

Código de Edificación

LEY N° 6100/18 / modificación ley 6438/21

Reglamentos técnicos

Código de Edificación

LEY N° 6100/18
Reglamentos técnicos



Plan Urbano Ambiental

El C.E se ajusta al Marco Legal del Código Urbanístico y del P.U.A



Modificación ley 6438/21

Ultimas modificaciones en abril/23
actualmente en proceso de modificaciones

Código de Edificación

LEY N° 6100/18 / modificación ley 6438/21

Reglamentos técnicos

(1era parte)

Título 1. Generalidades

Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos

Título 3. Proyecto

Título 4. Ejecución de las Obras

Título 5. Conservación y Mantenimiento

Título 6. Calificación de calidad del Hábitat Construido

Reglamentos Técnicos (Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro)

Título 1. Generalidades

LEY MARCO. PLAN URBANO AMBIENTAL (P.U.A.) (LEY Nº 2.930).



Alcances.

- ❖ **Construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones.**
- ❖ **Mantenimiento de inspección de predios, edificios, estructura e instalaciones.**

Definiciones.



Objetivos

- ✓ **Habitabilidad**
- ✓ **Seguridad**
- ✓ **Funcionabilidad**
- ✓ **Accesibilidad**
- ✓ **Prevención y Seguridad contra Incendios**
- ✓ **Sustentabilidad**

Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos

Obras que requieren Permiso o Aviso de Obra, requisitos

PLAZO DE VIGENCIA y obligación de presentación final.

Obras que no cumplen, penalidades

Fiscalización

Alcances y responsabilidad de los profesionales

Sujetos

CATEGORÍAS Y OBLIGACIONES:

- PROPIETARIO Y GERENCIADOR**
- PROFESIONALES/REGISTRO**
- CONSTRUCTOR O CONTRATISTA**



- REGISTRO DE CONSTRUCTORES O CONTRATISTAS**
- ORGANISMOS, ENTIDADES Y LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN**
- EXIGENCIA DE INTERVENCIÓN DE MÁS DE UN PROFESIONAL**
- DELEGACIÓN DE FUNCIONES DE PROFESIONALES Y EMPRESAS**

Responsables de los Proyectos de Obra

- PROYECTISTA**
- Revisor del Proyecto**
- DIRECTOR DE OBRA**
- Constructor de Obra o Representante Técnico**
- Instalador**
- Director General de Obra**
- Ejecutor de Estudios de Suelos**
- Responsable en Seguridad e Higiene**
- Foguistas**
- Conservador**

Propietario o en representación de este, obligado a conocer y cumplir la normativa vigente
Gerenciador, persona que brinda servicios durante las etapas de proyecto y/o adjudicación, contratación y construcción de una obra

REGISTROS DE PROFESIONALES:



Procedimiento + Inscripción - registro - datos - sanciones - responsables

Avisos y Permisos de Obra

Cambiar el material de cubierta de techos

AVISO DE OBRAS. Tareas

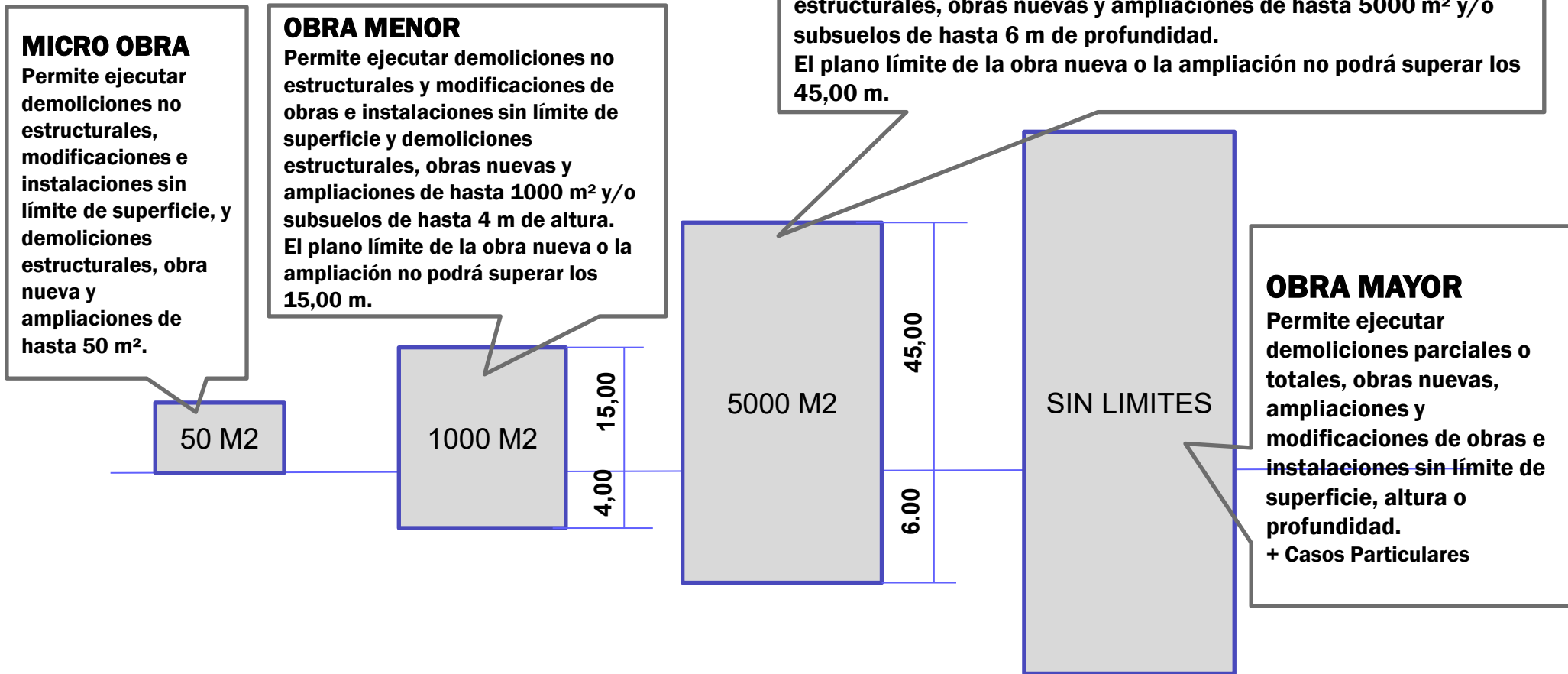
- a) Reparar, limpiar, pintar o cambiar texturas en fachadas o instalar toldos y/o marquesinas.....**
- b) Reemplazar y/o ejecutar –en interiores- contrapisos, carpeta de asiento, solados, revoques, revestimientos de paredes y/o cielorrasos.**
- c) Realizar modificaciones menores, como abrir vanos, demoler o levantar tabiques divisorios no portantes de acuerdo a lo previsto en el art. 3.3.1.5 “Subdivisión de Locales”, siempre que no cambien las condiciones de habitabilidad de los locales**
- d) Terraplenar y rellenar terrenos**
- e) Ejecutar rampas y cualquier otro elemento que no requiera permiso, que permita cumplir con la normativa de accesibilidad a la edificación.**
- f) Reemplazar el material de la cubierta de techos y/o ejecutar tareas para la realización de techos y muros verdes, sin afectar la estructura portante.**
- g) Ejecutar modificaciones en instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y de prevención contra incendios que no impliquen aumento de capacidad**

Los PERMISOS DE OBRA requieren intervención de UNO O VARIOS PROFESIONALES, quien/es asume/n la RESPONSABILIDAD.

Cambiar o modificar estructuras de techo

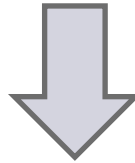
Clasificación de los PERMISOS DE OBRA

Responsables de la obra

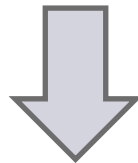


MICRO OBRA	OBRA MENOR	OBRA MEDIA	OBRA MAYOR	OTRAS OBRAS
1 profesional	1 profesional + 1 S y H	1 DO y Proy. + 1 constructor + 1 S y H	1 DO y Proy. + 1 Constructor + 1 S y H	

TRAMITACIÓN DE LOS PERMISOS.



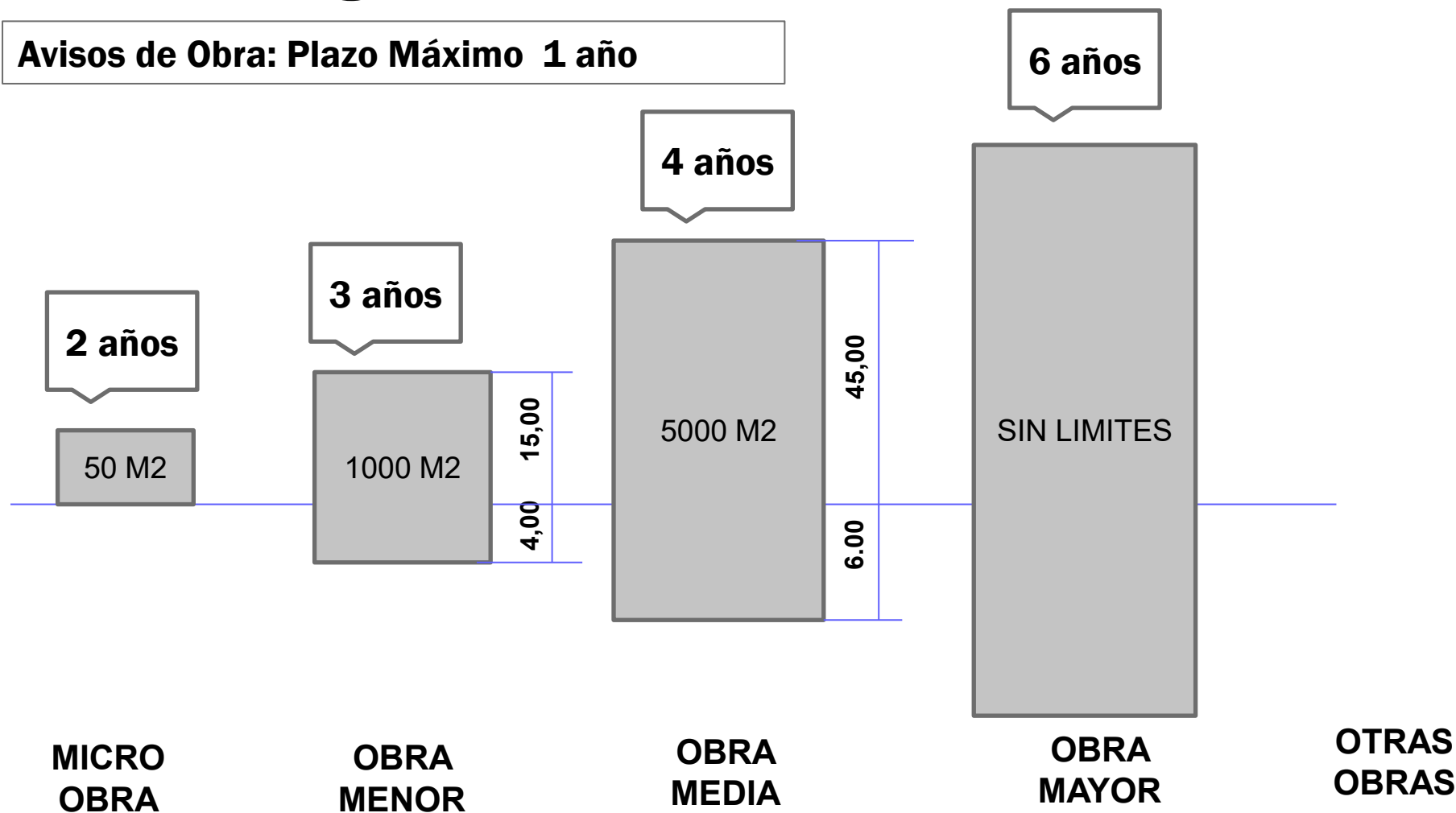
El o los profesionales actuantes en una obra deben conocer y estar actualizados de todos los requisitos para la tramitación de los distintos permisos de obra.



Responsabilidad administrativa

Plazos de Vigencia:

Avisos de Obra: Plazo Máximo 1 año



Permiso de demolición -----1 año (para finalizar la obra)

Permiso de ejecución de instalaciones -----2 años (para finalizar la obra)

Registro en etapa Proyecto para iniciar la obra ---- 2 años para iniciar el permiso de Obra

Título 3. Proyecto

Fija los parámetros para proyectar. **Estética Urbana. Preservación Patrimonial. Medios de Salida y Accesibilidad. Salubridad, Seguridad, Sustentabilidad. Condiciones para determinados usos e Instalaciones**

ESTÉTICA URBANA:

- LÍNEA Y NIVEL**
- CERCAS, VEREDAS Y OCHAVAS**
- FACHADAS**



Tener en cuenta las características del área en donde se va a emplazar un proyecto.
Plano de comparación de los niveles Cotas de nivel, del terreno. LO.
Obligación de construir y conservar cercas, veredas y ochavas
Fachadas.

NIVELES DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

INTEGRAL - ESTRUCTURAL - CAUTELAR

- GRADOS DE INTERVENCIÓN**
- REHABILITACIÓN: INTERVENCIONES EDILICIAS**



Alcances y generalidades/Criterios de actuación
Niveles de protección edilicia/Grados de intervención

LOCALES según el C. E. /R.T.

1) De Primera Clase o permanencia: Locales habitables de permanencia Estar, comedor

2) De Segunda Clase o complementario: Sirven a locales de 1era y 3era Baño, Cocina, Lavadero, Cuarto de Planchar, vestuario colectivo, local de descanso, etc.

**3) De Tercera Clase o permanencia eventual: de trabajo y deportivo de permanencia eventual
Dormitorio. Local para Comercio, y/o Trabajo, Depósito Comercial o Industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, SUM, etc**

**4) De Cuarta Clase: de paso o de servicio, de tránsito
Paso o pasillo, Corredor, hall o vestíbulo, Depósitos No Comerciales ni Industriales, etc**

**5) De Quinta Clase: auxiliares de edificio sin permanencia
Locales Auxiliaresp/servicios generales del edificio
Locales para instalaciones y medidores
Salas comunes de Juegos**

Alturas-Distancias-Areas-Illuminación-Ventilación

- ALTURA MINIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MINIMA ENTRE SOLADOS**
- AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIÓN**
- AREAS Y LADOS MINIMOS DE LOCALES DE 1 Y 3 CLASE (VIVIENDAS PERMANENTES)**
- AREAS Y LADOS MINIMOS DE LAS COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS, RETRETE Y LAVADEROS (VIVIENDAS PERMANENTES)**
- ILUMINACION Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES: Discriminado por Clase de Local y Vivienda Permanente**
- VENTILACION NATURAL POR CONDUCTO**
- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ARTIFICIAL DE LOCALES**

Ejemplo : Monoambiente

Iluminación y Ventilación de los Locales

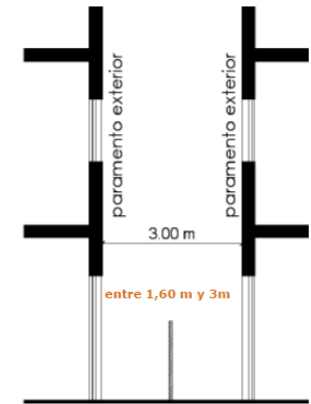
PRIMERA CLASE:

Un local de permanencia o de primera clase, debe recibir luz del día y ventilación por medio de un **ESPACIO URBANO**.



SEGUNDA CLASE:

Un local complementario debe recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a **PATIO VERTICAL**.



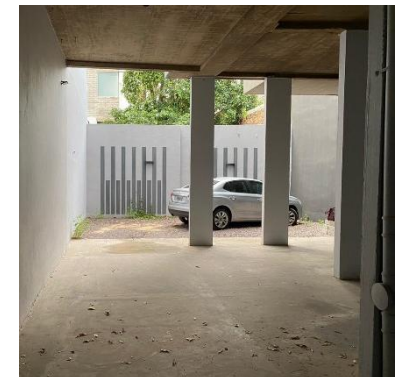
ALTURA DEL CERRAMIE
se contradice con altura máxima sobre

TERCERA CLASE:

Un local de tercera clase puede iluminar a **ESPACIO URBANO O A PATIO VERTICAL** y ventilar en forma natural o por medios de **VENTILACIÓN MECÁNICA**.

CUARTA CLASE:

Un local de cuarta clase **NO REQUIERE**, recibir luz del día y ventilación por **PATIO VERTICAL**.



QUINTA CLASE:

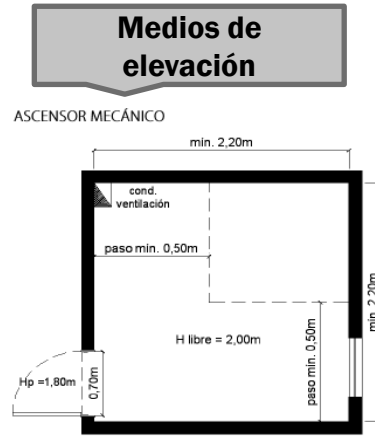
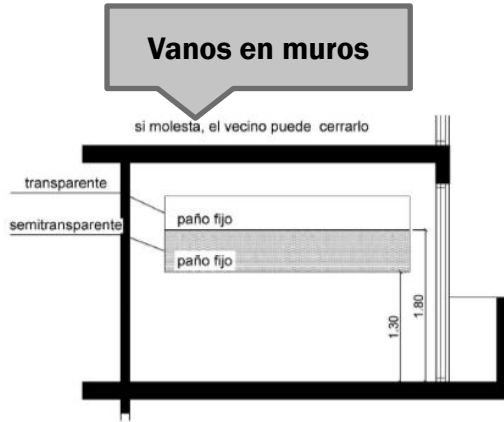
La iluminación y ventilación de los locales de quinta clase puede hacerse **POR CONDUCTO**.

Ejemplo de aplicación del Código

Requerimientos mínimos para un edificio

Análisis de las condiciones para determinados usos del proyecto

Sala de máquinas, proyecto de instalaciones de prestaciones y suministros



Código de Edificación

LEY N° 6100/18/ modificación ley 6438/21

Reglamentos técnicos

(2da parte)

Título 1. Generalidades

Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos

Inspecciones AVO (Agentes Verificadores de Obra)

Título 3. Proyecto

Título 4. Ejecución de las Obras

Título 5. Conservación y Mantenimiento

Título 6. Calificación de calidad del Hábitat Construido

Reglamentos Técnicos (Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro)

Título 6. Calificación de calidad del Hábitat Construido

Alcance y ámbito de aplicación

Se aplica a edificios nuevos y a edificios existentes que sean objeto de intervenciones.

Parámetros a Evaluar

Los parámetros a calificar consideran: **la implementación de las herramientas de compromiso ambiental y diseño sostenible** establecidas en el Capítulo 3.7 “Diseño Sostenible” del presente Código; y las condiciones de habitabilidad según se determinan para cada uso, en los **nes para Determinados Usos en el Proyecto”**. Capítulos 3.3 “Habitabilidad” y 3.8 “Condiciones para Determinados Usos en el Proyecto”.

Parámetros

- Cubierta techo verde/techos frios
- Reutilización del agua de lluvia
- Incorporación de energías alternativas

Vigencia de la Calificación

La Calificación de Calidad del Hábitat Construido **se mantiene vigente en tanto no se realicen intervenciones** en el edificio y/o unidad de uso que la afecten.

Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos

**Obras que requieren Permiso o Aviso de Obra, requisitos
PLAZO DE VIGENCIA y obligación de presentación final.**

Fiscalización.

DGROC. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

DGFYCO. Dirección General de Fiscalización y Control de Obras.

Obras que no cumplen, penalidades

Alcances y responsabilidad de los profesionales

AVISO DE OBRAS. Tareas

Ejecutar o cambiar solados, revestimientos, revoques o trabajos similares.

Agregar o reemplazar equipamientos o instalaciones.

Ejecutar trabajos que no requieran permiso.

Ejecutar modificaciones de menor envergadura, respecto a los alcances de los Permisos de Obra.

Instalar vidrieras y toldos sobre la fachada en vía pública.

**Los PERMISOS DE OBRA requieren intervención de UNO O
VARIOS PROFESIONALES, quien/es asume/n la RESPONSABILIDAD.**

Título 2. Obras, Avisos, Permisos y Sujetos

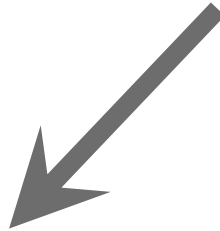
AVISO DE OBRAS. Tareas

- a) Reparar, limpiar, pintar o cambiar texturas en fachadas o instalar toldos y/o marquesinas.....**
- b) Reemplazar y/o ejecutar –en interiores- contrapisos, carpeta de asiento, solados, revoques, revestimientos de paredes y/o cielorrasos.**
- c) Realizar modificaciones menores, como abrir vanos, demoler o levantar tabiques divisorios no portantes de acuerdo a lo previsto en el art. 3.3.1.5 "Subdivisión de Locales", siempre que no cambien las condiciones de habitabilidad de los locales**
- d) Terraplenar y rellenar terrenos**
- e) Ejecutar rampas y cualquier otro elemento que no requiera permiso, que permita cumplir con la normativa de accesibilidad a la edificación.**
- f) Reemplazar el material de la cubierta de techos y/o ejecutar tareas para la realización de techos y muros verdes, sin afectar la estructura portante.**
- g) Ejecutar modificaciones en instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y de prevención contra incendios que no impliquen aumento de capacidad**

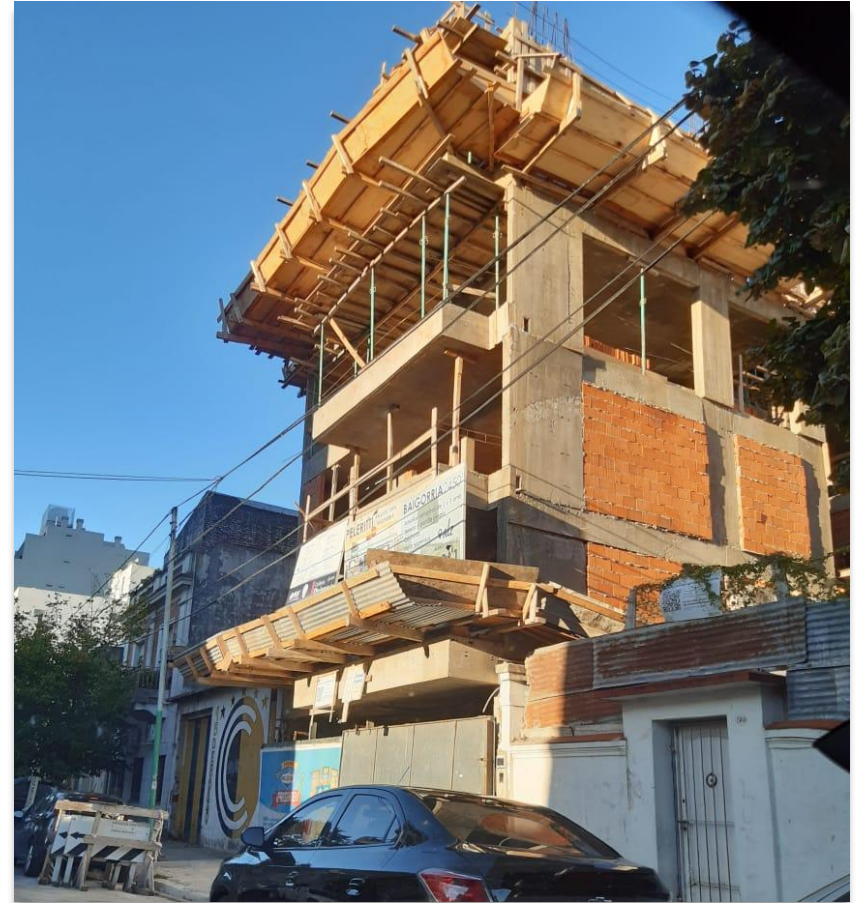
Fiscalización Inspecciones. Motivos

El organismo competente tiene la facultad de inspeccionar las obras en ejecución y actuar sobre las obras en contravención

Inspecciones AGENTES VERIFICADORES DE OBRA (AVO)



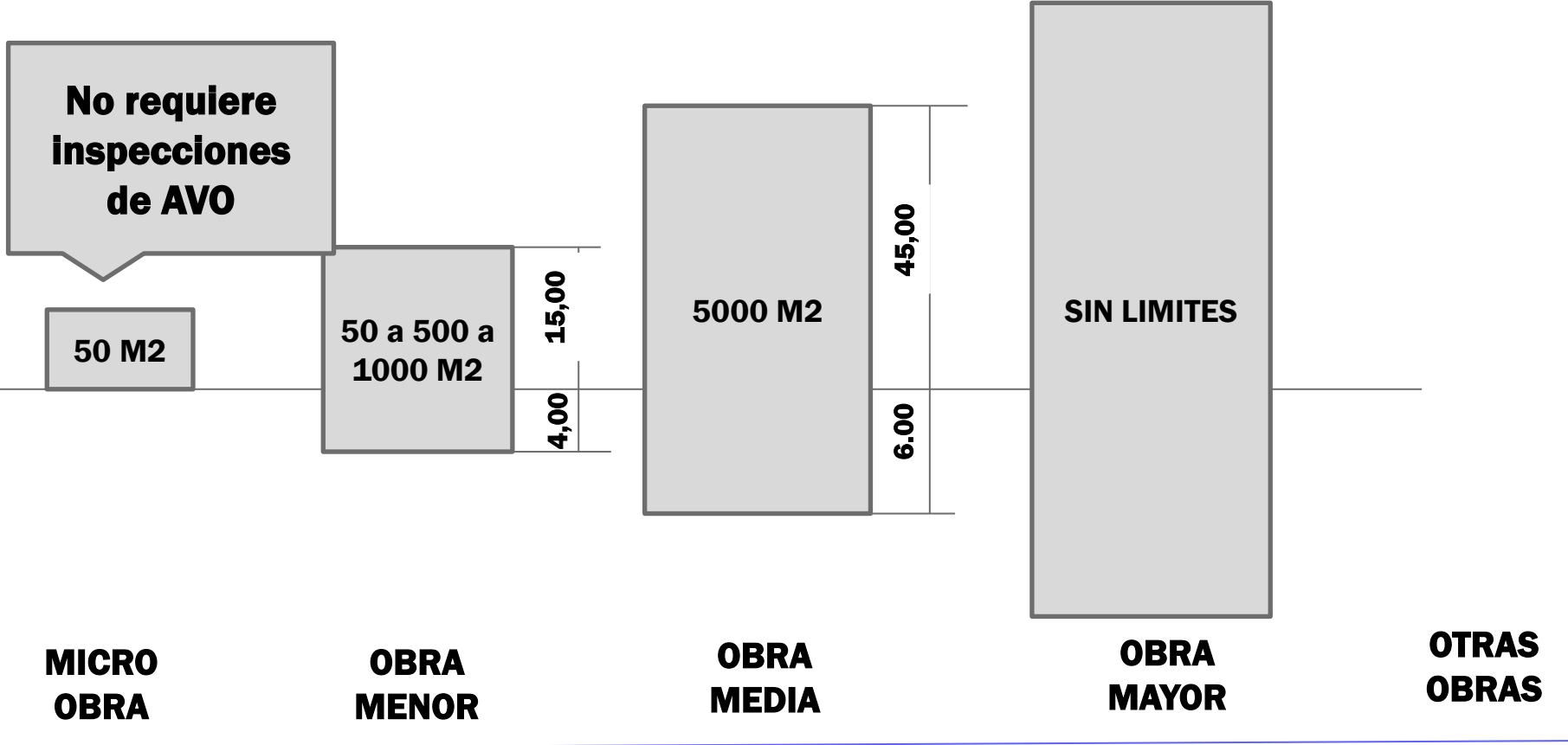
Encargados de realizar Inspecciones según el tipo de obra
Verifican exclusivamente lo ejecutado en la obra con relación a los correspondientes planos registrados en la DGROC



ORDEN DE LA VERIFICACION ESPECIAL	ETAPA DE LA OBRA EN LA QUE EL DIRECTOR DE OBRA DEBERA SOLICITAR LA VERIFICACION	ASPECTOS A COMPROBAR POR EL AGENTE VERIFICADOR DE OBRA
------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Verificación Especial	Demoliciones y Excavaciones	Vallas. Aceras. Azotado. Bases. Submuración. Prof. Criticidad
1ª Verificación Especial	Al comenzar la implantación de obra de Planta Baja en el terreno.	Ubicación en el lote – Línea de Edificación – Línea de Frente Interno - Línea Interna de Basamento – Niveles - Dimensión de los Patios. EU.- Especie Arbórea
2da. Verificación Especial	Al finalizar la última losa	Verificar la volumetría de la obra total - Altura máxima - Dimensión de los patios - Altura de losas -Escaleras - Sep. de los ejes.
3ra. Verificación Especial	Al finalizar la mampostería y las montantes de las instalaciones complementarias	Verificar dimensión de locales y sala de máquinas, iluminación y ventilación, escaleras, instalaciones
4ta. Verificación Especial Final de Obra	A la terminación de la obra, puede faltar pintura	Verificar la totalidad de la obra respecto al plano Registrado

CANTIDAD DE VERIFICACIONES ESPECIALES POR TIPO DE OBRA



CANTIDAD DE VERIFICACIONES ESPECIALES POR TIPO DE OBRA

OBRA MENOR

		Tipo de Permiso	Demolicion Total	Demolicion Parcial
Demolicion	Requerimiento	Monto Poliza en Unidades Fijas	UF: 1800000	
	Verificacion	Declaracion de Inicio de Demolicion	X	X
	Verificacion	Demolicion Final	X	X

Tipo de Permiso	Obra Menor de 50m a 500m		Obra Menor de 500m a 1000m	
Tipo de Obra/Tarea	Obra Nueva	Modificacion y/o Ampliacion	Obra Nueva	Modificacion y/o Ampliacion

Obra Civil	Requerimiento	Monto Poliza en Unidades Fijas	UF: 1200000		UF: 1200000	
	Declaracion	Inicio de Obra con o sin excavacion	X	X	X	X
	Verificacion	Excavacion 10%	X*	X*	X*	X*
	Verificacion	Excavacion 50%	X*	X*	X*	X*
	Verificacion	AVO 1	X	no requiere	X	no requiere
	Verificacion	AVO 2	no requiere	X	X	X
	Verificacion	AVO 3	no requiere	no requiere	X	no requiere
	Verificacion	AVO 4	X	X	X	X

CANTIDAD DE VERIFICACIONES ESPECIALES POR TIPO DE OBRA

OBRA MEDIA=OBRA MAYOR

		Tipo de Permiso	Demolicion Total	Demolicion Parcial
Demolicion	Requerimiento	Monto Poliza en Unidades Fijas	UF: 1800000	
	Verificacion	Declaracion de Inicio de Demolicion	X	X
	Verificacion	Demolicion Final	X	X

		Tipo de Permiso	Obra Media		Obra Mayor	
		Tipo de Obra/Tarea	Obra Nueva	Modificacion y/o Ampliacion	Obra Nueva	Modificacion y/o Ampliacion
Obra Civil	Requerimiento	Monto Poliza en Unidades Fijas	UF: 1800000		UF: 2200000	
	Declaracion	Inicio de Obra con o sin excavacion	X	X	X	X
	Verificacion	Excavacion 10%	X*	X*	X*	X*
	Verificacion	Excavacion 50%	X*	X*	X*	X*
	Verificacion	AVO 1	X	X	X	X
	Verificacion	AVO 2	X	X	X	X
	Verificacion	AVO 3	X	X	X	X
	Verificacion	AVO 4	X	X	X	X

Título 4. Ejecución de las Obras

Normas a respetar en la Obra. Medidas de seguridad. Materiales.
Ejecución de fundaciones, muros, revoques, techos e instalaciones

S
E
Ñ
A
L
I
Z
A
C
I
O
N

VALLAS PROVISORIAS, LETREROS Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS AL FRENTE DE LAS OBRAS



OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA

OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA

  /gcba buenosaires.gov.ar

 **SSREGIC**
Subsecretaría de Registros,
Interpretación y Catastro

 **Agencia Gubernamental
de Control**

Obra con permiso otorgado por el GCBA.



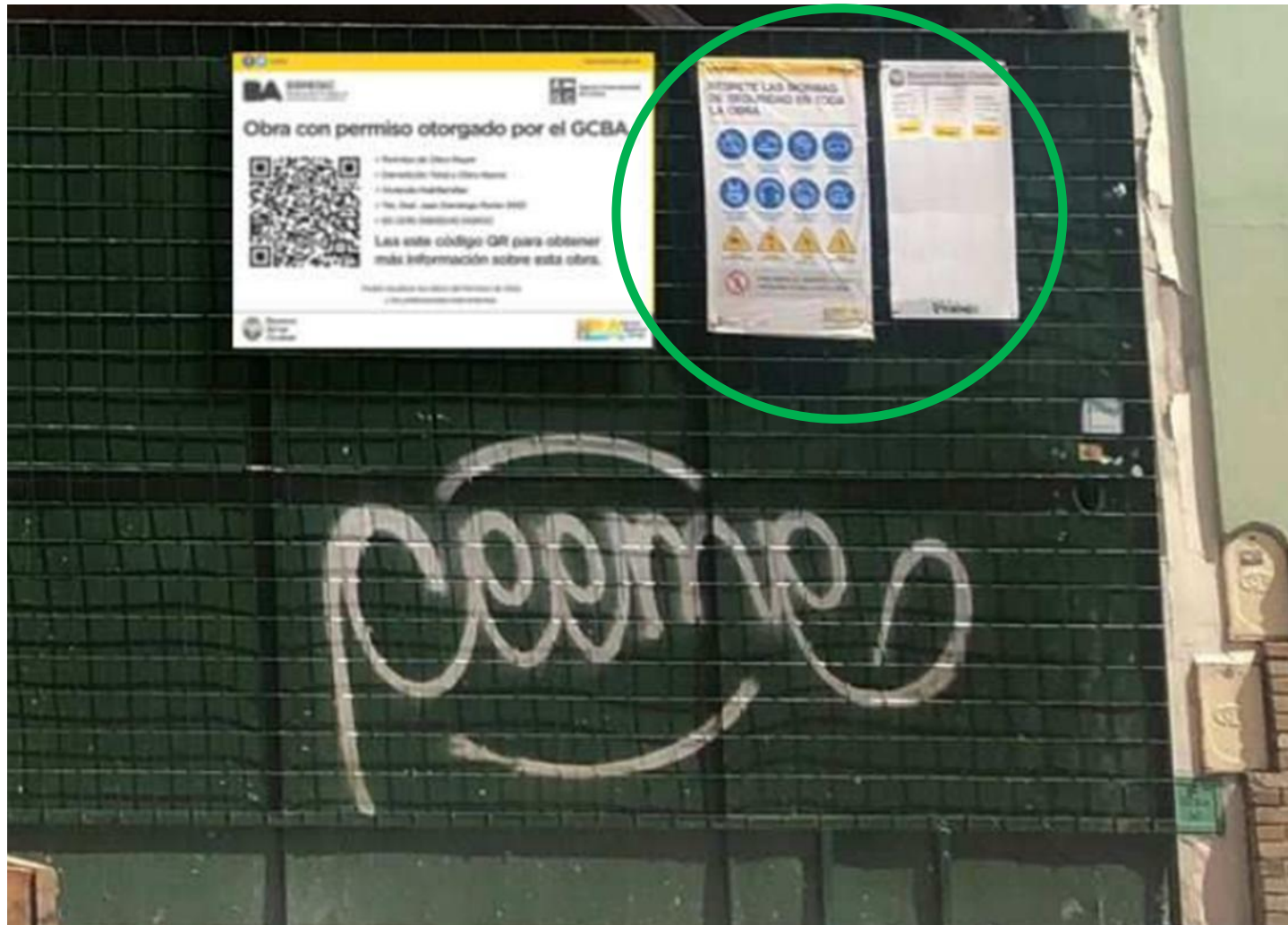
- > Permiso de Obra Mayor
- > Demolición Total y Obra Nueva
- > Vivienda Multifamiliar
- > Tte. Gral. Juan Domingo Perón 2933
- > EE-2019-36895245-DGROC

Lea este código QR para obtener más información sobre esta obra.

Podrá visualizar los datos del Permiso de Obra y los profesionales intervinientes.

 Buenos Aires Ciudad  Vamos Buenos Aires

OBLIGACION DE COLOCAR LETRERO AL FRENTE DE UNA OBRA



Ejecución de las Obras

Medidas de Protección y Seguridad dentro de las obras, linderos y/o terceros



Ejecución de las Obras

- Obradores.** Requisitos de salubridad
- Terraplenamientos.** Obligación de terraplenamiento por parte del propietario
- Excavaciones**
- Demoliciones**
- Cimientos y Fundaciones**
- Muros**
- Ejecución de las instalaciones**
- Contrapisos y solados**
- Techos y Cubiertas**



Título 5. Conservación y Mantenimiento

**OBLIGACION A CONSERVAR
Y MANTENER EL TERRENO, EL INMUEBLE, LA OBRA Y LAS
INSTALACIONES EN OPTIMAS CONDICIONES DE
SEGURIDAD, HIGIENE Y SALUBRIDAD.**

Informar el estado de acuerdo a los Reglamentos técnicos

- Manual de Mantenimiento Preventivo de los Edificios Librados al Uso.**
- Conservación de Fachadas.** modificación ley 6438/21
- Conservación de Instalaciones**

□ Conservación de Fachadas.

LEY N° 6116 Sanción: 13/12/2018 Promulgación: Decreto N° 025/019 del 08/01/2019 Publicación: BOCBA N° 5534 del 10/01/2019 LEY N°257 (19/9/99) LEY MADRE



**PRESERVACIÓN Y MANTENIMIENTO EDIFICIO
INTERVENCIÓN PROFESIONAL.**



CERTIFICADO DE CONSERVACIÓN DE OBRA



Sistema trámite a distancia

<http://fachadas.agcontrol.gob.ar>

Conservación de Fachadas.

**PADRON. UBICACIÓN ANTIGÜEDAD.
TIPOLOGIA.**

QUIEN ESTA A CARGO DE LA TAREA

INCUMPLIMIENTO

INMUEBLES EXIMIDOS



EDIFICIOS EXISTENTES

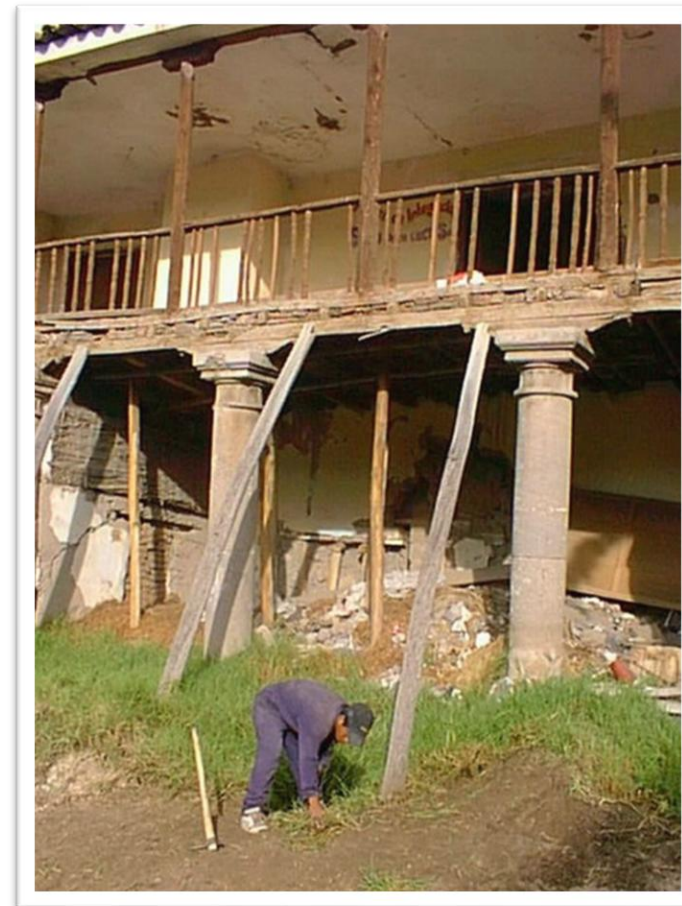
Acreditar ante la DGFYCO mediante la presentación de un Certificado de Conservación y un Informe Técnico, la intervención de un profesional, quien con su firma avalara el buen estado de los elementos tales como:

- Balcones, terrazas y azoteas;**
- Barandas**
- Ménsulas, ornamentos sobrepuestos**
- marquesinas y toldos;**
- cargas perimetrales de azoteas y terrazas;**
- Carteles, letreros y maceteros;**
- revoques, revestimientos de mármol, paneles pre moldeados**
- Cerramientos con armazones de metal o madera y vidrios**



PERIODICIDAD DE LAS INSPECCIONES

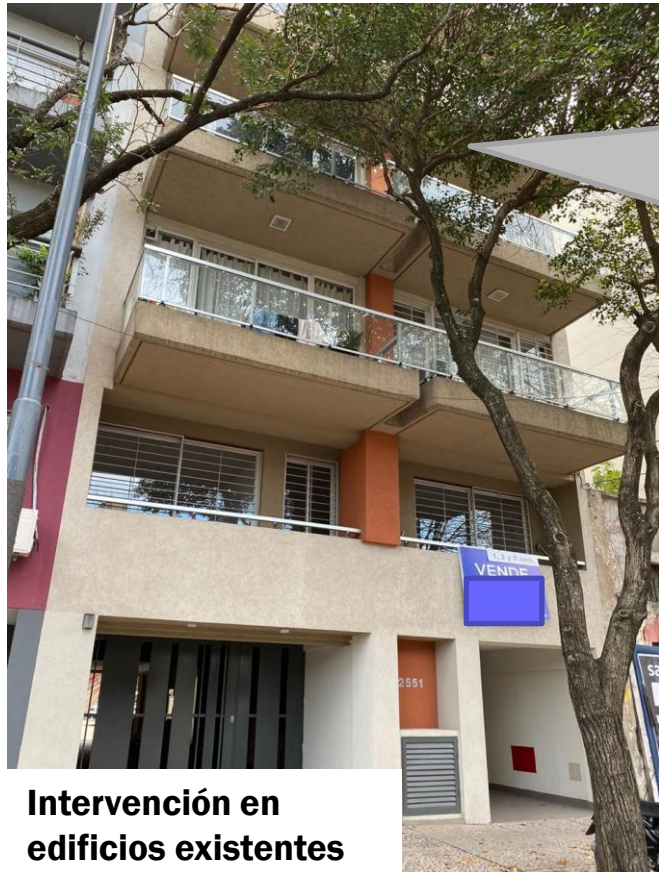
ANTIGUEDAD DEL EDIFICIO	PERIODICIDAD DE LA INSPECCION
Desde 15 años a 25 años	Cada 15 años
Más de 25 años a 35 años	Cada 12 años
Más de 35 años a 45 años	Cada 10 años
Más de 45 años a 55 años	Cada 9 años
De 55 años en adelante	Cada 5 años
Mas de 70 años	Cada 4 años



Ejemplo de aplicación del Código

Edificios con presentación de AVO 4

Edificios existentes. Obligación de conservar el edificio y todas sus partes



Intervención en edificios existentes

Intervención en edificios
El Código establece que ningún sujeto puede desconocer sus prescripciones y están obligados a cumplirlas



Fijaciones



Caída de material internos y a linderos



Conservación de fachadas

Ejemplo de aplicación del Código

Edificios con presentación de AVO 4

Edificios existentes. Obligación de conservar el edificio y todas sus partes



Conservación de todas las instalaciones

Conservación de Ascensores

El propietario o conjunto de propietarios son responsables del mantenimiento y de impedir su uso cuando no ofrezca las garantías de seguridad.