros organismos como por ejemplo, Ministerio de Salud, Servicio Nacional de Rehabilitación, Educación, etc. Además de la habilitación comercial del GCABA, es necesario que las normas en su conjunto se vinculen con el fin de que se sepa al proyectar la totalidad de las condicionantes, En caso contrario, se permiten construir edificios que luego no pueden habilitarse.

Es necesaria la aclaración de que el cálculo sanitario está en un apartado y la reglamentación de los sexos está en cada uso.

Las aclaraciones de cómo se resuelven los diferentes usos en una misma parcela o en una misma unidad de uso, debe estar aclarada en el cuerpo del CE.

A su vez, hay usos muy desarrollados como Educación y otros sin desarrollar como Sanidad.

En el CUr hay más de 30 usos de salud y en el CE solo uno, (cuidados paliativos), por lo tanto, no se saben los requisitos obligatorios para el diseño y proyecto de los mismos.

El uso residencia para personas mayores del CUr, se divide en siete niveles distintos desde autoválidos hasta adultos con dependencias con padecimientos crónicos. Estos subgrupos en el CE detallan solo la vivienda de los mismos y debería agregarse, lugares de cambiado, habitaciones para aislados, etc. Lo pertinente para estos casos además de resolver el factor de ocupación y los medios de salida de manera diferente, debido a que en algunos casos el diseño debe ser totalmente diferente para preservar las vidas.

Se recomienda que los RT de cada uso, sean resueltos interdisciplinariamente por especialistas en cada temática, a fin de agregar su expertise y firma en los proyectos, avalando así los aportes.