



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

CODIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

GRUPO DE TRABAJO: CATASTRO.

NORMAS QUE IMPACTAN SOBRE TRÁMITES GENERALES Y EL REGISTRO CATASTRAL.

Chapas de nomenclatura urbana y señalización.

Art. 1. Colocación de chapas de nomenclatura y de señalización en los edificios. La Dirección está facultada para colocar en la fachada de un edificio y/o en la cerca de un predio, las chapas de nomenclatura urbana, de señalización de tránsito, de señalamiento vertical, de indicación de paradas de vehículos de transporte, de nivelación y de referencia catastral y otros similares.

Modificaciones sobre disposiciones sobre trámites.

Art. 2: Permiso de obra:

Se requiere tramitar un permiso de obra para:

- a - Construir nuevos edificios;
- b - Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido;
- c - Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal;
- d - Cambiar y ejecutar revoque de fachada principal;
- e - Elevar muros;
- f - Cambiar o modificar estructuras de techos;
- g - Desmontar y excavar terrenos;
- h - Efectuar demoliciones.
- i - Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables y sanitarias, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes;
- j - Abrir vías públicas;
- k - Construir, ampliar o refaccionar playas de estacionamiento.

Art. 3: Certificación de Nomenclatura Parcelaria.

Previo a la proyección de obras que requieran permiso, se debe tramitar ante la oficina de Catastro la "Certificación de Nomenclatura Parcelaria".

Dicho certificado se otorga a los efectos de tomar conocimiento de las particulares restricciones al dominio que afectan al predio tiene una vigencia de 6 meses.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

Art. 4 Aviso de obra

Es obligatorio presentar aviso de obra para:

- a - Modificar el cordón del pavimento;
- b - Limpiar o pintar fachadas principales;
- c - Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal;
- d - Revocar o cambiar el revoque en cercas al frente;
- e - Ejecutar solados;
- f- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares;
- g -Cambiar el material de cubierta de techos;
- h - Ejecutar cielorrasos;
- i -Terraplenar y rellenar terrenos;
- j - Ejecutar modificaciones de poca importancia en las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables;
- k - Instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en la vía pública;
- l - Ejecutar trabajos que no requieren permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales;
- ll - Pintar o cambiar la coloración de los muros divisorios, de contrafrente o cualquier otro visible desde la vía pública, en los predios ubicados dentro de la zona delimitada por las avenidas Regimiento de Patricios, Martín García, Paseo Colón, Brasil, Don Pedro de Mendoza, excluida las aceras Este de avenida Patricios, S. E. de avenida Martín García, Este de avenida Paseo Colón y Sur de avenida Brasil.

El aviso de obra será suscrito por el Propietario en formulario de estilo.

La Dirección puede exigir, que se solicite permiso en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia o cuando la realización de las obras pueda contravenir otras leyes.

Art. 5 Disposiciones generales para la tramitación de permisos de obra

Al solicitar permiso de una obra, se debe especificar la clase de trabajos que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del Propietario.

La documentación se presentará firmada exclusivamente por el Propietario, Profesional y/o Empresas que intervengan conforme la reglamentación.

Los Profesionales y/o Empresas, deben mencionar al pie de sus firmas, debidamente aclaradas el número del registro o matrícula y el domicilio legal.

Art. 6 Documentos necesarios para tramitar permisos de edificación y aviso de obra

- a. Para tramitar permisos de edificación es imprescindible que el proyecto se desarrolle sobre una sola parcela. En este caso se



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

deben acompañar los siguientes documentos:

1. La solicitud, con carácter de declaración jurada que el proyecto y demás documentación se ajustan a las disposiciones vigentes que declara conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento el o los profesionales intervinientes, sin perjuicio de la firma de aquella por el o los propietarios del inmueble o sus representantes legales y la responsabilidad que les corresponde a éstos conforme a las normas vigentes.
2. La Certificación de Nivel, solamente cuando el predio se encuentre en una zona de la Ciudad que no cuente con nivel definitivo. Para tales efectos la Autoridad de Aplicación, al certificar la nomenclatura parcelaria dejará la respectiva constancia mediante la siguiente leyenda: "Debe acompañar Certificación de Nivel", en el "Certificado de medidas perimetrales y ancho de calles".
3. Certificado de Uso Conforme de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano.
4. Certificado de encomienda de Tareas Profesionales, extendido por el Colegio Profesional respectivo.
5. Facsímile visado por el Consejo Profesional respectivo del "Letrero Reglamentario de Obra".
6. Cuando corresponda, "Volante de Ochava" debidamente diligenciado por las Direcciones intervinientes y acreditación respecto de la titularidad del dominio sobre la ochava. Sólo se requerirá cuando se trate de un predio de esquina y se realice obra nueva, modifique o altere la ochava existente.
7. Certificación de nomenclatura parcelaria.
8. Certificado de Línea y Dimensiones de Manzana.
9. Cuatro copias en papel con fondo blanco del Plano General sin enmiendas, agregados ni raspaduras y dos copias de los mismos que incluyan demarcación de itinerarios de accesibilidad desde la vía pública y/o estacionamientos.
10. Tres copias en papel con fondo blanco de los planos de estructuras y de las memorias de cálculo sin enmiendas ni raspaduras.
11. Dos juegos del Plano detallado del proceso de excavación y de las submuraciones, con el detalle de la secuencia de los cortes y de los apuntalamientos previstos y Memoria.
12. Cuando corresponda, Plano de la Sala de Máquinas, de Ascensores, diligenciado.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

13. Gráfico y cómputo de superficies cubiertas discriminadas por Clases y categorías de acuerdo a la Clasificación de la Ley Tarifaria vigente al momento de la presentación y cálculo de los montos respectivos, los que deberán coincidir con el comprobante de pago efectivizado de los "Derechos de delineación y construcción" que en formulario según modelo oficial, también deberán llenar y acompañar los interesados.
 14. Conformidad prestada por la Comisión Nacional de Museos para la realización del proyecto de que se trate cuando la obra a realizar afecte a un predio o a un edificio declarado monumento nacional.
 15. La garantía establecida con relación al plazo máximo para la finalización de las obras de edificación.
 16. Cuando corresponda, un estudio de suelos según lo establecido en "Exigencias del estudio de suelos", en original y dos copias.
 17. En caso de obra nueva, constancia del número de expediente por el que se solicitó el permiso de demolición.
- b. Para tramitar aviso de obras son imprescindibles los documentos que se indican a continuación:
1. La solicitud, por duplicado, con detalle y valor de los trabajos a realizar. La misma tendrá carácter de declaración jurada del o los profesionales intervinientes de que la documentación se ajusta a las disposiciones vigentes que declaran conocer, haciéndose responsables de su cumplimiento y acatamiento, sin perjuicio de la firma de aquella por el o los propietarios del inmueble o sus representantes legales y la responsabilidad que le corresponde a éstos conforme a las normas
 2. La Certificación de Nomenclatura Parcelaria.
 3. El comprobante de pago efectivizado de los respectivos derechos, en formulario oficial, que también deberán llenar y presentar los interesados. El pago de los derechos no convalida situaciones irregulares.

Art. 7. Unificación de planos. Nuevo certificado de nomenclatura catastral.

Está prohibido ingresar trámites de obra cuando los trabajos proyectados involucren más de una parcela sin plano de unificación correspondiente.

Se debe registrar el plano de unificación correspondiente, con carácter previo al otorgamiento del Certificado de Nomenclatura Catastral.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

Art. 8. Documentos necesarios para tramitar permiso de modificaciones y ampliaciones en obras en ejecución

Cuando en obras en ejecución se proyecten realizar modificaciones y/o ampliaciones que alteren el proyecto originario, se presentarán:

- a) Nuevos juegos de planos.
- b) Certificado de Uso Conforme.
- c) Gráfico y cómputo de superficies y comprobante de pago efectivizado de los derechos respectivos, todo ello de conformidad a lo prescripto por "Documentos necesarios para tramitar permisos de edificación y aviso de obra", inciso a) ítem 13.

Art. 9. Documentos necesarios para tramitar permisos de demolición total o parcial de edificios

Para tramitar permisos de demolición total o parcial de edificios, se deben presentar:

- a) La solicitud -con carácter de declaración jurada- con el reconocimiento que el proyecto y demás documentación se ajustan a las disposiciones vigentes que declara conocer, haciéndose responsable de su cumplimiento y acatamiento el o los profesionales intervinientes, sin perjuicio de la firma de aquélla por el o los propietarios del inmueble o sus representantes legales y la responsabilidad que le corresponde a éstos conforme a las normas vigentes.
- b) La Certificación de Nomenclatura Parcelaria.
- c) Comprobante bancario del respectivo depósito de garantía por la ejecución de la cerca y acera definitivas cuando así corresponda.
- d) Constancias expedidas por las empresas prestatarias de servicios públicos que se ha requerido el corte del suministro de fluidos.
- e) Respectivo plano visado por la Dirección competente.
- f) Del plano correspondiente a las obras que se proponen demoler: un original transparente dibujado directamente sobre tela o film polyester y cuatro copias en papel con fondo blanco.

Art. 10 Documentación relacionada con la realización de obras gubernamentales, de representaciones diplomáticas extranjeras y organismos gubernamentales internacionales

- a) Las reparticiones del Gobierno de la Nación y/o de las Provincias, los Entes autárquicos del Estado y de las Provincias, y del Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires para la realización de obras dentro de la Ciudad cualquiera sea su carácter y destino deberán cumplir con todas las tramitaciones y disposiciones establecidas en los códigos de Planeamiento Urbano y de la



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

Edificación, así como con los estudios de evaluación de impacto ambiental cuando la normativa vigente lo requiera.

b) Cuando se practiquen mensuras, parcelamientos o unificaciones, deberán respetárselas normas del Código de Planeamiento Urbano y este Código..

c) Las obras a efectuarse en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires por empresas prestatarias de Servicios Públicos deberán ajustarse en un todo a las disposiciones de este Código y del Código de Planeamiento Urbano.

d) Las obras realizadas por representaciones diplomáticas extranjeras u organismos gubernamentales internacionales dentro del ámbito de la Ciudad de Buenos Aires deben ajustarse a lo dispuesto en el. Código de Planeamiento Urbano..

e) Las obras enunciadas en los incisos anteriores deberán presentar planos de volumetría, ajustándose a las normas del Código vigente.

Art. 11 .Concesión del permiso y/o aviso - Autorización para comenzar obras y/o trabajos.

El permiso de obra y/o trabajos queda concedido y autorizada la iniciación, bajo la exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, con la entrega al interesado de los documentos mencionados en “Entrega de documentos de Obra y de Aviso de Obra”, en los que se colocará un sello con la palabra “Registrado” y firmado por el funcionario responsable.

Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieran permiso, se expedirán inmediatamente y en un mismo acto, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización, basada en la responsabilidad profesional. (Art. 86 de la Ley N°24.441, B.O.16/1/995.)

Art. 12. Destino de los originales y copias de los planos “Conforme a Obra”

Los originales exigidos en “Planos para acompañar declaraciones juradas” - “Planos conforme a Obra”, quedarán archivados en la Dirección. Las copias de los planos presentados tendrán el siguiente destino:

a) De edificación:

Dos copias se entregarán al interesado; una (1) copia quedará en el legajo y la restante se remitirá a la Dirección a cuyo cargo se encuentra la valuación de los inmuebles urbanos.

b) De estructura, cálculo e instalaciones:

Una copia se entregará al interesado y la otra quedará en el legajo.

Art. 13. Desistimiento de permisos concedidos



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

El propietario tiene derecho a desistir de la obra manifestando por escrito en el legajo respectivo, su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene permiso concedido.

La Dirección -después de comprobar que la obra no se ha iniciado-, declara “desistido” al permiso.

Se notifica de ello al Propietario y al Profesional o Empresa interviniente; a partir de ese momento estos últimos quedan desligados de la obra.

En las obras paralizadas los profesionales intervinientes, quedan desligados de la obra siempre que no existan infracciones imputables a ellos. El Propietario está obligado, por razones de higiene y seguridad pública, a conformar en la planta baja un recinto completamente cerrado con mampostería en todo su perímetro hasta el nivel del entrepiso, sin ningún tipo de aberturas correspondientes a puertas, ventanas, o troneras.

En caso de incumplimiento de estas prescripciones, el Propietario es sujeto aplicación del procedimiento establecido para trabajos de emergencia en “Demolición o regularización de obras en contravención”.

Art. 14. Reanudación de trámite de un legajo de obra archivada

El propietario de una obra puede solicitar, dentro de los plazos que más adelante se fijan, la reanudación de un legajo de permiso de obra archivado. Los plazos son los siguientes:

- a) Caso de una obra declarada “paralizada” o no “concluida”: 3 años a contar de la fecha de la disposición declaratoria.
- b) Caso que requiere el desalojo de la finca: Antes de vencer los 10 años de iniciado el legajo de la obra, siempre que el juicio se haya iniciado dentro de los seis (6) meses de acordado el permiso y antes de pasados los noventa (90) días de producido el lanzamiento, debiéndose acompañar testimonio del mismo.

La reactivación del trámite se acuerda si a la fecha de la solicitud:

- i. No hayan variado las normas vigentes al momento de la iniciación del legajo o actuación;
- ii. No se haya dispuesto la afectación del predio por apertura, ensanche, rectificación o supresión de vía pública;
- iii. El proyecto se ajusta a las normas vigentes al momento de pedir la reanudación.

Art. 15. Archivo de Planos en la Dirección.

Los originales de todo proyecto de obra, comprendiendo planos generales de edificación y de instalaciones, de detalles, de estructura y memorias, se archivarán en la Dirección, de modo que queden reunidos en un mismo legajo



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

todos los proyectos, ampliaciones, reformas y transformaciones sufridas en una finca a través del tiempo.

En el legajo correspondiente a cada finca quedará constancia de las demoliciones, trabajos concluidos con "Declaración jurada de finalización de las obras de edificación", o "Declaración jurada de obras de edificación no concluidas", o "Conformidad de oficio otorgada por el G.C.A.B.A.", sea por realizaciones parciales o totales con las indicaciones y leyendas alusivas.

Los originales no podrán ser retirados del Archivo bajo ningún concepto y su consulta se hará en el lugar con la constancia del hecho, persona, firma y fecha en registros ex profeso.

Este Archivo es para uso y gobierno exclusivo de la Dirección.

Art. 16. Copia de originales de planos archivados en la Dirección

A solicitud del Propietario se debe otorgar copia oficial de planos originales archivados en la Dirección. Las copias serán en papel o soporte magnético debidamente autenticadas.

At. 17 Alcance de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma para tramitaciones ente el GCABA.

La suspensión y/o inhabilitación en su caso, en el uso de la firma para las tramitaciones ante el GCABA alcanza a la persona del infractor, es decir, a todas las inscripciones bajo las cuales figura registrado.

Anexos Técnicos Complementarios.

Anexo I

Detalles técnicos imprescindibles para planos de edificación e instalaciones.

a. Escalas métricas

Cuando no se establece expresamente otra escala, se utilizan las siguientes:

1. Para la edificación y las instalaciones:

Escala 1:100, salvo los planos del programa general de "obras a ejecutar por etapas", que podrán dibujarse en 1: 200.

En los planos para instalaciones, la escala será la indicada en cada caso en la reglamentación respectiva. Los planos de itinerarios de accesibilidad serán en 1:100 las plantas y los cortes en 1:20.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

Los planos de la capacidad y distribución de lugares para asistentes a espectáculos públicos, se realizarán en 1:100, cuando a juicio de la Autoridad de Aplicación esta escala sea suficientemente representativa.

2. Para los detalles en escala 1/20:

I. Detalle de escaleras principales y secundarias, (planta y corte longitudinal).

II. Detalle de rampas, (planta y cortes transversal y longitudinal).

III. Planta y cortes del o los "Servicios de salubridad especiales"

IV. Instalaciones, siempre que en la Reglamentación respectiva no se indiquen otras.

La Autoridad de Aplicación puede autorizar la adopción de otras escalas por razones debidamente fundadas..

b. Contenido de la carátula de los planos

La carátula debe contener los siguientes datos:

- 1. Indicación del contenido de cada plano.
- 2. Clase de obra (edificación, nombre del edificio, instalación, mensura, modificación parcelaria). Nombre del propietario, calle y número, Nomenclatura catastral, distrito de zonificación e indicadores de FOT y FOS si correspondiere y escala de dibujo.
- 3. Croquis de localización del predio, medidas del mismo y su posición en la manzana y distancia de las esquinas y, de corresponder, según 4.3.3.9 la localización de vados peatonales. Para edificación e instalaciones la posición del predio tendrá igual orientación que los planos generales, indicando el Norte.
- 4. Ancho de la calle y de la acera. - Superficies: del terreno; cubierta existente; cubierta nueva y libre de edificación.
- 5. Firmas aclaradas y domicilios legales para:

Permisos de obra:

- Propietario.

- Profesionales intervinientes en su calidad de Proyectista, Director Técnico y Estructuralista.

Aviso de iniciación de obra:

- Propietario

- Profesionales y/o empresas intervinientes en su calidad de Director Técnico, Representante Técnico y/o Constructor, Estructuralista y Ejecutor de la Estructura.

- Debe consignarse nombre, matrícula y domicilio legal del profesional que actuó como Proyectista.

Las firmas de los profesionales intervinientes deben llevar la mención de su título y matrícula del Consejo Profesional respectivo.

c. Coloración y rayados; identificación de los materiales; leyendas

(1) Colores y rayados:



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

Los colores a usar serán firmes, nítidos y francos.

La coloración en ningún caso dificultará la lectura de los dibujos, que a su vez deberán ser fáciles de interpretar; la convención será la que se indica a continuación, la que irá, cuando fuere menester, acompañada de referencias aclaratorias:

- Lo que sea nuevo y objeto de pedido de permiso para su ejecución en el expediente que se forma, se debe dejar sin rayado y los muros y tabiques colorearse en bermellón.
- Lo existente que deba demolerse se debe colorear en amarillo,
- Las que representen madera, en siena quemada.
- Las que representen acero y/o hierro, en azul.
- Las que representen hormigón, en verde.
- Las partes del proyecto que deben quedar subsistentes y que cuentan con permiso otorgado por la Autoridad de Aplicación con anterioridad al trámite interpuesto, deben rayarse oblicuamente a 45° en negro.
- En los hechos a subsistir que no cuentan con permiso otorgado anteriormente y que sean reglamentarios, deben rayarse oblicuamente a 45° en negro y en sentido contrario al anterior, coloreándose en negro los muros y tabiques.
- En los hechos a subsistir que no cuenten con permiso de la Autoridad de Aplicación otorgado anteriormente y no sean reglamentarios, debe colorearse en negro el espesor de los muros y tabiques. Además se debe efectuar un rayado oblicuamente a 45° en negro, en doble sentido.
- En los planos finales denominados "Conforme a obra", no se hará constar lo demolido. Si se observarán las prescripciones contenidas en los párrafos precedentes, si se los utilizó en la documentación presentada para obtener el permiso respectivo, teniendo en cuenta para los hechos nuevos y existentes su situación reglamentaria y administrativa.

(2) Leyendas:

Las leyendas y los cuadros deben colocarse en la lámina de modo que no interfieran la visibilidad de los dibujos.

d. Planos de edificación

En los planos generales, los locales deben ser acotados y designarse conforme a su uso. Deben acotarse los muros, entrepisos, patios y áreas libres de edificación. Se debe indicar lo que se debe demoler, pudiendo hacerse esto en plantas y cortes por separado. Además debe anotarse, discriminada por planta, la superficie cubierta existente y a construir. Los dibujos deben colocarse en la lámina en el siguiente orden:

1. *Fundaciones*: Planta de bases y de cimientos en general, con sus profundidades relativas al terreno natural o desmontes y excavaciones proyectados; líneas divisorias entre predios. Línea de Frente Oficial;



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

2. *Piso bajo*: Determinación de los ejes divisorios entre predios y líneas determinadas por las normas de tejido del Código de Planeamiento Urbano;
3. *Subsuelos, sótanos, pisos altos, entresuelos*: Plantas, plantas típicas, variantes;
4. *Azoteas y techos*: vacío de patio, dependencias, casilla de máquinas, salidas de escaleras, tanques, chimeneas, conductos;
5. *Cortes*: Deben señalarse en las plantas con líneas individualizadas, con letras mayúsculas. Se debe anotar el alto de los pisos y locales, y el perfil permitido para el edificio desde "cero" para establecer la altura de la fachada.
Cada rasante de solado, terreno natural, cimiento, azotea, terraza, parapeto, tanque, chimenea y demás detalles constructivos, deben ser acotados, con su nivel respectivo;
6. *De las fachadas*: Visibles desde la vía pública debe indicarse el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, molduras y otros salientes y construcciones auxiliares;
7. *Datos especiales*: Deben detallarse:
 - I. Las plantas y corte longitudinal de las escaleras indicando la pedada y alzada de los escalones y la altura de paso.
 - II. Las plantas, cortes longitudinal y transversal de las rampas y la altura de paso. Memoria del cálculo de la pendiente según las tablas incluidas en el capítulo denominado "Proyecto de obras" ("Rampas", inciso b), ítems (1) ó (2))
 - III. Planta y vistas del o los "Servicios de salubridad especiales", si así corresponde..
 - IV. Planta de la capacidad y distribución de lugares para asistentes a espectáculos públicos, con indicación de los sitios reservados para personas con discapacidad que utilizan sillas de ruedas.
 - V. Planta y cortes de itinerarios de accesibilidad, indicando volúmenes libres de riesgo.
 - VI. Perfil altimétrico de la vereda.
8. Medidas y referencias de las aberturas de iluminación y ventilación:
Medidas y referencias de las aberturas de iluminación y ventilación según el siguiente modelo:
 - a) *Tamaño de las láminas*:
Los formatos, máximo y mínimo, de las láminas se indican en las figuras respectivas. Entre estos límites pueden adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.
En casos excepcionales y por razones de dibujos o necesidades técnicas justificadas. Se permite rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados, formen cantidades enteras múltiplos de a y de b.
En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará o adherirá fuertemente una pestaña de 4 cm. x 29,7 cm. para encarpetar en el expediente;
 - b) *Carátula*:



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

La carátula se ubica en el ángulo inferior derecho de la lámina, con el formato:

a x b = 18,5 cm. x 29,7 cm.

En la parte inferior de la carátula se dejan dos espacios, uno de 6 cm. x 9,5 cm. y otro de 8 cm. x 18,5 cm. destinados a sellos y constancias del GCABA.

c) Plegado de planos:

Cualquiera fuera el formato de la lámina una vez plegada, debe tener, sin incluir la "pestaña", la medida de la "carátula" o sea a x b = 18,5 cm. x 29,7 cm. El procedimiento a seguir debe ser de modo que quede siempre al frente la "carátula" de la lámina.

Anexo II.

Derechos de delineación y construcción y concesión del permiso.

A) Pago de los derechos de delineación y construcción

Los derechos de delineación y construcción correspondientes a la documentación relativa al permiso solicitado, deben ser abonados según lo dispone Ley Fiscal correspondiente, en formularios según modelo oficial llenados por los interesados.

La inobservancia de lo establecido precedentemente, dará lugar automáticamente a la no recepción del respectivo legajo.

B) Entrega de documentos de obra y de aviso de obra

Una vez abonados los derechos de delineación y construcción y aceptada la documentación relativa al permiso solicitado, debe devolverse al interesado, en el mismo acto, los siguientes documentos:

a) Edificaciones, instalaciones y demoliciones:

Dos copias por juego de los planos presentados y memoria del cálculo.

b) Aviso de Obra:

1. El duplicado de la solicitud.
2. Planos para acompañar declaraciones juradas "Planos conforme a Obra"

Al presentar la declaración jurada prescrita en "Oportunidad para presentar la declaración jurada de finalización de las obras de edificación" o en "Declaración jurada de finalización de obras de edificación no concluidas" debe acompañarse planos conforme a la obra ejecutada, indicando con rayado oblicuo las partes preexistentes al iniciarse la obra y que se conservan y con colores convencionales las partes nuevas. No se indican las partes demolidas. Cada carátula debe contener la leyenda "Planos conforme a Obra". Estos planos serán dibujados directamente sobre tela o film polyester transparentes o



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

en soporte magnético que asegure su inmutabilidad. De los planos "Conforme a Obra" se requiere además, el original transparente.

3. Para planos generales de la edificación: cuatro (4) copias con fondo blanco.

4. Para planos de estructura, cálculo e instalaciones: dos (2) copias en papel con fondo blanco.

5. Se puede acompañar a los planos reglamentarios otros planos que deberán estar marcados con la leyenda "plano suplementario", los cuales serán entregados al interesado junto con los reglamentarios con las mismas constancias oficiales.

6. Se debe acompañar una "Memoria Descriptiva" con especificación del detalle de materiales y elementos empleados en la ejecución de la obra.

7. Se debe agregar una constancia del número del Expediente por el cual se solicitó el permiso de instalaciones eléctricas y /o electromecánicas complementarias.

8. Se establece que la "Memoria Descriptiva" debe confeccionarse de acuerdo con las pautas que indica este anexo y la reglamentación..

Anexo III.

Ajuste de obras de edificación existentes a disposiciones contemporáneas.

Artículo 1º - Cuando se gestione el registro de planos en base en las normas referidas a "ajuste de obras de edificación existentes a disposiciones contemporáneas" de este Código por haberse materializado obras sin permiso en unidades de inmuebles sujetos a la Ley Nº 13.512 de Propiedad Horizontal, se debe proceder de la siguiente forma:

- a) Se registran los planes de ajuste con la sola firma del propietario de la unidad en que se realizaron las mismas (además de las del constructor, conforme lo establece la norma) cuando las obras se han realizado dentro del perímetro privativo, sin afectar partes comunes, **siempre que no impliquen un aumento de superficie o un cambio de destino de la unidad.**
- b) De igual manera se procede cuando las obras consistan en transformar una superficie semicubierta mediante un cerramiento vertical dentro de la unidad que tienda a mejorar condiciones de vida, siempre que no se afecte la iluminación y ventilación de



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

locales, exceptuándose de ello a los balcones, que se rigen por lo que establece el inciso c) del presente.

- c) Cuando se ocupen áreas comunes del edificio, se exigirá en todos los casos la acreditación de la autorización de todos los copropietarios del inmueble, conforme lo establece el Artículo 7º de la Ley 13.512.
- d) Igual temperamento al indicado en el inciso anterior cuando las obras hayan sido realizadas en espacios libres comunes, pero de uso exclusivo de una unidad, por estar dentro del perímetro de las mismas (patio, terrazas, etcétera).
- e) Cuando se solicite el registro de planos de ajuste de obra de una unidad de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, el propietario deberá efectuar simultáneamente la manifestación de que compromete a presentar, en un plazo no mayor de treinta (30) días, los correspondientes planos de modificación de la subdivisión en propiedad horizontal.

La autoridad de aplicación no puede emitir certificados parcelarios para los trámites relacionado con el inmueble mientras no se proceda a la presentación de los planos de modificación,.

La Dirección debe arbitrar los medios para que la Dirección de Catastro tome conocimiento dentro de los cinco (5) días de presentados los pedidos de ajuste de obras, de las fincas para las cuales se ha iniciado tal gestión.

Art. 2º - En todos los casos en los que se registran planos "ajuste de obras de edificación -se trate de fincas sujetas al régimen de propiedad horizontal o no-, al procederse al "Registro" de los planos, se debe transcribir el siguiente texto: **"El pago de los derechos y recargos establecidos y el registro de los planos de obras sin permiso antirreglamentarias, no significa la consolidación ni aprobación de las mismas por el GCABA aún cuando se las incorpore al Padrón Inmobiliario para la tributación de impuestos."**

Anexo IV. Normas para Áreas Especiales

Artículo 1º - En el área comprendida entre las Avenidas Callao, Entre Ríos, San Juan, Ing. Huergo, Eduardo Madero, San Martín y del Libertador, los propietarios de los edificios en que se hayan efectuado en los subsuelos, obras avanzadas sobre la L.O., se debe proceder a su retiro, al relleno del sótano avanzado y a la construcción del muro de cierre, el que no debe sobrepasar



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

bajo ningún concepto la L.O., todo ello a su costa y dentro de los plazos que se determinen en su oportunidad para cada sector, en correspondencia con los de ejecución de las obras del Plan de Renovación de Servicios.

Artículo 2º - Cuando las zarpas, zapatas, bases, tabiques de panderete y similares, de las edificaciones existentes hayan sobrepasado la L.O. y afecten a las obras del Plan de Renovación de Servicios, se autoriza a la empresa contratista a cargo de dichas obras a efectuar los trabajos que se requieran para su corrección tomando todos los recaudos que sean necesarios.

Los trabajos deben contar con la autorización del G.C.A.B.A, la que debe otorgarse previo estudio de la memoria de cálculo respectiva, presentada a esos efectos.

Artículo 3º - Los propietarios de los edificios existentes o en construcción en el área comprendida entre las Avenidas Callao, Entre Ríos, San Juan, Ing. Huergo, Eduardo Madero, San Martín y del Libertador, deben suministrar a las empresas de servicios públicos, de acuerdo con lo establecido en materia de "locales para instalaciones y medidores de las empresas de servicios públicos", los espacios requeridos para las instalaciones necesarias para la prestación de los servicios de energía, gas, comunicación, salubridad, señalización luminosa y alumbrado público incluidos en el Plan de Renovación de Servicios, en los plazos que se determinen para cada sector, bajo apercibimiento de suspensión de los servicios indicados. Los trabajos que deben realizarse son a cargo y por cuenta de la empresa prestataria de servicios públicos correspondiente o de la empresa contratista de las obras.

Artículo 4º - Los propietarios de las playas de estacionamiento descubiertas ubicadas en el área comprendida entre las Avenidas Callao, Entre Ríos, San Juan, Ing. Huergo, Eduardo Madero, San Martín y del Libertador, deben poner a disposición de la prestadora de servicios eléctricos -ante su requerimiento- parte de la franja verde parquizada obligatoria..



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

Sigue en 13////

Propuestas de modificación a Propuesta de la Subcomisión Edificación **Capítulo “Del Proyecto de Obras”**

Art. 1. Modificación a otros capítulos de la propuesta. Se modifica el cuadro sobre Cota de Nivel mínimo contenido en 1.1.4 de la Propuesta: “Del Proyecto de las Obras”:

“Cota de Nivel Mínimo.

Se fija la Cota de Nivel Mínimo para predios ubicados dentro de los radios que a continuación se detallan:

(1) Austria – Av. Del Libertador – Ortiz de Ocampo – Cerviño – Av. Cerviño – Deslinde con el F.C.G.S.M. – Av. Santa Fe – Av. Luis María Campos – La Pampa – Deslinde con el F.C.B.M. – Prolongación virtual Austria
.....**15. m**

(2) Dársena Sur – Riachuelo – Deslinde con el F.C.G.R. – Ituzaingó - Bolívar – Uspallata – Av. Martín García – Av. Paseo Colón – Brasil – Dársena Sur
.....**15,45.**

(3) Riachuelo – Av. Sáenz – Del Tigre – José C. Paz – Zavaleta – Av. Amancio Alcorta – Av. Vélez Sársfield – Deslinde con el F.C.G.R. – Riachuelo
.....**15,65**

(4) Fuera de los radios (1), (2) y (3)
.....**15,80 “**

Art. 2: Se propone modificar la Propuesta en el Capítulo “Del Proyecto de las Obras”. 1.1.5. mediante un agregado al final en cada uno de los dos párrafos que integran dicho artículo: **“y el prestatario del servicio de obras sanitarias”**.

Art. 3. Referente a Radios y calles con aceras de solado de ancho reducido (4. 3. 4. 2) se proponen algunas modificaciones.

(1) Radios:

1º y 2º ítem, unirlos para que tengan continuidad y cierre

Modificar Avenida Libertador General San Martín por Av. del Libertador.

3º ítem modificar Obligado por Vuelta de Obligado.

4º ítem modificar Martínez por Gral. Enrique Martínez.

5º ítem modificar Av. Libertador Gral. San Martín por Av. del Libertador.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

COMISIÓN REDACTORA D.1332/GCABA/2005

6º ítem modificar Av. Teniente Gral. Donato Álvarez por Av. Combatientes de Malvinas.

7º ítem modificar Segurola por Av. Segurola.

(2) calles: modificar los siguientes nombres de calles:

-Tellier por Lisandro de la Torre.

-Av. Teniente Gral. Donato Álvarez por Av. Combatientes de Malvinas.

-Av. Del Tejar por Av. Doctor Ricardo Balbín.

-Av. Centenera por Av. Del Barco Centenera.

-Av. Cnel. Roca por Av. Intendente Francisco Rabanal. y su continuación Av. Cnel. Roca.