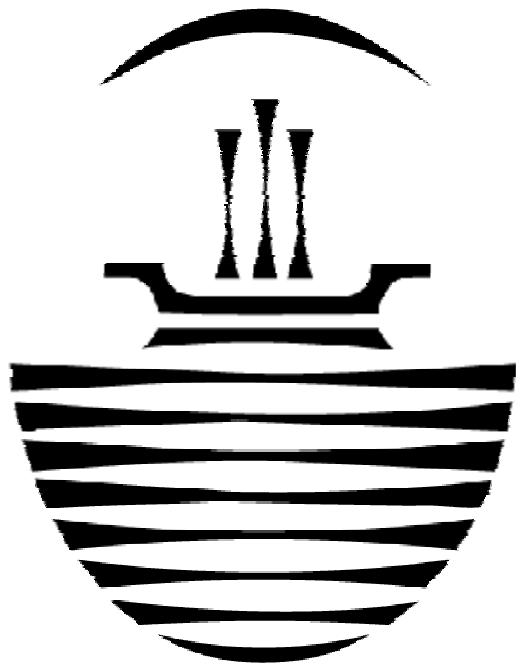


# Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



**Aclaramos que el presente Código de Edificación debe ser solo usado en carácter orientativo. Para precisar Fórmulas, Figuras, Símbolos, Cuadros, Gráficos y Tablas debe consultarse el Código de edificación de la Ciudad de Buenos Aires en soporte papel. Los ejemplares pueden consultarse:**

- En los respectivos Colegios Profesionales
- En la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro (DGFOC) en Carlos Pellegrini 211 9º piso
- En el CEDOM en Hipólito Yrigoyen 502  
[infocedom@legislatura.gov.ar](mailto:infocedom@legislatura.gov.ar) o [informa@cedom.gov.ar](mailto:informa@cedom.gov.ar)

## **SECCIÓN I**

### **1 GENERALIDADES**

- 1.1** DEL TITULO ALCANCES Y OBLIGACIONES
- 1.2** DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN
- 1.3** DE LAS DEFINICIONES

## **SECCIÓN II**

- 2.1** DE LAS TRAMITACIONES
- 2.2** DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS
- 2.3** DE LA HABILITACIÓN
- 2.4** DE LAS PENALIDADES
- 2.5** DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS.

## **SECCIÓN III**

### **3 DE LAS VERIFICACIONES DE OFICIO ARCHIVO DE EXPEDIENTES DE OBRAS NO IMPULSADAS**

- 3.1** DE LAS VERIFICACIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS DE OFICIO

## **SECCIÓN IV**

### **4 DEL PROYECTO DE LAS OBRAS**

- 4.1** DE LA LÍNEA Y DEL NIVEL.
- 4.3** DE LAS CERCAS Y ACERAS
- 4.4** DE LAS FACHADAS
- 4.6** DE LOS LOCALES
- 4.7** DE LOS MEDIOS DE SALIDA
- 4.8** DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
- 4.9** DE LAS OBRAS EN MATERIAL COMBUSTIBLE.
- 4.10** DE LAS OBRAS QUE PRODUZCAN MOLESTIAS.
- 4.11** DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS
- 4.12** DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

## **SECCIÓN V**

### **5 DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

- 5.1** DE LAS VALLAS PROVISORIAS, LETREROS Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS
- 5.2** DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES
- 5.3** DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR.
- 5.4** DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN
- 5.5** DE LAS DEMOLICIONES
- 5.6** DE LOS CIMIENTOS
- 5.7** DE LAS ESTRUCTURAS EN ELEVACIÓN
- 5.8** DE LOS MUROS
- 5.9** DE LOS REVOQUES Y REVESTIMIENTOS
- 5.10** DE LOS TECHOS
- 5.11** DE LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
- 5.12** DE LA CONCLUSIÓN DE LA OBRA
- 5.13** DE LOS ANDAMIOS
- 5.14** DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD LAS OBRAS

## **SECCIÓN VI**

### **6 DE LAS DISPOSICIONES VARIAS**

- 6.3** DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR
- 6.4** DE LAS OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR UN PELIGRO
- 6.5** DEL ESTÍMULO A LA EDIFICACIÓN PRIVADA
- 6.6** DE LA UTILIZACIÓN DE LOS PREDIOS PARA SERVICIOS PÚBLICOS
- 6.8** DE LOS REFUGIOS CONTRA LOS ATAQUES AÉREOS

## **SECCIÓN VII**

- 7.1** SERVICIO DE HOTELERÍA

- 7.2** COMERCIAL
- 7.3** INDUSTRIAL
- 7.4** ESPECTÁCULO Y DIVERSIÓN PÚBLICOS
- 7.5** SANIDAD
- 7.6** EDUCACIÓN Y CULTURA
- 7.7** TRANSPORTE
- 7.8** DEPORTIVO Y SOCIAL.
- 7.9** RELIGIOSO.
- 7.10** EXPLOSIVOS
- 7.11** ACTIVIDADES TOLERADAS

## **SECCIÓN VIII**

- 8.1** DE LAS CARGAS PERMANENTES Y ACCIDENTALES
- 8.2** DE LAS TENSIONES ADMISIBLES DE TRABAJO
- 8.3** DE LA PREPARACIÓN DEL HORMIGÓN ESTRUCTURAL
- 8.4** DE LAS PRESCRIPCIONES PARA ENSAYO DE ACEROS Y HORMIGONES ESTRUCTURALES.
- 8.5** DE LAS ESTRUCTURAS METÁLICAS.
- 8.6** DE LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO
- 8.7** DE LA INSPECCIÓN DE ESTRUCTURAS
- 8.8** DEL ENSAYO DE LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO
- 8.9** DE LAS INSTALACIONES MECÁNICAS
- 8.10** DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE ASCENSORES.
- 8.11** DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS.
- 8.12** DE LAS INSTALACIONES PARA INFLAMABLES
- 8.13** DE LA CALIDAD DE LOS MATERIALES.
- 8.14** DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS.

**LEY 962** ACCESIBILIDAD FÍSICA PARAPERSONAS CON NECESIDADES ESPECIALES APROBACIÓN INICIAL CONFORME LO ESTABLECIDOEN LOS ARTS. 89 Y 90 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

parag. 2.4.3.2) según corresponda. En los casos de no haber profesionales solamente se aplicará multa si se comprobara que la acera o calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de esto para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea quede completada en la jornada.

En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

## **5.3 DE LOS SUELOS APTOS PARA CIMENTAR**

### **5.3.1 SUELOS APTOS PARA CIMENTAR**

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar, los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca cuando esta sea debidamente encajonada y siempre que formen capas de suficiente espesor a juicio de la Dirección; este espesor nunca será inferior a 1,00 m. Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de terreno, serán los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente se autorizará en el barro y en los terraplenamientos con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras a juicio de la Dirección.

La Dirección queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesarios a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

#### **5.3.2.0 ESTUDIO DE SUELOS**

##### **5.3.2.1 Exigencias del estudio de suelos**

Deberá presentarse un estudio de suelos en los casos de ejecución de obras de más de cuatro pisos altos y/o sótanos de profundidad superior a los 6 m. No obstante ello la Dirección podrá exigir la realización de un estudio de suelo en todos aquellos casos que lo considere necesario.

##### **5.3.2.2 Naturaleza del estudio de suelos**

El estudio de suelos comprenderá la ejecución de perforaciones o pozos a cielo abierto para obtener muestras adecuadas para ser ensayadas en laboratorio a fin de determinar las propiedades físicas y mecánicas pertinentes que conduzcan a la confección de un perfil resistente del terreno.

Podrá incluir la realización de ensayos de carga u otro procedimiento de exploración e investigación de suelos que conduzca al mismo fin o complemente la información anterior.

##### **5.3.2.3 Perforaciones o pozos a cielo abierto**

El número de perforaciones o pozos a cielo abierto será fijado por el profesional en función de la naturaleza del problema pero en ningún caso podrá ser menor de dos.

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se ubicarán teniendo en cuenta la distribución de cargas que la estructura transmite al suelo. Como mínimo las dos terceras partes de su número total se situarán dentro del área cubierta por la obra. Las que se sitúen fuera no podrán estar alejadas en más de 10 m respecto de los límites de la construcción.

##### **5.3.2.4 Profundidad**

Las perforaciones o pozos a cielo abierto se extenderán por debajo del nivel más bajo de cimentación tanto como sea necesario para establecer la secuencia, naturaleza y resistencia de los suelos dentro de la profundidad activa resultante del perfil resistente del suelo y del tipo y tamaño de la cimentación a construir. Como mínimo deberá cumplir con la más exigente de las cláusulas que siguen:

- 1) Para construcciones de hasta dos plantas con cimentación directa: 3,00 m por debajo del nivel de cimentación.
- 2) Para construcciones de más de dos plantas con cimentación directa: 5,00 m por debajo del nivel de cimentación.
- 3) Para cimentaciones sobre pilotes: 5,00 m por debajo de la profundidad a alcanzar con la punta de los pilotes.

##### **5.3.2.5 Extracción de muestras y ensayos de laboratorio**

La extracción de muestras del terreno a analizar serán efectuadas de acuerdo con las características del suelo y los ensayos a realizarse sobre estas serán los que la técnica aconseja en cada caso, asumiendo el profesional actuante como ejecutor del estudio de suelo la total responsabilidad por el desempeño de estas tareas.

##### **5.3.2.6 Informe técnico**

Contendrá una descripción de la labor realizada y proporcionará los resultados obtenidos incluyendo, como mínimo, un plano de ubicación de cada una de las perforaciones y la cota del terreno referida al nivel vereda, de las respectivas bocas de iniciación, el método de perforación utilizado, el saca testigos empleado, las cotas de

extracción de las muestras, la resistencia a penetración, los resultados de los ensayos de laboratorio, la clasificación de los suelos de acuerdo con el sistema unificado de clasificación, ubicación de la napa freática indicando cómo y cuando se determinó su nivel. El informe contendrá, asimismo, como mínimo, las recomendaciones necesarias para el dimensionamiento de las cimentaciones y para preceder a confeccionar el plan de excavaciones y su eventual apuntalamiento. Estará firmado por un ingeniero anotado en los registros respectivos como ejecutor de estudios de suelo.

#### **5.4 DE LOS SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION**

##### **Disposición No 948/97 DGFOyC HUECO DE EVACUACION DE HUMOS Y GASES**

Visto los términos de la Disposición NP 8697 - D.G.F.O. y C - 82, que reglamenta la construcción del HUECO DE EVACUACION DE HUMOS Y GASES, con el objetivo de preservar el tránsito de personas en el interior de las cajas de escalera contra incendio y:

#### **CONSIDERANDO:**

Que en la disposición aludida, la dimensión del hueco (central o lateral), se relaciona erróneamente con las dimensiones de la escalera, y por lo tanto no guarda relación con el volumen de humo generado en los sectores de incendio adyacentes.

Que la obligación de construir el HUECO DE EVACUACION DE HUMOS Y GASES, en el interior de la caja de escalera, constituye una peligrosa contradicción, si lo que se intenta en los fundamentos de su reglamentación, es preservar a las circulaciones verticales (escaleras), de la presencia de humos y gases de combustión.

Que el HUECO DE EVACUACION DE HUMOS Y GASES que resulte del procedimiento de cálculo, pese a sus generosas dimensiones, no asegura un adecuado tiraje, y por lo tanto, la pretendida eliminación de los productos de combustión, permanece simplemente como un enunciado.

Que de la experiencia recogida en la fiscalización del tema, y en coincidencia con el nivel de conciencia compartido por los profesionales de la construcción con respecto a suplantar el hueco de evacuación de humos y gases, por mecanismos que mejoren las condiciones de seguridad y tránsito en las cajas de escalera.

Por todo ello; EL DIRECTOR GENERAL DE FISCALIZACION DE OBRAS Y CATASTRO DISPONE:

ART. 1\* - Dejar sin efecto la DISPOSICION No 8697 - D.G.F.O. y C. - 82, a partir de los 90 (noventa) días de sancionada la presente.

ART. 2\* - A efectos de completar los requisitos que deberán cumplir las cajas de escalera contra incendio, en materia de iluminación, ventilación y evacuación de humos y gases, para satisfacer las exigencias de la Ord. NP 36.973, deberá proyectarse:

ILUMINACION: La iluminación será artificial, y estará complementada por la iluminación de emergencia prevista por Ord. 45.425.

Las escaleras podrán iluminarse naturalmente, cuando el vano se coloque sobre espacio urbana de frente o contrafrente, y ningún local lindero pueda afectar la circulación vertical.

VENTILACION: Dadas las características de hermeticidad de la caja de escalera, y siempre que ésta no pueda ventilar directamente a espacio urbano de frente o contrafrente, la ventilación del recinto se producirá mediante claraboya ubicada en la cubierta de la caja, y tendrá una superficie en planta, equivalente a 1/8 de la superficie de la caja de escalera

Cuando la ubicación de la caja de escalera permita ventilarla directamente a espacio urbano de frente o contrafrente, el área necesaria de ventilación, será igual a 1/8 de la superficie de la caja de escalera, y no menor a 0,75 m<sup>2</sup> por planta

SISTEMA EVACUADOR DE HUMOS Y GASES: este sistema estará compuesto por:

A - CONDUCTO DE EXTRACCION DE HUMOS Y GASES

B - COLECTOR DE EXTRACCION DE HUMOS Y GASES

C - REMATE DEL COLECTOR DE EXTRACCION DE HUMOS Y GASES

D - CONDUCTO DE INYECCION DE AIRE

E - CAPTACION DE AIRE LIMPIO

#### **5.4.1**

##### **SISTEMAS NUEVOS O ESPECIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION**

Se permite el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción e instalación cuando ensayos previos de los mismos, fundados en razones de higiene y seguridad, den resultados satisfactorios, quedando facultado el D.E. para dictar las Reglamentaciones y