



SAN FERNANDO, 9 de febrero de 2011.

VISTO:

Lo informado por el Area de Aprobación y Control de Obras Particulares a fs. 2.

Y CONSIDERANDO:

Que resulta necesario mejorar la calidad de los espacios y dimensiones en las unidades y teniendo en cuenta las escasas dimensiones que se proyectan en la actualidad.

Que se requiere dar una interpretación a casos que son de consulta cotidiana.

Que dichas interpretaciones se realizan de acuerdo a lo expresado por el Código de Edificación vigente en su Art. 1.2.7.

POR ELLO:

El Secretario de Obras e Infraestructura Pública y el Subsecretario de Coordinación Técnica, en uso de las atribuciones que le son propias,

RESUELVEN

Artículo 1°.- Para toda vivienda unifamiliar y viviendas en todas las zonas (excepto C4 U6) deberán tener una superficie mínima según la clasificación por ambientes, sin contar, superficies semicubiertas (dos lados libres mínimo), balcones, galerías, cocheras y espacios comunes.

| | | |
|---------------|-----------------------|--|
| monoambiente | 40 mts. ² | Ambiente único (ancho mínimo 5 m.) / baño . sector cocina / lavado de ropa integrada. |
| 1 dormitorio | 50 mts. ² | Estar – comedor, cocina – baño – 1 dormitorio - lavadero |
| 2 dormitorios | 65 mts. ² | Estar – comedor, cocina – baño – 2 dormitorios |
| 3 dormitorios | 75 mts. ² | Estar – comedor, cocina – baño – 3 dormitorios |
| mas | 20 mts p/c dormitorio | ----- |

- Las unidades funcionales en edificios multifamiliares destinadas al uso como “aptos profesionales” o complementario de oficinas, deberán cumplir con las condiciones mínimas establecidas para monoambientes.
- Se computará como parte de la superficie 0,15 mts. de muro medianero como máximo. Se computará como parte de la superficie 0,20 mts. de muros exteriores como máximo.
- No se computarán espacios estancos y/o pasillos sin destino de más de 1 metro de longitud.



- Los proyectos de edificios de vivienda multifamiliar deberán asegurar una cantidad mínima de unidades de acuerdo a la clasificación por dormitorios.

El porcentaje para las distintas unidades estará de acuerdo con los usos establecidos para las distintas zonificaciones. En el caso de ser observado por el Area de Aprobación y Control de Obras Particulares dicho porcentual será determinado por la autoridad de aplicación.

Artículo 2°.- Se interpreta el art. 46.3.1 inc b) areas y lados mínimos de locales para viviendas permanentes, teniendo en cuenta la aplicación del art.1.2.7 del Código de Edificación vigente resultando lo siguiente:

| LOCALES | LADO MINIMO | SUPERFICIE EN MTS 2 S/ CANT. DE DORMITORIOS | | | |
|---------------|-------------|---|-------------------|------------------|-------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| ESTAR | 3.00 | 12 M ² | 12 M ² | 15M ² | 15 M ² |
| ESTAR-COMEDOR | 3.00 | 18 | 18 | 20 | 24 |
| COMEDOR | 3.00 | 12 | 12 | 15 | 15 |
| DORMITORIO 1 | 3.00 | 10 | ----- | ----- | ----- |
| DORMITORIO 2 | 2.75 | 10 | 9 | ----- | ----- |
| DORMITORIO 3 | 2.50 | 10 | 9 | 8.60 | ----- |
| DORMITORIO 4 | 2.20 | 10 | 9 | 8.60 | 7.80 |

Los monoambientes deberán prever un espacio para alimentación libre de 2 m² dentro del ambiente estar – comedor.

En caso de los dormitorios en la superficie establecida quedan incluidos los armarios empotrados.

En los monoambientes se tomará solo la inclusión de estar comedor de 18 m².

Las cocinas tendrán como mínimo un lado no inferior a 1.50 mts, dentro de dicho espacio y área de cocina, deberán proveer un lugar de cocina, heladera, lavado (bacha) y preparación además de un área según el siguiente cuadro:

| LOCALES | LADO MINIMO | 1 AMB | 2 AMB | 3 AMB | 4 AMB |
|--|-------------|---------|---------|--------|--------|
| COCINA | 1.50 | 4,5 MTS | 4,5 MTS | 6 MTS | 6 MTS |
| COCINA ANTECOMEDOR | 2.00 | 6 MTS | 9 MTS | 10 MTS | 10 MTS |
| COCINA CON BARRA ANCHO MÍNIMO 2,10 M. | | | | | |



- La cocina y lavadero podrán configurar un solo local, caso contrario el lavadero contará con lado mínimo de 1.50 mts. y con área no inferior a 2 mts.
- Toda unidad de vivienda deberá contar con lavadero familiar y los tender deberán guardar la estética de las fachadas no pudiendo quedar a la vista del espacio urbano.
- Los lavaderos deberán ventilar a espacio urbano o a patio de segunda; en caso de cocinas integradas deberá respetar lo estipulado en el código de Edificación vigente en el art. 4.6.4 y lo reglamentado por GAS NATURAL BAN y/o empresas prestatarias. La relación entre ancho y profundidad no deberá superar $P \leq 2 A$.
Siendo P = profundidad y A = ancho de ambiente.

Artículo 3°.- La interpretación y tolerancia en metros cuadrados a considerar; será razón de estudio; por parte de la Subsecretaría de Coordinación Técnica y por las Areas de Aprobación y Control de Obras Particulares y de Planeamiento Urbano.

Artículo 4°.- Se determina como fecha de inicio para la entrada en vigencia de esta Resolución el 1° de Marzo de 2011 hasta dicha fecha se exhibirán al público los contenidos de esta Resolución en el Area de Aprobación y Control de Obras Particulares.

Artículo 5°.- Tomen conocimiento las Areas de Planeamiento Urbano, Catastro y Agrimensura y Aprobación y Control de Obras Particulares y quien corresponda.

RESOLUCION N° 68/11

| Resolucion |
|------------|
| |
| |
| |

Arq. Pablo Luis Terzaghi
Subsecretaría de Coordinación
Técnica



Hernán Américo Lazo
Secretario de Obras e
Infraestructura Pública