# 020303-09

# EDIFICIOS EDUCATIVOS EXISTENTES GENERALIDADES

| Versión | Fecha de vigencia | Apartado modificado | Modificación realizada |
|---|---|---|---|
| 1 | Enero 2025 | Versión Inicial | Creación del Documento |

**Índice**


1. Edificios Educativos Existentes (Art. 3.8.3.7 CE) ..... 3
2. Acreditación de Preexistencia (Art. 3.10.1 CE) ..... 3
3. Criterios Generales para adecuaciones e intervenciones en edificios educativos existentes ..... 3
4. Acreditación de preexistencia de uso educativo ..... 4
5. Criterios de aumento de Peligrosidad ..... 4

## 1. Edificios Educativos Existentes (Art. 3.8.3.7 CE)

Intervenciones en edificios con protección histórica (Art. 3.2.1 CE)
Para los casos de edificios a intervenir que cuenten con protección patrimonial, será de aplicación lo establecido en el Art. 3.2.1 del Código de Edificación.

En los casos en que, como consecuencia de la exigencia de conservar el valor histórico y patrimonial, no pueda darse estricto cumplimiento a las cuestiones constructivas exigidas podrán aceptarse soluciones alternativas y medidas supletorias.

En los casos donde se exijan mejoras para garantizar condiciones de habitabilidad y accesibilidad, la Autoridad de Aplicación analizará la propuesta del solicitante de acuerdo a la factibilidad de ejecución que surja de la morfología edilicia y a lo normado en el Código Urbanístico para la parcela en la cual se implanta.

## 2. Acreditación de Preexistencia (Art. 3.10.1 CE)

Diferencias entre planos de antecedentes y hechos reales.
Cuando existan diferencias entre los planos que acrediten preexistencia (según RT-031001-020104-01) y los hechos físicos reales, podrá admitirse la preexistencia del hecho real, siempre que sea posible determinar, mediante prueba fehaciente o verificación correspondiente, que existió una omisión en la representación gráfica del plano de registro.

La aceptación de estos instrumentos quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación quien, además de los hechos constructivos a analizar, considerará el nivel educativo al que se destine el edificio (inicial, primario, secundario, superior y/o universitario).

## 3. Criterios Generales para adecuaciones e intervenciones en edificios educativos existentes

Los requerimientos de contar con locales obligatorios indicados en el Art. 3.8.3.7.1.7 del Código de Edificación que surgen como consecuencia de la ampliación de superficie, de la SUA o de la población de alumnos, aplican sobre las superficies y/o población ampliadas. Dicho criterio no es aplicable al dimensionado de medios de salida ni de servicios de salubridad mínimos, ni a los casos en que el aumento de población implique una variación en las condiciones de seguridad contra incendio.

En caso de ampliaciones de superficie, no serán consideradas como tales, aquellas superficies que impliquen una intervención menor al 5% de la superficie existente ni las obras destinadas a mejorar los medios de salida, las condiciones contra incendio o instalaciones de salubridad. Este criterio no aplica a las condiciones de seguridad contra incendio a cumplir, lo cual deberá recibir tratamiento de acuerdo a la superficie total resultante.

## 4. Acreditación de preexistencia de uso educativo

Un edificio podrá acreditar la preexistencia de uso educativo en caso de haber sido autorizado a funcionar como tal por la Autoridad de Aplicación de su habilitación comercial y/o por la Autoridad de Aplicación de Educación.

## 5. Criterios de aumento de Peligrosidad

Se requiere un nuevo registro de planos en caso de modificaciones en los medios de salida. Son válidos y mantienen su vigencia los planos registrados de obras e instalaciones, siempre que no haya intervenciones edilicias, o no haya aumento de peligrosidad o no haya alteraciones de uso.

El cambio de distribución en un establecimiento educativo, favoreciendo un uso flexible de los locales, no es considerado una intervención edilicia ni una alteración de uso. De igual modo, deberá verificarse que la redistribución y uso flexible de los locales no alteren la población a evacuar por los medios de salida disponibles ni aumente la distancia de acceso a ellos, pudiendo la Autoridad de Aplicación solicitar mejoras.

Hay aumento de peligrosidad cuando, en caso de reubicación de destino de locales o intervenciones edilicias, con o sin aumento de superficie, haya un aumento de población que implique un cambio en las condiciones de protección contra incendio, o una actividad o población con usuarios más vulnerables frente a riesgos, o que los medios de salida no verifiquen satisfactoriamente para la redistribución o intervención proyectada. Lo listado no es taxativo.

No hay aumento de peligrosidad cuando no hay aumento de la población a evacuar por superficie de piso, quedando sujeto a lo que determine la Autoridad de Aplicación.

No hay aumento de peligrosidad en cuanto a la actividad a desarrollar, cuando la población de la actividad nueva, sea la misma o cambie de un grupo etario a otro de mayor edad, o mayor destreza (por ejemplo: de jardín maternal a escuela infantil; de escuela primaria a escuela secundaria, de escuela secundaria a instituto de educación superior), quedando sujeto a lo que determine la Autoridad de Aplicación.

No hay aumento de peligrosidad cuando, en caso de ampliaciones de superficie, para trámites de obras civiles, el incremento no supere el 5 % del total y no haya reducción de la capacidad de los medios de salida, ni se vean alteradas las distancias a los mismos. Este criterio no aplica a las condiciones de seguridad contra incendio a cumplir, lo cual deberá recibir tratamiento de acuerdo a la superficie total resultante sin importar el porcentaje ampliado.

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S

**Hoja Adicional de Firmas**
**Informe gráfico**

**Número:** IF-2025-05833200-GCABA-SSGU

Buenos Aires, Martes 28 de Enero de 2025

**Referencia:** RT-030803-020303-09 - EDIFICIOS EDUCATIVOS EXISTENTES GENERALIDADES

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.01.28 16:33:06 -03:00

Karina Andrea Burijson
Subsecretario
SUBSEC. GESTION URBANA
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.01.28 16:33:07 -03:00