



1886 SCA 2019

LA SCA ESCUCHA A LOS ARQUITECTOS

Consultas

CONSULTA

En primer lugar quisiera saber si los dos códigos, Urbanístico y edificación, ya entraron en vigencia. Entiendo que el urbanístico si pero no queda claro en que instancia se encuentra el código de edificación.

Puntualmente a la hora de presentar un expediente municipal no se a que reglamentación acogerme.

RESPUESTA

Los 2 códigos entraron en vigencia pero no se pueden hacer presentaciones porque no están las reglamentaciones técnicas que se necesitan para poder aplicar los mismos. Se estima para marzo que estarían listas.

CONSULTA

Les consulto por el nuevo sistema de habilitaciones. En la AGC estaban diciendo, que por ahora se presenta un nuevo formulario que sirve hasta marzo y que en ese mes van a definir la documentación que se va a presentar.

Ustedes saben si se va a presentar el mismo anexo técnico y el plano de uso (que se usaba antes), adaptado a las nuevas normativas (CE y CU)

Me dedico desde hace 11 años a realizar habilitaciones y la verdad me encuentro preocupado, agradezco su respuesta.

RESPUESTA

Compartimos su preocupación porque nadie sabe a ciencia cierta cuales serán los requisitos para hacer presentaciones a partir de marzo.

No podemos tomar rumores como ciertos y no queda otra opción que esperar que la AGC y DGIUR definan las formas.

CONSULTA

Quisiera saber si los muros interiores de un edificio de viviendas en propiedad horizontal pueden materializarse con tabique de placas de roca de yeso, tanto los muros interiores de cada unidad como los muros divisorios de unidades funcionales.

Concretamente es para una obra en la calle Solís 695. La estructura se hará de hormigón y los muros medianeros de mampostería. Se busca hacer los muros internos con placas de roca de yeso según los detalles adjuntos. Un tratamiento para los muros divisorios de unidades funcionales y otro para los muros internos de departamentos.

Respecto de la caja de escalera, ¿se puede considerar placa de roca de yeso ignífuga?

Les agradecería me informaran en qué parte del código se encuentra.

RESPUESTA



1886 SCA 2019

Si bien el código de edificación está vigente, el mismo no se puede aplicar por la falta de reglamentos técnicos que definirían, entre muchas otras cuestiones, cuáles son los requerimientos técnicos para muros en unidades. Supuestamente estos reglamentos están en redacción y estarían listos en marzo.

CONSULTA

Solicito su colaboración a fin de dilucidar algunas cuestiones referentes al nuevo código urbanístico de la CABA.

En el caso de la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (USAB 2,) en la última versión publicada en internet figura Altura Máxima=11,20m y luego un retiro de h: 3m. La altura máxima permitiría un edificio de PB y 3 pisos y para el retiro se indican aquellos usos posibles de ubicarse en este cuarto piso. Sin embargo, en estos párrafos no se indica la prohibición de ubicar vivienda, ni el impedimento que puede dar el empleo del término "sólo" aplicado a los usos descriptos. En conclusión, la consulta es: ¿Se puede alojar vivienda de uso residencial en este cuarto piso, tal como se permitía en el código anterior para la zonificación R2B1?

RESPUESTA

En el nuevo CU está escrito en el ítem de retiros perfil edificable que en el caso puntual de esta USAB 2 en el retiro solo se puede localizar servicios generales sin superficies vendibles.

CONSULTA

Estoy evaluando las opciones que tengo para hacer cocheras en un lote en zona Corredor Medio, área de Mixtura de Usos 3, en el nuevo código urbanístico. La dirección exacta es xxxxxxxxxxxxxx

El lote es muy chico, tiene 160 m² (8,66m x 18m), y nuestra idea es hacer consultorios, oficinas chicas, estudios... Entonces las preguntas son estas:

1. ¿Hay alguna excepción de cocheras?
2. ¿Los espacios guarda coches (no cocheras) como se calculan?
3. Según el nuevo código, las oficinas comercial y oficinas consultoras son los que menos cocheras requieren. ¿Qué requerimientos de superficie tienen este tipo de unidades?

RESPUESTA

Hemos estado revisando el tema de excepciones a cocheras y no hemos encontrado nada ni en el CU ni en el CE. Estimamos que ese tema va a tener que ser reglamentado como la mayoría de las cuestiones técnicas aún no definidas y se presume que para marzo van a estar redactados dichos reglamentos.



1886 SCA 2019

Los espacios guardacoches no tienen medidas definidas que no sean las del sentido común que debe primar a la hora del diseño como en el código anterior. Las cocheras fijas deben ser calculadas únicamente según los gráficos que están en los códigos. Las oficinas comerciales deben tener las medidas y áreas mínimas que figuran en el código de edificación en las tablas de medidas y alturas.

CONSULTA

Solicito me informen donde puedo obtener el nuevo Código completo, incluido las zonificaciones en planos.

RESPUESTA

Puede descargar ambos códigos de la web del CPAU (www.cpau.org) o el código urbanístico en el link: <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PL-LEY-LCABA-LCBA-6099-18-ANX.pdf>

CONSULTA

¿Cambió la reglamentación en lo que respecta a línea de frente interno y pulmón de manzana?

RESPUESTA

Han cambiado las condiciones de trazado de LFI y LIB, por lo que debe recurrir al código urbanístico donde están detallados todas las posibles variantes de casos. Las troneras se han eliminado pero hay otros condicionamientos que deben ser reglamentados.

CONSULTA

¿Los edificios catalogados están exceptuados del cumplimiento de la Ley 962 si se cambia su uso?

RESPUESTA

Para edificios catalogados se deben realizar presentaciones ante la DGIUR y en la misma deben plantearse la posibilidad o no de cumplir con las cuestiones de accesibilidad, lo que resultará de la evaluación de ese organismo. NO hay una regla fija y siempre depende de los usos y las características físicas del inmueble y el tipo de protección que tenga.

CONSULTA

Me comunico en concepto de las últimas actualizaciones del código de edificación y la nueva Ley de Plusvalía Urbana. He leído la ley y comprendo su foco y alcances, así como su forma de cálculo.

Ahora bien, hay algunas dudas que noto en relación a la influencia del índice UVA en esta operación. La pregunta es cómo se toma este índice, si es que el valor del lote se pasa de dólares o pesos a este monto, y de ser así cuál es el índice que se aplica. Asimismo, si



1886 SCA 2019

existe un cuadro o mapa oficial con los valores promedios de la tierra por m² para poder aplicar al cálculo de los lotes.

RESPUESTA

En el texto de la ley figura el valor numérico aplicable a cada manzana definidas por su nomenclatura catastral. En cuanto al valor UVA todavía no se definió cual índice es el que se va a utilizar (Banco Nación, Banco Ciudad, etc.) y se estima recién para marzo va a estar disponible la información.

CONSULTA

Lo que me genera dudas ahora de esta tabla es la sección previa donde se establece que "Para las parcelas que se encuentren en distritos que no tienen establecido un FOT, serán consideradas las normas específicas del Código de Planeamiento Urbano (Ley 449 y sus modificatorias)". ¿Cómo aplica en este caso el FOT si ya no es un factor existente en el código? Y en caso de que tengan definido un FOT en el código anterior, ¿aplica igualmente el valor de esta tabla?

RESPUESTA

La plusvalía la va a liquidar la sección contable de la DGROC. Por ahora nada está muy claro y hay que esperar que definan las formas de cálculo en casos especiales, más allá que uno sabe cuánto aumenta de sup. con respecto a lo anterior y puede tener una idea aproximada de cuanto pagar.

CONSULTA

Quisiera saber qué porcentaje de monoambientes está permitido dentro de un edificio de viviendas.

Y si es posible, saber qué disposiciones rigen para la calle xxxxxxxxxxxx. Por lo que vi en el código es USAA.

RESPUESTA

No hay limitación de monoambientes para hacer un edificio. El único punto a tener en cuenta es que cuando sean monoambientes de unidades mínimas, estas no pueden superar el 50% del total a proyectar.

Las condiciones de la USAA están en el código urbanístico en cuanto a sus características.

CONSULTA

Sé que el GCBA ha decidido facilitar la presentación de AVISO DE OBRA.

Mi pregunta es si dentro de los nuevos requisitos se mantiene la obligación de contar con la aprobación por escrito del 100% del consorcio. (?) Es para una refacción de PH.

RESPUESTA



1886 SCA 2019

Se mantiene la obligación de conseguir la autorización certificada ante escribano del 100% del consorcio para realizar cualquier tipo de intervención en un consorcio.

CONSULTA

Tengo que proyectar un edificio en zonif CM, manzana atípica sin LFI ni LIB, por lo que leí habría que dejar 8 m libres del eje medianero de fondo para poder ventilar ambientes de 1° categoría, ¿los balcones del contrafrente puede invadir esos 8 m o tienen que quedar dentro del volumen?

Respecto a medidas mínimas de ambientes, dormitorios deben tener lado mínimo 2,50 m con sup min 7,50 m, ¿2° dormitorio debe tener las mismas medidas?

RESPUESTA

No se puede invadir el retiro mínimo, a menos que cuando salgan los reglamentos técnicos en marzo se disponga lo contrario. Ya no hay más diferencias entre los dormitorios siendo las mismas medidas para todos los casos.

CONSULTA

a-Si tengo 7 unidades de menos de 60m²... me da que necesito 2,3333 cocheras. ¿Es que necesito 2?

b- En la zonificación del lote antes descripto tiene como plano límite 9m. ¿Eso significa que ni siquiera puedo sacar una escalera cubierta para salir a la terraza?

c- ¿Cómo es el tamaño y la disposición para los espacios de bicicletas?

d- No se puede tener más del 50% de acceso vehicular en una fachada. El lote más común, de 8.66 ¿no puedo poner 2 autos en paralelo? (el ancho mínimo de paso pedido es 2,30m x vehículo.

e- ¿Cuál y como es el resarcimiento económico si un lote baja su capacidad edificable? Entiendo que si aumenta hay que abonar una plusvalía.

RESPUESTA

a- Se debería adoptar 2.

b- No se permite sobresalir con escaleras.

c- Art. 3.8.8.7 del código de edificación (dimensión mínima para espacio de cada módulo: longitud 1.80 m x 0.60 m y altura 2 m y en posición vertical: ancho 0.60 m dist. mínima desde la pared 1.20 m.

d- el art. 3.1.3.1 del código edificación no resulta claro si la restricción es solamente para la rampa y cordón de acceso o abarca a todo el frente de la parcela. Entendemos que esta cuestión va a ser reglamentada.

e- El lote que pierde capacidad constructiva se perjudica porque no hay reclamo contemplado

CONSULTA

Tengo una obra en construcción cuyo plano está aprobado por el código viejo, quiero saber si puedo modificar algunas partes no construidas aún, bajo la reglamentación de la



1886 SCA 2019

nueva normativa de actual código. Por ejemplo aumentar los metros cuadrados cubiertos dada la desaparición del FOT.

RESPUESTA

Aparentemente se va a poder realizar la modificación abonando el importe por plusvalía (m2 que se ganan con respecto al anterior código).

El problema es que todavía no hay reglamentaciones publicadas que indiquen como hacer esta operatoria. Aparentemente la misma se publicaría recién en Marzo ya que los 2 códigos están vigentes pero no se pueden aplicar por falta de las reglamentaciones técnicas

CONSULTA

El motivo de este mail es para consultarles por un proyecto de obra y su aplicación a las modificaciones del nuevo código.

El lote se encuentra ubicado en la calle xxxxxxxxxxxx, lindero con las VIAS del FFCC Mitre. La consulta puntualmente, es con respecto a los retiros y apertura de los ambientes para con este espacio, ya que encontramos información diversa con respecto a esto, y no lo encontramos puntualmente desarrollado en el nuevo código.

RESPUESTA

El art. 3.1.4.7 del código de edificación dice:

Cuando un edificio o predio linde en forma inmediata y directa con zonas de vías ferroviarias, deberán tener fachada posterior y/o medianera tratada.

Las fachadas con frente a vías férreas a partir de los 6 m de altura – contados a partir del nivel de la vía - podrán practicar aberturas para iluminación y ventilación a una altura de 1,60 m medidos desde el solado de los ambientes. En ningún caso se podrán ejecutar balcones sobre las fachadas, salientes y/o lindantes a las vías férreas.

CONSULTA

Quería verificar con Uds. lo siguiente, cuando se ingresa al código urbanístico en la página 149. Donde habla sobre Parcelas no afectadas por LIB. En el texto dice que para Corredor Alto y Medio se debe dejar 6 metros. Pero cuando ves el croquis debajo, dice 8 metros. (El de USAB 1 y 2 coincide pero esos casos no) ¿Que deberíamos considerar? ¿6 u 8?

RESPUESTA

Tiene usted razón. Esta situación (y muchísimas otras más) se deberán aclarar cuando terminen de redactar los reglamentos técnicos que presumiblemente van a estar para marzo...

Los códigos así como están no se pueden aplicar por los errores que tienen ambos.

CONSULTA



1886 SCA 2019

¿Cómo son las limitaciones para los estudios profesionales en cuanto a superficies. Min y máxima, ventilación, iluminación y tipo de patios exigidos?

RESPUESTA

De acuerdo al art. 3.8.7.2 del código de edificación, el estudio profesional se considera un local de tercera clase cuyas medidas mínimas son 3.00 metros de lado mínimo y una superficie mínima de 15 m², 10 m² en el caso que sean 2 o más locales que integren la misma unidad funcional.

Deberá poseer ventilación a espacio urbano, o si esto no fuera posible, al ser local de tercera clase podrá ventilar por medios mecánicos.

En el caso de considerar realizar un patio con condiciones de espacio urbano, el mismo deberá tener 4 m de lado mínimo y verificar una tangente de 1.5.

CONSULTA

1a. consulta- : Sobre el siguiente artículo del nuevo CE/2018:

3.3.1.6.3 Espacio destinado para el personal de mantenimiento que trabajen en un edificio. Se deberá contar con un espacio destinado para vestuario, baño y duchas, sala de estar o espacio comedor para personas que trabajen en el mantenimiento, vigilancia y limpieza del edificio. La superficie mínima del local será, para obras de menos de 1500 m², del 0,3% del total de la superficie construida (contándose al 50% los locales destinados para estacionamiento) o mínimo de 6 m²; para obras de más de 1500m², la superficie mínima será de 50 m². Dicho espacio deberá estar comunicado con un medio exigido de salida.

Deberá darse cumplimiento a las condiciones establecidas en el art. 3.5.1. "Servicio mínimo de salubridad.

Consultas:

a-¿se entiende que no es más obligatoria la vivienda para el portero en los edificios de propiedad horizontal?

b-¿Las superficies mínimas indicadas deben contemplar la existencia del vestuario, baño y duchas, sala de estar o comedor?

c-En 6 m², como mínimo, ¿podrían hacerse un baño con inodoro, lavabo y ducha y en la superficie restante un espacio para vestuario compartido con un espacio para comer o descansar? A modo de ejemplo, ¿en una superficie de 2 x 3 m., se podrían destinar un espacio de 2 x 1m al baño y los restantes 2 x 2 m a vestuario y espacio para comer? ¿O el vestuario debe estar separado del espacio para comer?

¿El vestuario y el espacio para comer pueden tener ventilación por conducto o el último, con ventilación mecánica? ¿El espacio de comer se considera local de 1a? ¿Se deben cumplir las normas de accesibilidad en estos locales?

2a.consulta-: Sobre el Art. 3.8.1.2.2 Establecimientos para personas mayores:

En págs. 136 y 137 en Cuadro" Locales de establecimientos para personas mayores", dado que se ha indicado en pág.135 e. Locales iii. Sala de estar o entretenimientos, la



1886 SCA 2019

que puede ser utilizada como comedor, ¿se entiende que no se suman los 2 m² mínimos por residente para las superficies de estos locales? Es decir, se sigue manteniendo el criterio del código anterior de 2 m² mínimos por residente indistintamente de que la sala de estar y el comedor configure un solo espacio o que pueda dividirse la superficie mínima total resultante en varios espacios de no menos de 10 m² cada uno de ellos. En el nuevo código no aparece el lado mínimo para estos espacios de mínimo 10 m². En el anterior era de 2,50m.

RESPUESTA

1 a- Esta versión final del código elimina la portería pero establece parámetros de superficie objetables desde el punto de vista que son superficies muy grandes para edificios pequeños, mucho mayores que lo establecido en el código anterior. Entendemos que esta cuestión debería ser aclarada cuando salgan los reglamentos técnicos que hagan viable la aplicación de estos códigos.

1 b- El art. del código es confuso, debemos esperar que salga la reglamentación. El artículo establece los locales de acuerdo a si son construcciones mayores o menores de 1500 m².

1 c- Interpretamos que sería lo que hasta ahora llamamos local de auxiliar de portería que comprende un baño y un depósito, pero no podemos confirmarlo hasta que no tenga una interpretación oficial. Además la superficie se vincula con la aplicación del porcentaje establecido lo que 6 m² en principio estaría siendo factible solamente en edificios de muy poca superficie a construir.

2ª- Su consulta es nuevamente sobre una interpretación que lamentablemente no podemos confirmar, ya que como describía anteriormente, son muchos los puntos de confusión que deberán ser aclarados. En el cuadro de la última versión dice "Factor ocupacional: 2 m² por persona. La superficie resultante podrá satisfacerse con uno o más locales de superficie no menor a 10 m², accesible para personas en silla de ruedas" y no describe el lado mínimo para esos locales que no sean de 16 m² y 3 m de lado mínimo.

CONSULTA

1. En un terreno irregular y en esquina, ¿aplican los mismos criterios y normativa que para un terreno regular?

1. a. ¿Para los retiros por sobre la altura máxima?

1. b. para la cantidad de cocheras en función de unidades, según Código es de 1 cada tres unidades, como es un terreno irregular es muy difícil maniobrar y generar los espacios para que entren tantas cocheras

1. c. ¿es necesario dejar patio interior?

2. En la nueva normativa y considerando que se han incluido en la misma "mini departamentos", ¿se cambiaron las dimensiones y superficies mínimas de dormitorios baños, estares?



1886 SCA 2019

3. ¿Cómo se va a calcular la Plusvalía del terreno anunciada recientemente y quién será el Organismo que la definirá?
4. En el caso de construir un techo verde, ¿se obtiene algún beneficio en la rebaja de impuestos?
5. ¿Se mantiene la Normativa anterior que obligaba a contar con vivienda de encargado a edificios de más de 20 unidades?

RESPUESTA

1- Si, aplica la misma normativa

1. a- Si, se aplica la misma normativa, excepto cuando la parcela está afectada a 2 zonificaciones distintas, en ese caso se deberá respetar la altura según los gráficos del Art. 6.4.6 del CU

1.b- Se deberá tener en cuenta que las cocheras para que sean exigidas, el ancho mínimo del lote deberá superar los 10m de ancho libre para poder respetar la movilidad, si no cumple esta condición no se requiere indicar los módulos de cochera con la movilidad vehicular, se indicará como espacio guardacoches.

1. c- Depende como sean los linderos, ya que no se pueden generar medianeras en edificios existentes de acuerdo al Art. 6.4.2.3 del CU

2- Las nuevas dimensiones se encuentran comprendidas en el Art. 3.8.1.1.1. del CE donde por ejemplo los dormitorios pueden tener un lado mínimo de 2.50 y una superficie mínima de 7.50 m², un estar-comedor lado mínimo 2.80m y sup. mínima 9 m², monoambientes 2.80 m de lado mínimo y 18 m² de superficie mas un baño de 2°. Cuando se elija la tipología de mini departamentos se debe tener en cuenta que las mismas no pueden superar el 50% del total de unidades a proyectarse.

3- La plusvalía se calcula con el valor UVA, la zonificación y la manzana. Cada manzana tiene asignado un valor que deberá multiplicarse por el valor UVA y el porcentaje de acuerdo a la zona, según la Ley la ciudad está dividida en 4 zonas y los porcentajes de pago están comprendidos entre el 10% al 35% de acuerdo al barrio. El Organismo que en principio la va a aplicar es la DGROC al momento de presentar un permiso de obra.

4- No se encuentra reglamentado aún.

5- No es obligatorio conformar vivienda de encargado en edificios pero es obligatorio de acuerdo a si el edificio tiene mas o menos de 1500 m² de construcción a destinar un porcentaje de superficie para las personas que trabajen en el edificio de acuerdo al Art. 3.3.1.6.3.