
	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	PROYECTO, EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	RT-030809-020309-01
	DE LOS USOS	VERSIÓN: 4


020309-01

VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA

Versión	Fecha de vigencia	Apartado modificado	Modificación realizada
1	Marzo 2019	Versión Inicial	Creación del Documento
2	Diciembre 2020	Punto 1	Se agrega contenido
3	Noviembre 2021	Todos	General según ley 6438
4	Agosto 2023	Artículo 1°	Se agrega contenido

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	PROYECTO, EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	RT-030809-020309-01
	DE LOS USOS	VERSIÓN: 4

Vivienda Individual y Colectiva (Art. 3.8.9.1 C.E.)	3
1. Consideraciones sobre habitabilidad	3
2. Cuadro resumen de características de locales (no excluyentes) aplicables a vivienda individual y colectiva	5
3. Consideraciones para vivienda colectiva. Cálculo de población	7
4. Unidad de vivienda mínima	7
5. Ejemplos gráficos de unidades de uso	8
Ejemplo 1	8
Ejemplo 2	2
Ejemplo 3	3
Ejemplo 4	4

	CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - REGLAMENTOS TÉCNICOS	
	PROYECTO, EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	RT-030809-020309-01
	DE LOS USOS	VERSIÓN: 4

Vivienda Individual y Colectiva (Art. 3.8.9.1 C.E.)

1 Consideraciones sobre habitabilidad

Se entiende por “Locales de permanencia” al local o conjunto de locales habitables que admite la permanencia de los usuarios en él, incluyendo a los Locales de Permanencia o primera Clase y a Locales de Permanencia Eventual o tercera Clase según lo establecido en el art. 3.3.1.1 “Clasificación de locales” del Código de Edificación.

Se entiende por “expansión” en unidades de vivienda mínima en edificios existentes, a la superficie destinada a balcón, patio o terraza, el que resulta obligatorio para vivienda mínima.


Para el caso de edificios existentes, cuando se proyecte vivienda mínima, y la superficie de la expansión obligatoria se agregue a los locales de permanencia, no se podrá optar por la reducción de los lados mínimos ni de superficies de los locales.

Las expansiones, balcones, terrazas o patios correspondientes a unidades que no son consideradas vivienda mínima no requieren superficie ni lado mínimo.

En caso de proyectar aleros, los mismos, pueden tener un ancho máximo de 70 cm y no podrá estar ubicado en los primeros 3 metros sobre la cota de parcela según lo estipulado en el art. 3.1.4.7.1 C.E.

En los casos que se opte por reducir lados mínimos o superficies mínimas de locales según lo establecido en el Art 3.8.9.1.a.2, se deberá acompañar el gráfico con una planilla de balance de superficie por unidad funcional (Ver 1.5 Ejemplos 3 y 4).

En los casos de viviendas colectivas con acceso a unidades de uso en planta baja y un (1) piso alto donde se opte por dejar previsto el espacio para la instalación del medio mecánico de elevación a futuro, se deberá contemplar un hueco mínimo correspondiente a la instalación de un ascensor con cabina tipo 1 (RT-030910-020205-01 - V4). En tal caso, el espacio/hueco mínimo deberá contar con las protecciones correspondientes en todo su recorrido con el fin de preservar la seguridad de las personas y sus bienes. No está permitido instalar otro medio de elevación mecánico en reemplazo del futuro ascensor.

	DE LOS USOS	
	RESIDENCIAL	RT-030809-020309-01
	VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA	VERSIÓN: 4

2 Cuadro resumen de características de locales (no excluyentes) aplicables a vivienda individual y colectiva

CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES	USO DEL LOCAL	LADO MÍNIMO (m)	MAX FLEXIBILIDAD LADO MIN 10% (m)	MAX FLEXIBILIDAD SUPERFICIE MIN (m2)	SUP MIN (m2)	ILUMINACIÓN	VENTILACIÓN
1RA CLASE	Comedor	2,8	N/A	N/A	9	Espacio Urbano	Espacio Urbano
	Estar	2,8			9		
	Estar-Comedor	2,8			9		
	Local Único de Primera Clase	2,8			18		
2DA CLASE	Baño tipo I (In-Lo-Ba)	1,5	N/A	N/A	3	Mín Ilum. Artificial	Mín. Vent. nat. por conducto o Vent. Mecánica
	Baño tipo II (In-Lo-Du s/Ba)	1,5			2,5	Mín Ilum. Artificial	Mín. Vent. nat. por conducto o Vent. Mecánica
	Baño mínimo (In-Lo-Du)	0,9			1,4	Mín Ilum. Artificial	Mín. Vent. nat. por conducto o Vent. Mecánica
	Toilette (In-Lo)	0,9			N/A	Mín Ilum. Artificial	Mín. Vent. nat. por conducto o Vent. Mecánica
	Retrete (In)	0,75			N/A	Mín Ilum. Artificial	Mín. Vent. nat. por conducto o Vent. Mecánica
	Cocina (donde no trabajan personas)	1,5			3	Mín. Patio Vertical	Mín. Patio Vertical
	Espacio para cocinar integrado	1,5			3	Mín Ilum. Artificial	Ventilación Natural por Conducto
	Lavadero	N/A			N/A	Mín Ilum. Artificial	Min. Ventilación Natural por Conducto



DE LOS USOS

RESIDENCIAL


RT-030809-020309-01

VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA

VERSIÓN: 4

CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES	USO DEL LOCAL	LADO MÍNIMO (m)	MAX FLEXIBILIDAD LADO MIN 10% (m)	MAX FLEXIBILIDAD SUPERFICIE MIN (m2)	SUP MIN (m2)	ILUMINACIÓN	VENTILACIÓN
3RA CLASE	Biblioteca	2,5	2,25	6,25	7,5	Mín Ilum. Artificial	Mín. Vent. nat. por conducto o Vent. Mecánica
	Comedor colectivo y similares	2,5	2,25	6,25	7,5	Mín. Patio Vertical (5m)	Mín. Patio Vertical (5m)
	Dormitorio	2,5	2,25	6,25	7,5	Mín. Patio Vertical (5m)	Mín. Patio Vertical (5m)
	Escritorio o Estudio	2,5	2,25	6,25	7,5	Mín. Patio Vertical (5m)	Mín. Patio Vertical (5m)
	Sala de juegos	2,5	2,25	6,25	7,5	Mín Ilum. Artificial	Mín. Vent. nat. por conducto o Vent. Mecánica
4TA CLASE	Corredor	1,00 (0,95 parcelas menores a 8,66)	N/A	N/A	N/A	Mín Ilum. Artificial	No requiere ventilación natural
	Hall o Vestíbulo						
	Paso o pasillo						
5TA CLASE	Depósito	N/A	N/A	N/A	N/A	Mín Ilum. Artificial	Conducto
	Dispensa						
	Guardarropas						

**Dentro de la superficie de los locales de primera no están incluidos el espacio para cocinar/cocina ni el espacio de guardado.*

	DE LOS USOS	
	RESIDENCIAL	RT-030809-020309-01
	VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA	VERSIÓN: 4

3 Consideraciones para vivienda colectiva. Cálculo de población

Las viviendas colectivas que cuentan con espacios de permanencia comunes y espacios privados destinados exclusivamente a dormitorio, se asimilan a los criterios determinados para una Residencia Comunitaria, y a los efectos del cálculo de población, se debe considerar el factor de ocupación establecido en el art. 3.4.7.2 “Coeficiente de Ocupación” (dos (2) personas por espacio habitable de la unidad de uso) únicamente aplicado a los espacios de uso privado destinados a dormitorio. Para dimensionar los locales de permanencia de uso común, se adoptarán los coeficientes de ocupación aplicables a Residencial para Personas Mayores. Los servicios sanitarios deben dimensionarse de acuerdo a lo establecido en el C.E. art. 3.5.1.1.1 “Cuadro de Servicio Mínimo de Salubridad Según el Uso” aplicables a Residencial para Personas Mayores. Los mismos pueden ser individuales o compartidos. En el caso de proyectarse baños individuales los mismos deberán ser como mínimo baño tipo II.

4 Unidad de vivienda mínima

De acuerdo a lo enunciado en el art 3.8.9.1 inciso a) Habitabilidad, una unidad de uso se considera mínima, con las siguientes superficies y aplican las siguientes condiciones:

DESTINO DEL LOCAL	SUPERFICIE (m2)		
Locales de permanencia	18,00	a	25,50
Baño tipo II			2,50
Cocina o espacio para cocinar			3,00
Balcón, terraza o patio			1,50
Espacio de guardado			1,00
Superficie total para considerarse vivienda mínima	26,00	a	33,50

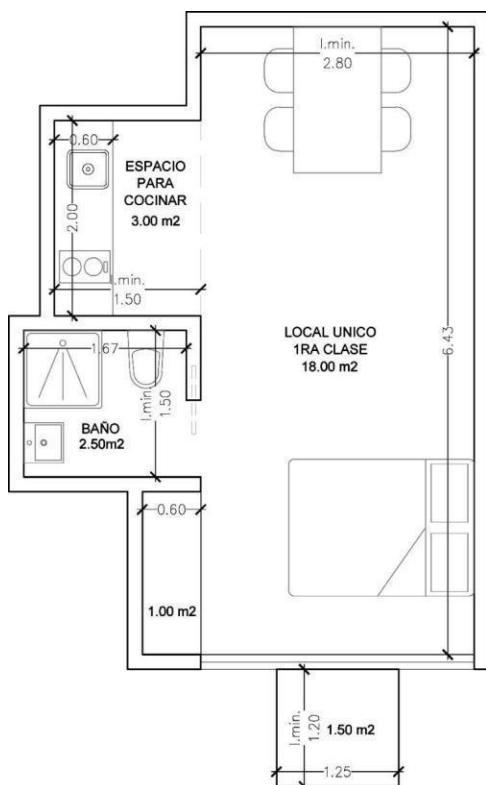
- Las obras nuevas, deberán contar con balcón, terraza o patio.
- No pueden exceder el 50% de la cantidad de unidades de uso de un edificio
- No es de aplicación la posibilidad de optar por cumplir una de las dos dimensiones mínimas. Se deben cumplir en todos los casos las dimensiones mínimas según el cuadro 1.2
- El coeficiente de iluminación es 4,5.

BA	DE LOS USOS	
	RESIDENCIAL	RT-030809-020309-01
	VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA	VERSIÓN: 4

5 Ejemplos gráficos de unidades de uso

Se muestran a continuación, a modo de ejemplo, diferentes configuraciones de unidades de uso, considerando los artículos aplicables a unidades de vivienda y teniendo en cuenta las posibilidades de flexibilidad de superficie y lado mínimo.

Ejemplo 1



Vivienda Mínima (18,00m² a 25,50m² + balcón+guardado)

Según Código:

- Local de permanencia (1ra/3ra) :18,00m²
- Espacio para cocinar / cocina 3,00m²
- Baño tipo II: 2,50m²
- Espacio de guardado 1,00m²
- Balcón 1,50m²

Ejemplo

- Local único de permanencia: 18,00m²
- Espacio para cocinar integrado: 3,00m²
- Baño tipo II: 2,50m²
- Espacio de guardado: 1,00m²
- Balcón: 1,50m²

SUPERFICIE TOTAL: 26,00m²



DE LOS USOS

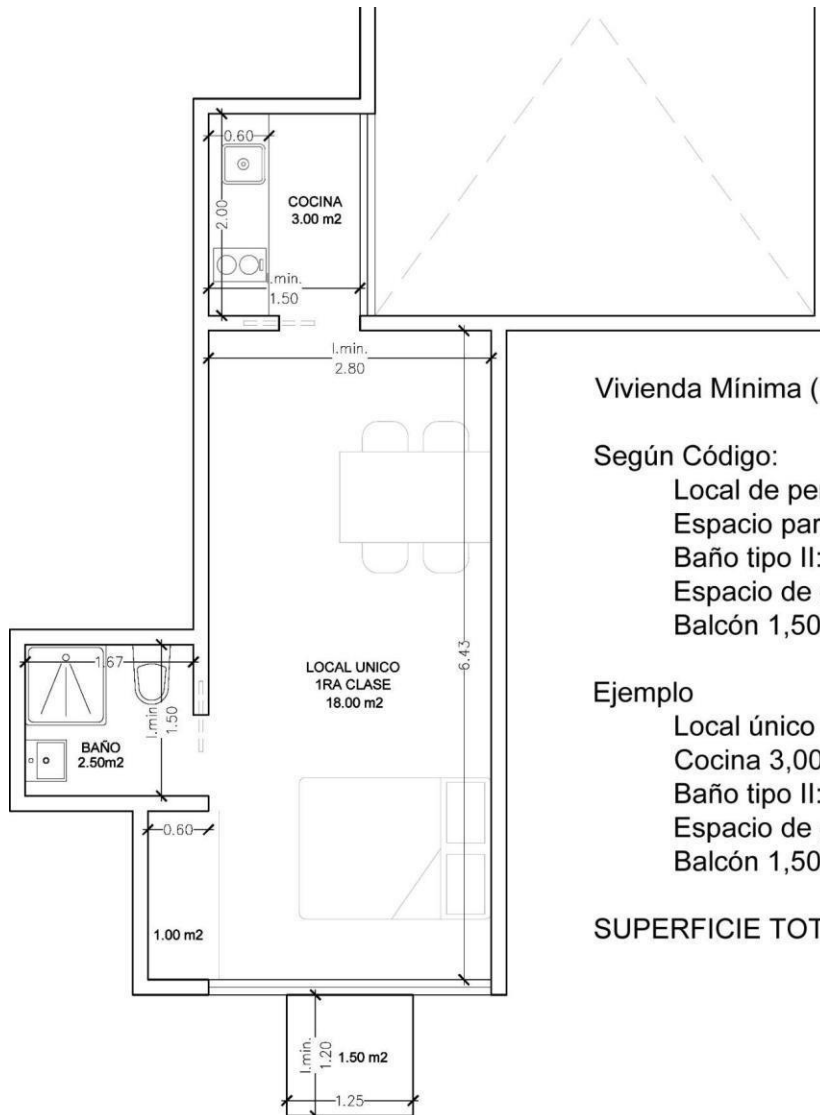
RESIDENCIAL

RT-030809-020309-01

VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA

VERSIÓN: 4

Ejemplo 2



Vivienda Mínima (18m² a 25,5m² + balcón+guardado)

Según Código:

Local de permanencia (1ra/3ra) : 18,00m²

Espacio para cocinar / cocina 3,00m²

Baño tipo II: 2,50m²

Espacio de guardado 1,00m²

Balcón 1,50m²

Ejemplo

Local único de permanencia: 18,00m²

Cocina 3,00m²

Baño tipo II: 2,50m²

Espacio de guardado 1,00m²

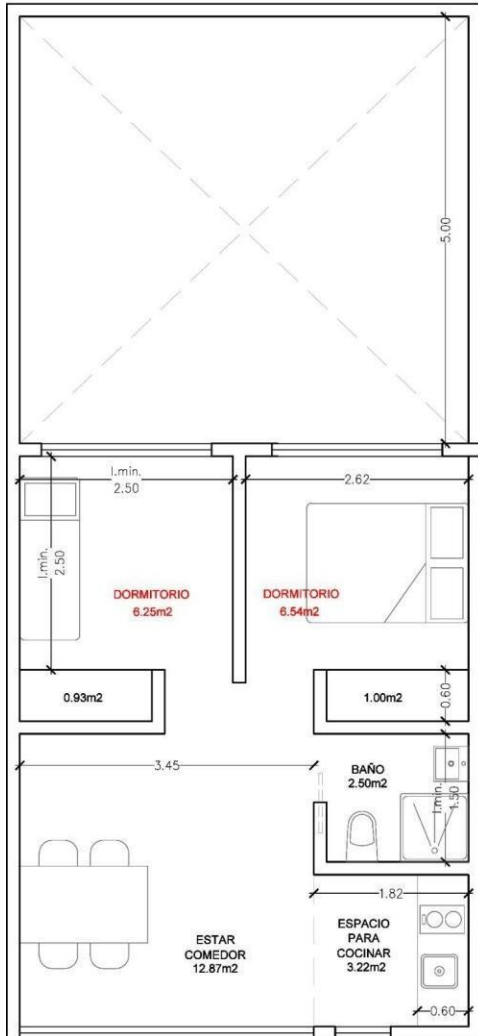
Balcón 1,50m²

SUPERFICIE TOTAL: 26,00m²



DE LOS USOS	
RESIDENCIAL	RT-030809-020309-01
VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA	VERSIÓN: 4

Ejemplo 3



Vivienda

Flexibilización Sup Min. Local permanencia eventual (Cumple lado mínimo)

Según Código:

Local de permanencia: 9m²

2 locales de permanencia eventual: 7,5m² + 7,5m²

Espacio para cocinar / cocina 3m²

Baño tipo II: 2,5m²

Espacio de guardado 1m²

Ejemplo

Suma locales de permanencia: 25,66m² (mayor a 25,5m²)

Local de permanencia: 12,87m²

Local de permanencia eventual: 6,25m² (cumple lado mín)

Local de permanencia eventual 6,54m² (cumple lado mín)

Espacio para cocinar integrado 3,22m²

Baño tipo II: 2,50m²

Espacio de guardado 2,93m²

SUPERFICIE TOTAL: 33,30m²

Balance de Superficies

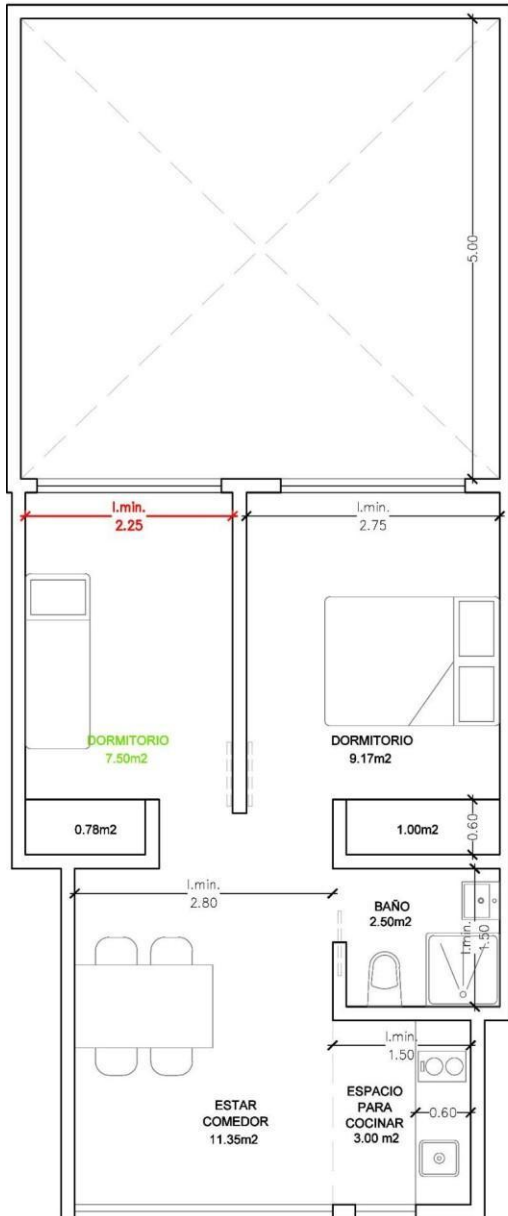
Local	Lado Min	Sup	Sup Amb Permanencia
Comedor	3,45m	12,87m ²	
Dormitorio 1	2,50m	6,25m ²	25,65m ² > 25,5m ² Verifica
Dormitorio 2	2,62m	6,54m ²	
Espacio para cocinar	1,82m	3,22m ²	n/a
Espacio de guardado	0,60m	1,93m ²	n/a
Baño	1,50m	2,50m ²	
SUPERFICIE TOTAL		33,30m²	

Solo se podrán flexibilizar las dimensiones y superficies de viviendas NO mínimas



DE LOS USOS	
RESIDENCIAL	RT-030809-020309-01
VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA	VERSIÓN: 4

Ejemplo 4



Vivienda

Flexibilización Lado Min. Local permanencia eventual
(Cumple superficie mínima)

Según Código:

Se puede flexibilizar hasta un 10% lado mínimo de local de 3ra Clase en vivienda no mínima (mayores a 25,5m²)

Suma locales de permanencia: 25,5m²

-Local de permanencia: 9m²

-2 locales de permanencia eventual: 7,5m² + 7,5m²

Espacio para cocinar / cocina: 3m²

Baño tipo II: 2,5m²

Espacio de guardado: 1m²

Ejemplo

Suma locales de permanencia: 28,01m²

Local de permanencia: 11,35m²

Local de permanencia eventual: 7,50m² (reduce

lado mín)

Local de permanencia eventual 9,17m²

Espacio para cocinar integrado 3,00m²

Baño tipo II: 2,50m²

Espacio de guardado 1,78m²

SUPERFICIE TOTAL: 32,84m²

Balance de Superficies

Local	Lado Min	Sup
Comedor	2,80m	11,35m ²
Dormitorio 1	2,25m (se reduce 10%)	7,50m ² CUMPLE
Dormitorio 2	2,75m	9,17m ²
Espacio para cocinar	1,50m	3,00m ²
Espacio de guardado	0,60m	1,78m ²
Baño	1,50m	2,50m ²
SUPERFICIE TOTAL		35,29m ²

Solo se podrán flexibilizar las dimensiones y superficies de viviendas NO minimas

Si se reduce el lado mínimo en un 10% se deberá cumplir con la superficie mínima de ese local



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: VIVIENDA INDIVIDUAL Y COLECTIVA - RT-030809-020309-01

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.