CPAU Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo

CPNX009554

Buenos Aires, 30 de octubre de 2018

Señor
Presidente de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires
Diego Santilli
Presente

_____

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Usted en nuestro carácter de Presidente y Secretario del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, entidad rectora del ejercicio profesional en la Ciudad de Buenos Aires, a fin de hacerle llegar los comentarios específicos respecto de la propuesta de nuevo Código de Edificación.

COMENTARIOS GENERALES

1. Muchos artículos mencionados cambiaron de numeración. Por ejemplo, el Art. 3.3.1.2.4 remite al Art. 3.3.2.1 que ahora es el 3.3.1.2.1, el Art. 3.4.7.7 menciona al Art. 3.8.3.1.1. que ahora es el 3.8.4.1.1 o todos los artículos que mencionan al 3.4.4.8 Coeficiente de Ocupación que pasó a ser el 3.4.7.4
2. Se usan términos que no corresponden a una normativa. Como "se podrá" (Art. 3.7.1.9) o "se promueve" (Art. 3.7.1.3 y 3.7.1.6).

ÍNDICE

Comentarios: Es confuso ya que posee diferentes estilos de tipografías y sangrías que no siempre se supeditan a su jerarquía. Algunos artículos no poseen numeración correlativa (después del Art. 3.8.4.7.3 sigue el 3.8.1.1.1, o al 3.8.11.8.5 sigue el 3.8.6.1.1)

CAPITULOS 1 Y 2

TÍTULO I. GENERALIDADES.

ART. 1.1.2 OBJETO

"El Código de Edificación tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos básicos para las etapas que componen una obra en cualquiera de sus variantes, tanto para la presentación y elaboración de su proyecto, la ejecución y fiscalización de la misma"

Comentario: Este código no plantea nada sobre la fiscalización como se enuncia. El control no está regulado. Por lo tanto no hay reglas claras a cumplir a la hora de construir.

ART. 1.1.8 ESTRUCTURA NORMATIVA DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Indica : *" El presente código será complementado por Reglamentos Técnicos dictados por la Subsecretaría de Registro Interpretación y Catastro....." "Dichos Reglamentos Técnicos incluirán* ***soluciones técnicas y soluciones técnicas alternativas*** *generadas por los interesados....."*

Comentario: Se entiende que dichos reglamentos más que soluciones técnicas deberían indicar las condiciones a cumplir por el rubro al que se refiere el punto del reglamento. La solución técnica puede ser variada, lo importante es que el resultado responda a los parámetros (estándares mínimos) establecidos en la reglamentación. Quizás sea un problema de redacción.

GLOSARIO

Comentarios: existen numerosos términos que luego no tienen uso en el código (Avisador manual de Incendio, Ceráunico, Escorrentía, etc.) , y otros que en cambio resultan imprescindibles definir (p.e. Concurrencia masiva). Muchas definiciones generan confusión (Artefactos, Artificios especiales, Dispositivo, etc.)

AJUSTES RAZONABLES:

Comentarios: al margen de la definición poco clara, solamente se refiere a temas de accesibilidad para personas discapacitadas. Debería ser más abarcativa.

CERCAS DIVISORIAS

".....que delimitan parcelas o ***unidades funcionales***"

Comentarios: Hasta ahora nunca se denominó "cerca" la pared divisoria entre unidades funcionales.

CERTIFICACIÓN DE PROFESIONALES Y TECNICATURAS.

"Acreditación o reconacimiento de las competencias mediante instrumenta otorgado por un Organismo de Certificación establecido en el país, reconocido por la Autoridad de Aplicación "

Comentarios: Muy importante. Esta certificación corresponde a los Consejos Profesionales de cada profesión dado que son las entidades que por Ley habilitan el ejercicio profesional.

TITULO II. OBRA, AVISOS, PERMISOS Y SUJETDS

CAPÍTULO I

ART. 2.1.2.6.2 PERMISO DE OBRA PARTICULARIZADO

".....Estarán comprendidas las obras del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, del Estado Nacional..... Embajadas.....Organismos Gubernamentales Internacionales.....Establecimientos de Salud y Educación y de ***las Pequeñas y Medianas Empresas."***

Comentarios: Si bien se podría entender que se trataría de una situación que facilitaría la tramitación para la realización de las obras, ello no queda fehacientemente determinado. Esa duda sobre cuál sería el tratamiento administrativo diferenciado es necesario despejar para no complicar el trabajo de esas empresas.

ART. 2.1.3.3.3 RESPONSABLES DE LA OBRA SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DE LOS PERMISOS

".....a) Permiso de Micra obra: requiere mínima un prafesional responsable

b) Permiso de Obra menar: requiere mínima un prafesional responsable

c) Permiso de Obra Media: requiere coma mínima dos profesionales responsables: un responsable del Proyecto y Dirección de Obra y un responsable de la Construcción. Asimismo, se *requerirá una empresa responsable por la construcción.*

d) Permiso de Obra Mayar: requiere como mínimo tres profesionales responsables: un responsable del Proyecto y Dirección de Obra, un responsable de la ***Construcción y un responsable en Seguridad e Higiene,*** *sin perjuicio de los establecido en el Art. 2.2.4 . Asimisma se requerirá una empresa respansable por la construcción "*

Comentarios: Al margen de que ya en el caso de la Obra Media no será posible realizar una Dirección Ejecutiva pues se requiere la participación de una empresa constructora no parece correcto que recién se requiera un responsable de Seguridad e Higiene solamente en la Obra Mayor, pues tanto la Obra Menor como la Media prevén subsuelos en el caso de la primera de hasta 4m de profundidad y en la segunda hasta los 6 m de profundidad.

ART. 2.1.4 CAMBIO DE PROFESIONALES

"El propietario.....cambiar a cualquiera de las profesionales de la abra debiendo en ***forma simultánea*** *infarmar el reemplazante ante la Autaridad de Aplicación.*

"Los *responsables que intervengan en el* ***Proyecta a la Ejecución de una Obra*** *padrán de manera unilateral retirarse de la misma.*

Comentarios: el propietario no tiene que designar simultáneamente al reemplazante pues puede estar en una situación de necesidad de desligarse del actual profesional y no saber todavía a quien designar. Obviamente durante ese período no podrá continuar con la obra si el rol del profesional desligado está ligado a la concreción de la obra.

En cuanto al desligue unilateral del profesional puede ser en cualquier rol que haya asumido en la obra no solamente en el Proyecto o ejecución de la obra.

ART. 2.1.8.1 OBRAS DE MODIFICACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

"Cuanda se proyecten abras de madificación en edificios existentes..."

Comentarios: No se establece ningún criterio para ampliaciones, por más pequeñas que sean.

ART. 2.19 CONCESIÓN DEL PERMISO Y/O AVISO. AUTORIZACIÓN PARA COMENZAR OBRAS

"Verificada la dacumentación exigida para la iniciación del trámite de Permiso y/o Aviso de obra la Autoridad de Aplicación infarmará al solicitante el plazo en el que se expedirá para el atorgamiento a eventual rechaza....."

Comentarios: No se establece ningún plazo para la Autoridad de Aplicación.

ART. 2.1.11 DECLARACIÓN DE INICIO, AVANCE Y FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS

" El profesional deberá informar el inicio, avance y finalización de las abras....."

Comentarios: No se indica cuál de los roles que hay en la obra tiene esta obligación. Se debería evitar en los artículos menciones tales como "el profesional " o " el profesional a cargo " pues esos términos nada indican a que rol profesional se refieren.

Por otra parte cabe señalar que el Art. 2.1.5 Conforme a Obra dice: " *....Una vez finalizada la obra y efectuadas las verificaciones correspondientes, el propietario o comitente, los profesionales y las empresas deberán declarar el final de obra y solicitar el Registro de Documentación Conforme a Obra"*

Es decir que de acuerdo a este artículo pareciera que la obligación se impone a todos. `No parece claro a quien corresponde la obligación de presentar el conforme a obra. Si bien en otros artículos se invoca al Director de Obra como receptor de los datos necesarios para elaborar la documentación de la obra ejecutada. (Art. 2.2.1.3.5)

CAPÍTULO 2. SUJETOS

ART. 2.2.1.2 GERENCIADOR

"Al Gerenciador le caben las mismas responsabilidades que al propietario, siendo salidariamente responsables"

Comentarios: El propietario tiene otras muchas responsabilidades que en nada le competen al Gerenciador. Vale incluso remitirse al Art. anterior 2.2.1.1 para completar la aseveración.

ART. 2.2.1.3.4 PROFESIONALES RESPONSABLES DE LOS PROYECTOS DE OBRA

"En la Etapa de proyecta son sujetos responsables:

El prayectista o Director de Proyecto propiamente dicha y los distintos profesionales actuantes habilitadas....."

"El Revisor de prayecta"

"Los profesionales intervinientes en la Etapa de Ejecución de Obra son: El Director de Obra, el Constructor, el Ejecutor, Constructor Estructural, el Demoledor, el Excavador, el Ejecutor de las Instalaciones y el Respansable de Seguridad e Higiene"

Comentarios. A partir de este artículo comienza una confusión de denominación de roles y sus responsabilidades que se repite en los subsiguiente. Fundamentalmente no se incluye al Representante Técnico quien es responsable de los aspectos técnicos de la ejecución de la

obra si la Empresa Constructora no está constituida por profesionales que puedan asumir esa responsabilidad. Por otra parte cabe señalar que el título se refiere a profesionales responsables de los proyectos de obra, pero el contenido del artículo avanza sobre muchos otros roles.

ART. 2.2.1.3.2 PROYECTISTA

"Es el profesional habilitado que, por encorgo del comitente y con sujeción a las normas vigentes, canfecciona el Proyecto de Obra y/o Instalación. La actividad del profesional comprende anteprayecto y documentación de proyecta. El Proyecto puede ser integral o de partes que complementen los proyectos elaborados por otros profesianales habilitados o técnicos de forma coordinada can el autor de este. "

....."el profesional padrá actuar como responsable del Proyecto de Excavación, Demolición, Obra, Cálculo Estructural, Instalaciones (sanitarias, eléctricas, electromecánicas, térmicas, contra incendios e inflamables, elevadores y toda otra especialidad o actividad que en el futuro pueda integrarse a las enumeradas o/a reglamentarse), Ejecución Parcial, Obra en Etopa de Proyecto, Uso particularizada o con Protección Patrimonial, en conjunto o por separado.

*El o los **responsables del Proyecto** en cada una de sus instancias técnicas se encuentran facultados para ejercer más de una **dirección de proyecto,** en la medida en que las incumbencias de su título osí lo habiliten.*

*Si en un proyecto interviene más de un profesional con distintas especialidades, se designará a un **Director General del Proyecto.** Las construcciones consideradas en el alcance Permisos de Obra Mayor podrán contar con un Director General de Proyecto.*

El Proyectista de cada una de las especialidades, como así también el calculista de la estructura, serán los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia, salvo el Director de Obra que comparte esta responsabilidad.

Comentarios: En este artículo aparecen 3 denominaciones a roles relacionados con el proyecto: **Responsable del Proyecto**, se nombra una **dirección de proyecto** y **un Director General de Proyecto.**
En general es un artículo poco claro. Director de Proyecto hay uno solo. Los demás especialistas que intervienen, supeditan su trabajo a ese Director de Proyecto, sin que ello implique evadir la responsabilidad que les cabe por su tarea. Es por ello que no se puede considerar que ellos son los únicos responsables de la parte de la obra de su incumbencia y hacerles compartir la responsabilidad solo con el Director de Obra y dejar de lado al Director de Proyecto o Responsable de Proyecto que es quien elabora la totalidad el proyecto.

" 1. Obligaciones del Proyectista

El Prayectista tendrá, de manera enunciativa, las siguientes obligaciones:
a. Canfeccianar el proyecto con sujeción a la narmativa vigente.
b. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros dacumentos técnicos según lo previsto en abjetivos de la obra, cada proyectista debe asumir la titularidad y responder en la medida y alcances de las contenidas de su prapio prayecto.
c. Firmar el proyecto de obra como respansable del mismo. "

Comentarios: Lo expuesto en el comentario anterior coincide con el punto c) precedente que indica que es obligación del Proyectista firmar el proyecto como responsable del mismo. (Se entiende que se estaría refiriendo al Director de Proyecto

ART. 2.2.1.3.3 REVISOR DEL PROYECTO

"El propietario o comitente, juntamente con el Director de Obra, podrán designar un responsable Revisor de Proyecto, quien verificará que el proyecto se encuentre correctamente elaborada. En este caso el revisar asumirá la responsabilidad asignada al Director de Obra, quien circunscribe su responsabilidad a la dirección de ese Proyecta de Obra cansignado en los planos. En este supuesto, el revisor comparte la respansabilidad asignada al o los proyectistas."

Comentarios: Se entiende que en general la existencia de un Revisor de Proyecto puede darse cuando el Director de Obra no ha sido el proyectista de la obra. En cuanto a responsabilidad se menciona a "los proyectistas "pero como se dijo anteriormente hay un responsable por la totalidad del proyecto. Es dudoso que se le pueda quitar toda responsabilidad al Director d Obra.

ART. 2.2.1.3.4 DIRECTOR DE OBRA

"Realizará su tarea conforme las aspectos técnicos, estéticos, urbanísticas y medioambientales de acuerdo con el prayecta definida....."

b) Controlar el cumplimiento de la normativa vigente en materia canstructiva y urbanística...."

Comentarios: Se entiende que todos los aspectos urbanísticos han sido ya incluidos en el proyecto.

ART 2.2.1.3.5 CONSTRUCTOR DE OBRA O REPRESENTANTE TÉCNICO

"El Constructor de Obra es el profesional que asume las obligaciones y responsabilidades técnicas de la construcción de una obra. Para el casa en que el canstructar sea designada en calidad de Representante Técnico de empresas, ***su respansabilidad será de carácter solidario con aquellas****. En forma enumerativa san abligaciones del constructar o Ejecutor de la Obra:*

- ***a.*** *Ejecutar la obra con sujeción al proyecta y a las* ***instrucciones impartidas par el Director de Dbra,*** *conforme la narmativa vigente....."*

.....

d. Proveer en la Etapa de Ejecución de la obra los recursos humanas y materiales que la misma demande para su cumplimienta.....

g) Facilitar al director de Obra los datos necesarios para la elaboración de la dacumentación de la obra ejecutada

f. Proveer de los elementos y materiales constructivos, de acuerdo con el prayecto y con las instrucciones del Director de Obra.

"

h. Contratar los seguros y garantías exigidos."

Comentarios : El profesional Representante Técnico de empresas no es solidario con la empresa por cuanto ella tiene muchas otras obligaciones que no conciernen al Representante Técnico que es responsable de las cuestiones técnicas de la obra .

El Director de Obra no imparte instrucciones. Ellas están comprendidas en el proyecto y los pliegos de especificaciones técnicas. El Director de Obra controla que lo que se hace responda a toda esa documentación. Puede dar órdenes, pero no es su función dar instrucciones como se debe hacer una obra.

La provisión de materiales, de mano de obra y de todos los elementos necesarios para la construcción es una obligación de la Empresa, no del representante técnico. Así como tampoco le compete contratar los seguros y garantías temas que también son obligación de la empresa.

De este artículo se estaría infiriendo que cae en cabeza del Director de Obra la ejecución de los planos conforme a obra. Pero tal como se dijo en puntos anteriores es un tema para clarificar.

ART 2.2.1.3.6 INSTALADOR

Comentarios: Valen las mismas observaciones realizadas en el punto anterior cuando se trata de un Representante Técnico de una empresa de instalación

ART 2.2.1.3.7 DIRECTOR GENERAL DE OBRA

*" En obras de gran magnitud en las cuales intervengan **dos o más Directores Obra con distintas incumbencias**, la Autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir al propietario que designe a un **Director General de Obro** con título profesional de categoría igual a superior a la de los Directores de Obra asignados. Las exigencias y responsabilidades son las mismas que para el Directar de Obra.*

De manera enumerativa, son obligaciones del Director General de Obra:

a. En la etapa de Ejecución organizar la logística y coordinación de la Ejecución y cumplimiento de los distintos Proyectos y actividades que se desarrollen.

b. Impartir instrucciones precisas a los Directores de Obra para la correcta interpretación de los Proyectos."

Comentarios: Se parte de la posibilidad de que exista más de un Director de Obra, situación que solo puede llevar a complicaciones en una obra. Director de Obra o si se lo quiere llamar Director General de Obra hay uno solo. Pueden existir Asesores de esa dirección en distintas especialidades, pero no es razonable que se plantee que distintos rubros de una obra puedan tener directores independientes.

ART. 2.2.1.3.9 RESPONSABLE EN SEGURIDAD E HIGIENE

"Las profesianales respansables de la Seguridad e Higiene de una Obra están obligados a:

a. Adoptar las medidas sanitarias y de prevención y tutela de la integridad psicofísica de los trabajadores,

b. Asegurar la instalación en la obra de servicios de salubridad,

....."

Comentarios: El que debe dar cumplimiento al programa de Seguridad e Higiene es la empresa constructora/ contratista. El responsable de Higiene y Seguridad no tiene intervención en las decisiones de la empresa es quien elabora el programa y controla su cumplimiento conforme las obligaciones que le impone el Decreto 911/96 Reglamento para la Industria de la Construcción. Higiene y Seguridad en el Trabajo, pero no lo ejecuta.

ART. 2.2.1.3.11 CONSERVADOR

" El Conservador es aquel profesional habilitado que asume contractualmente el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales propios o ajenos los trabajos parciales o totales ***para conservar un edificio*** *y/o algunos de sus componentes"*

Comentarios: aparentemente se trataría de una figura nueva cuyo objetivo no queda claro.

ART. 2.2.3 ORGANISMOS, ENTIDADES Y LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

"Son entidades de control de calidad de la edificación aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la ***verificación de la calidad del proyecto,*** *de los materiales* ***y de la ejecución de la obra*** *y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable"*

Comentarios: no se sabe cuál es el objetivo de este artículo. ¿ Estos organismos harían un control de la calidad de los proyectos y su ejecución ? ¿Con que criterio? ¿Cómo sería la interacción con el Director de Proyecto y el Director de Obra?

ART. 2.2.4.4 FACULTAD DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN PARA EXIGIR DIRECTOR TÉCNCIO PROFESIONAL O EMPRESA DE CATEGORÍA SUPERIOR.

" La autoridad de Aplicación se encuentra facultada para exigir la designación e intervención de un ***Director de Ejecución de Obra*** *, de Instalaciones, Empresa Canstructara....."*

Comentarios: Aparece una nueva figura que se superpone a las demás: Director de Ejecución de Obra. ¿ O se referirá al Director de Obra o al Director General de Obra?

ART. 2.2.5 DELEGACION DE FUNCIONES DE PROFESIONALES Y EMPRESAS

"Toda ***Empresa que intervenga en el Proyecto*** *o Ejecución de una Obra puede autorizar a otro Profesional o Empresa registradas en una categoría igual o superior para reemplazarla transitariamente en las actividades....."*

Comentarios: Parece correcta le intención, pero no la redacción. Las empresas no intervienen en los proyectos.

TITULO III. PROYECTO

3.3 CAPÍTULO 3. HABITABILIDAD

ART. 3.3.1.2.1 ALTURA MÍNIMA DE LOCALES

"Para casos particulares se admitirá un margen de tolerancia, respecta de las valores establecidas en el presente artículo, no mayor al 3%, cuanda se verifique esa diferencia entre la declarada en el proyecto y la efectivomente construido"

Comentarios: Este concepto se encuentra repetido en otras partes del código, como en el Art. 3.3.1.4.

ART. 3.3.1.2.4 ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO

"Altura sobre el Entresuelo: "hs"

- *El Entresuelo que sea destinado o usos carrespondientes a locales de 1era. Categoría admitirán una altura mínima de 2.40 m medida entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso.*
- *El entresuelo que sea destinado a otros usos que na sean locales de 1era. Categoría pueden tener una altura mínima de 2,10 m medida entre su solado y cielorraso.*

Altura bajo el Entresuela:. "hi"

- *El local ubicado debajo del Entresuelo que sea de 1era. Categoría tendrá una altura mínima de 2.40 m medida entre su solada y cielorraso.*
- *El local ubicada debajo del Entresuelo que sea destinado a otros usos que no sean lacales de 1era. Categoría tendrán una altura mínima no menor a 2.10 m."*

Comentaris: ¿Para qué se repite si es lo mismo?

ART. 3.3.1.5 SUBDIVISIÓN DE LOCALES

"a. El medio divisar debe contar can una altura máxima de 1,80 m o un ⅓ de la altura del local medidos sobre el salado, conservanda el local su uso, dimensiones y las candiciones de iluminación y ventilación previas a la subdivisión"

Comentarios: No queda claro si se puede elegir entre ambos parámetros

ART. 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 a espacio comedor para personas que trabajen en el mantenimiento, vigilancia y limpieza del edificio. La superficie mínima del lacal será, para abras de menas de 1500 m2, del 0,3% del tatal de la superficie construida (contándose al 50% los locales destinados para estacionamiento) o mínimo de 6 m2; para obras de más de 1500mts2, la superficie mínima será de 50 m2..."

Comentarios: No se indica qué categoría de local es (para conocer qué tipo de iluminación y ventilación requiere). Tampoco se podrían incluir todos esos destinos en 6 m^2. No tiene sentido establecer un porcentaje sobre la superficie, ya que hasta 1500 m^2 se requieren 4,5m^2 y el mínimo es 6m^2.

ART. 3.3.2.1 GENERALIDADES

"Los parámetros que definen la calidad del aire interior son:

a) Tasa de aire exteriar por persona (m3/hara/persona): caudal de aire exterior fresco por persona según pragrama de ocupación del recinto;

b) Tasa de aire exteriar par superficie (m3/hora/m2): caudal de aire exteriar fresco por unidad de superficie del recinta a ventilar.

La exigencia mínima de aire interiar se calcula por persona y superficie:

1. Tasa de aire exteriar por persona se establece en 2,5 m3/hora por persona.

2. Tasa de aire exterior por superficie se establece en 0,3 m3/hora por m2."

Comentarios: No se entiende para qué está incluido este tema acá si luego no se retoma en el resto de la norma

ART. 3.3.2.2 CLASIFICACIÓN DE LAS RELACIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

"En paramentos orientados al Norte (N), Nareste (NE) y Noroeste (NO) se podrá admitir una reducción de hasta un20% de las superficies requeridas de iluminación de las locales"

Comentarios: Debería incrementarse cuando da al sur, no disminuir lo que hoy rige

ART. 3.3.2.3 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE PERMANENCIA O DE PRIMERA CLASE

Comentarios: Se mencionan las exigencias de iluminación pero no las de ventilación para locales de Primera clase

ART. 3.3.2.3.1 ILUMINACIÓN

"La lluminación para el casa de vivienda permanente será de:

i = 0,2 de la superficie del local

No podrá sustituirse la iluminación natural par artificial, sienda esta pasible en el resta de los usos, salvo que esté indicada lo cantrario en este Código."

ART. 3.3.2.4 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES DE SEGUNDA CLASE

"a. Baña, retrete y lavadero-secadera en vivienda: la relación entre la iluminación y la ventilación en este tipa de locales será la siguiente:

Iluminación i = 0,2

ventilación k = 0,05 superficie piso local."

Comentario: Esto ya está en el Art. 3.8.1.1.3

ARTS. I.2.1.1.1 y I.2.1.1.2

Comentarios: Números no correlativos

ART. 3.3.2.6 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE CUARTA CLASE

"3. Cuando un inmueble destinado a vivienda colectiva, estudios u oficinas tenga ascensor que sirva a todos los pisos, la escalera principal, los pasillos y/o vestíbulas generales o públicos a ella conectados pueden carecer de la iluminación y ventilación prescriptas en el presente Código"

Comentarios: Esto quedó obsoleto a partir de la Ley 962

ART. 3.3.2.8 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES DE LOCALES A TRAVÉS DE PARTES CUBIERTAS

"Cuando la parte cubierta o salidizo tenga cierres o paramentos laterales y/o frontales, la separación o distancia comprendida entre ambas será igual o mayor que 1,2 s."

Comentarios: ¿En qué caso no tiene algún cierre lateral? Los balcones tienen por lo menos uno. Las figuras 8, 10 y 11 generan mayor confusión, ya que la primera indica que a $\geq$ 1s y las restantes que e y a $\geq$ 1,5.

ART. 3.3.2.14 SEPARACIÓN MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN CONTIGUA A EJE DIVISORIO ENTRE PREDIOS

"Cuando se prayecten vacíos y/o patias de aire y luz que no cumplan can las características del espacio urbana a de patio vertical, las medidas mínimas serán de 3m de lado y 12m^2 de superficie, si tienen por finalidad brindar iluminación y ventilación auxiliar. Estas patios no padrán tener más de 15 m de altura.

Si no cumplieren con estas medidas mínimas, dichas vacíos y/o patios no podrán utilizarse para satisfacer los requerimientos de iluminación y ventilación que exige el presente Código para las distintas categarías de los locales establecidas en el art. 3.3.1.1 "Clasificación de las lacales".

Comentarios: Si dice "que no cumplan", el párrafo siguiente está de más. Se contradice con el Código Urbanístico que promueve vacíos aunque no cumplan con el objeto de promover la

ventilación cruzada. No se entiende cómo proceder en caso de que el patio tenga más de 15 m de altura.

3.4 CAPÍTULO 4. MEDIOS DE SALIDA Y ACCESIBILIDAD

ART. 3.4.3.1 ESCALERAS PRINCIPALES – SUS CARACTERÍSTICAS

"La nariz de los escalones no podrá sobresalir más de 0,035 m sobre el ancho de la pedada.

En el casa de narices salientes, la parte inferior se identificará con la alzada con un ángula no menor de 60° con respecto a la horizontal.

Comentarios: La mayoría de las exigencias son prescriptivas

El ancho mínimo para todos los casos no comprendidos en los ítems que a continuación se detallan será de 1,20 m . El caso general no será aplicable a edificaciones a construir sobre lotes de un ancho menor a 8,66 m inclusive, donde el ancho mínimo será de 1,10 m.

1. En viviendas multifamiliares, cuando se trate de cuatro o menos unidades de vivienda en un predio, el ancho mínimo de la escalera será de 1,00 m, así como cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda.

2. En aquellos casos en que exista una escalera general que sirva a todos los pisos, la escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad de usa, tendrá un ancho mínimo de 0,70 m.

3. Cuando la escalera sirva de acceso a una unidad de vivienda el ancho mínimo será de 1,00 m. Cuando comunique pisos de la misma unidad el ancho mínimo de escalera será de 0,90 m.

Comentarios: Se reitera el caso

En el caso indicado en los ítems II y III el pasamano será obligatorio de un solo lado.

Comentarios: No existen los ítems I y II. Faltan las figuras 24 y 25

ART. 3.4.3.3 CAJA DE ESCALERA

"Todo edificio que posea más de 30 metros de altura destinado a vivienda-residencia colectiva y más de 12 metros de altura para el resto de los usos, siempre que la caja e escalera no se encuentre presurizada, contará con antecámara para acceder a la caja de escalera"

Comentarios: Las alturas deberían coincidir con las que establece el Código Urbanístico. En ningún lugar se establece desde y hasta dónde se toman esas alturas

"a. Deberán acreditar que las puertas que separan los pasos de las unidades, aseguren una resistencia al fuego acorde con el uso y el riesgo."

Comentario: Debería aclararse si es palier protegido, porque en muchos casos la caja de escalera se puede adecuar y no sería necesario este requerimiento

ART. 3.4.5.2 RAMPAS NO EXIGIDAS

"Cuando, a juicia de la autoridad de aplicación, la accesibilidad en el edificio se encuentre plenamente satisfecha bajo los términos de la reglamentación vigente, se permitirá la realización de "rampas peatonales"

Comentarios: Deberían permitirse como Medio de Salida, mucho más seguras que una escalera

ART. 3.4.6 PUERTAS

"a. Luz útil de paso (lu)

La luz útil de pasa mínima (lu) será de 0,80 m medida según la forma de movimiento de la hoja, la misma será de aplicación a las zonas propias de vivienda"

Comentarios: No coincide con lo que dice en el Art. 3.8.1.1.2

ART. 3.4.7.8 ANCHO DE CORREDORES DE PISO

"El ancho mínimo de pasos, pasillos o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1,10m"

Comentario: No se establece en ningún sitio el ancho mínimo de paso dentro de las unidades, acceso a servicios, etc. Sólo se establece en el interior de las viviendas

3.5 CAPÍTULO 5. SALUBRIDAD

3.5.1 SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD

"a. Aquellos locales a los que se les exija servicia mínima de salubridad, deberán contar al menas, con un baño accesible."

Comentarios: En la planilla dice que a partir de 10 personas

"c. Las cantidades mínimas de servicios de salubridad serán determinadas de acuerdo al factor de ocupación establecido para cada Uso y/o la cantidad de ocupantes.

d. Si no se establece el número de personas que trabajan o permanecen en un local u edificio, éste será dispuesto según el art. 3.4.4.8 ¨Coeficiente de Ocupación"

Comentario: Se contradicen

"i. Queda prahibido lanzar a la vía pública, camo a terrenas propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas, como así también la instalación de pozos negros".

Comentario: Suena obsoleto

3.7 CAPÍTULO 7. DISEÑO SUSTENTABLE

3.7.1.2 AISLAMIENTO TÉRMICO DE LA ENVOLVENTE

"Exigencias en W/(m2.K):

a. Techas: 0.83

b. Muras exteriares en fachada frente y cantrafrente: 1

c. Muras exteriares en muras medianeros o privativas: 1.60"

Comentarios: Sumado a los muros que den a patio (no contemplados en la norma), podemos pedir 3 K diferentes en una misma habitación

3.7.1.10.1 MEDICIÓN DEL CONSUMO

"En el Reglamenta Técnica se establecerán los pracedimientos para la determinación del cansumo y verificación, las requisitas que deberán cumplirse para la presentación ante la autaridad de aplicación, así cama el cálcula que deberá realizarse para abtener el cansuma real."

Comentario: El uso del edificio construido no puede estar regido por este código

3.7.1.10.3 TANQUES DE RALENTIZACIÓN DE AGUA DE LLUVIA

"La Autaridad de Aplicación reglamentará la exigencia de prayectar, para determinadas Obras de gran envergadura y en zanas de riesga hídrica...."

Comentario: No queda claro si deben cumplir ambos requisitos

3.8 CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARA DETERMINADOS USOS EN EL PROYECTO

Comentario general: Del articulado sobre **Usos** se destaca, las diferencias y omisiones entre el CU y este código. Se desprende la ausencia de correlato entre el C.U. y el C.E. Conociendo la jerarquía y supremacía que tiene el primero sobre el segundo, debería no solamente tener coherencia entre ambos sino coincidencia plena para que se simplifique y resuelva con claridad los proyectos de obra y sus habilitaciones.

La extensión de páginas de cada Uso es variable según la actividad y se traduce en diferencias de profundidad de estudio, metodología de trabajo y detalle, que aporten claridad y simplificación.

Previo al detalle de los usos en sí, deben completarse las generalidades con claridad parea su resolución en los usos según la gradualidad de los mismos. La reiteración sistemática de algunos itemizados en cada actividad, genera confusión y falta de orden. Ejemplo de ello es el 3% de tolerancia, niveles de accesibilidad, características constructivas, etc.

En las generalidades de todos los usos deben figurar de manera metódica y efectiva: la metodología de trabajo, la clasificación de los locales principales y de apoyo, dimensiones de los mismos o referencia de las categorías de locales, iluminación y ventilación, medios de salida, habitabilidad, etc.

Disgrega a normativa en forma intrascendente, las diferencias de los locales en los distintos usos en 10cm o 30cm de altura o de lado mínimo de las categorías principales. Solicitamos la simplificación. Ejemplo locales como en el 3.8.7.1 Consultorio indiferenciado, superficie mínima 7,5m lado mínimo: 2.5m y altura 3m en piso bajo y 2.7 en piso alto. Conviene referenciarlo a un local de 1ra o 3ra y así homogenizar la altura y lados ya que el lado mínimo en este caso, es menor que la altura, además generando incompatibilidades con las losas existentes.

"Las requisitas básicas de habitabilidad, funcionalidad, seguridad y durabilidad san de aplicación para cada usa, las que deberán ser adaptadas a la actividad para la cual están destinadas. Serán de aplicación las prescripciones previstas para los locales en cuanto a su Dimensianamiento, Iluminación, Ventilación, Altura, salubridad, Accesibilidad, Medios de salida y Sistemas de Prevención y Extinción de Incendios del presente Código y sus narmas reglamentarias, salvo lo particularmente definido para cada uso." Esta redacción tiene el espíritu de lo solicitado por nuestra visión pero carece de los contenidos ya que directamente continúa con los usos y el detalle de los mismos.

Dentro de las generalidades, deben mencionarse con claridad diversas situaciones en relación a este con este Código:

- En usos existentes, definir el alcance de las ampliaciones y modificaciones de los mismos, la validez o descarte de situaciones ya consolidadas, tanto en el ámbito público como privado.

- Referidos a los Reglamentos Técnicos, especificar cuándo aplican según lo existente, a las ampliaciones o la retroactividad de temas de seguridad como ejemplo ha sido en la normativa actual, la adecuación de los vidrios inastillables laminados.

- La redacción y actualización de los Reglamentos Técnicos debe surgir de un equipo interdisciplinario, de especialista e idóneos de cada uso. Su tareas es también la de responder técnicamente las consultas que no se desprenden directamente de la lectura del CE y sus Reglamentos. La forma de constitución, renovación, calificación de los integrantes y modo de trabajo, debe surgir de este código.

- Adaptación de edificios existente que mantienen o no el uso. Aclaraciones, incentivos, requerimientos.

- Usos compatibles en una misma unidad de uso, con el fin de optimizar la utilización del recurso edilicio, se debe autorizar y favorecer la simultaneidad de distintos usos en distintos horarios en una misma unidad, siempre que se desarrolle cada uso plenamente.

- Todo edificio construido de acuerdo con un plano y documentación registrada para un determinado uso conforme, debe poder habilitarse con la misma arquitectura. Para un

proceso continuo y ordenado, la Dirección de Habilitaciones y Permisos debe tener injerencia en el proceso actual de la normativa de Usos, tanto del CU como del CE.

Los gráficos de la ley 962 trasladados idénticos a la versión original del 2003, deben actualizarse en conceptos y presentación.

En algunos usos, la clasificación corresponde a otros usos debido a características que prevalecen. En caso de quedar donde están situados en la actualidad, debe relacionarse con claridad y contundencia al uso secundario que también corresponde. Un ejemplo de esto es cuando menciona un establecimiento para adultos mayores no autoválidos con trastornos psiquiátricos crónicos cuyo uso está en Residencial y requieren de un recurso físico adecuado, cercanos a las pautas de sanidad. Comentarios sobre usos específicos:

Art. 3.8.1: RESIDENCIAL

3.8.1.1.2 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LAS COCINAS, ESPACIOS PARA COCINAR, BAÑOS, RETRETES, LAVADEROS Y SECADEROS

"Cocina y lavadero tendedero podrán configurar un solo local. En este caso el lado mínimo será de 1,50 m y la superficie mínima de la suma de ambos"

Comentarios: No se especifica la superficie mínima del lavadero

"Lugar de guardada: Lado mínima (m) 0,80. Superficie mínima (m2) –"

Comentarios: En el Art. anterior dice que la superficie mínima es de 1 m2.

3.8.1.2.1 HOGAR DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES.

*"a. **Clasificación***
Tendrán las siguientes modalidades de funcionamiento:
1. Convivencial para Niñas, Niños y Adolescentes
2. Parador para Niñas, Niños y Adolescentes
3. Canvivencial para Adolescentes embarazadas y/o Madres adolescentes y sus Hijos
4. Convivencial de atención especializada (tratamiento de situacianes o patologías complejas)"

Comentarios: Cuando la complejidad de la atención de las personas que habitan los establecimientos prima y excede el uso residencial, se debe interactuar con requerimientos propios del Uso Sanidad.

3.8.1.2.2 ESTABLECIMIENTOS PARA PERSONAS MAYORES.

"a. Clasificación
Tendrán las siguientes modalidades de funcionamiento:
1. Residencias para personas mayores autoválidas

2. Hogares de Día para personas mayores autoválidas
3. Residencia para personas mayores con dependencia
4. Residencia para personas mayores con soporte de psiquiatría
5. Hogar de Día para personas mayores can soporte de psiquiatría
6. Residencia para personas mayores de alta dependencia con podecimientas cránicos
7. Casa de Residencia "

Comentarios: En los puntos anteriores en los cuales la complejidad de la atención de las personas que habitan los establecimientos para adultos mayores prima y excede el uso residencial, se debe interactuar con requerimientos propios del Uso Sanidad.

"Habitaciones convencionales: Capacidad máx.por habitación: tres camas; sup. mín por cama: 7,00m2, lado mín. por cama: 2,20m. Cubaje mínima por persona: 15m3; si la altura superase los 3 (tres)metros, para establecer su cubaje se considera esta dimensión coma altura máxima. Habitaciones para PcD : Capacidad máx. por habitación: cinco camas Cubaje mínimo por persona: 15m3; si la altura superase los 3 (tres)metros, para establecer su cubaje se considera esta dimensión como altura máxima. Deberá garantizarse la accesibilidad a uno de los laterales y en la piecera de la cama; la separación mínima entre camas, y entre camas y divisorios, será de 1.20m. (un metro veinte centímetros). "

Comentarios: Las habitaciones para PcD deben tener igual o menor capacidad máxima que las convencionales.

3.8.2 COMERCIAL

Comentario: Detalla en el Art. 3.8.2.1.1 los comercios de productos perecederos y está ausente el Art. 3.8.2.1.2 de productos no perecederos.

3.8.5 EDUCACIÓN

"6. Centras de Educación y Tratamiento para Personas con Discapacidad
De carácter obligatorio:
I. Aula integral o Taller
II. Dirección.
III. Gabinete
IV. Expansión cubierta o SUM
V. Comedor a SUM
VI. Cocina
VII. Expansión descubierta o patio de juegos y/o recreo
VIII. Servicios de salubridad para personal y alumnos.
IX. Servicios de salubridad para PcD"

Comentarios: Los locales de carácter obligatorio surgirán de las distintas discapacidades. La Discapacidad en sí misma no es un genérico. La construcción debe ofrecer soluciones diferentes en cada caso.

3.8.6 ALOJAMIENTO

Comentarios: El cuadro de locales está vacío de contenidos.

3.8.7 SANIDAD

"Las áreas de los establecimientos de salud se clasifican en: I - Área de Atención Ambulatoria II - Área de Diagnóstico por Imágenes III - Área de Internación IV – Centro Quirúrgico V- Central de Urgencias VI - Central de Abastecimiento y Procesamiento"

Comentario: En recurso físico en Salud, se clasifican en tecnologías nucleares o esenciales para el desarrollo de la actividad, y tecnologías de apoyo como soporte de las anteriores. Los locales se denominan unidades funcionales y áreas complementarias. No son áreas. Ver los aportes del CPAU 2017 con el detalle respectivo.

"Habitación de Internación de tres camas y cuatro camas"

Comentarios: Es un exceso contar con más de dos camas por habitación. Ausencia de habitación para aislados.
Ausencia de salas de Terapia Intensiva y salas de Unidad Coronarias. UTI y UCO.
Área de Diagnóstico por imágenes: Incompleto.

3.8.7.8 Casa De Cuidados Paliativos

Comentarios: Es el único rubros detallado en el Capítulo Sanidad. Ausencia de todos los demás.

3.8.8 SERVICIOS

Comentarios: Ausencia de las generalidades. Desnivel entre los detalles y especificaciones entre los distintos rubros.

3.8.9 TRANSPORTE

Comentarios: Ausencia de diversidad de actividades relacionadas al uso. Ejemplo talleres de subterráneos.

3.8.10 DEPÓSITOS

Comentarios: Ausencia de diversidad de tipos de depósitos. Completar las generalidades constructivas y edilicias, por ejemplo: caminos de ronda en paredes medianeras, alturas de naves, racking metálico con o sin pasillos intermedios, zona interna de carga y descarga unida o no con las zonas de depósitos en caso de que la operatoria lo requiera, etc.

Ausencia de relación con el grado de molestia y los riesgos.

3.8.11 INDUSTRIA

Comentarios: Ausencia de generalidades. La clasificación inicial de las industrias según el CLANAE, base tomada por Medio Ambiente y por la AFIP, es un agrupamiento eficaz, ordenado y consensuado que facilita la unidad de criterios y análisis. Recomendamos se tome en cuenta.

Esperamos que estos comentarios sean oportunamente tenidos en cuenta y sin otro particular, saludamos atte.

3.9 CAPÍTULO 9. PROYECTO DE LAS INSTALACIONES DE PRESTACIONES Y SUMINISTROS

3.9.8 INSTALACIONES SANITARIAS

Comentarios: Un texto de media página sin ningún tipo de objetivos no permite establecer reglas claras respecto de lo que se puede construir

3.9.9.3 CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

"Estas alcanzan a todos los edificios, en instancia de proyecto y/o ejecutados en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires"

Comentarios: Sobre lo ya ejecutado no se debe legislar si las obras cumplieron con las normas en su momento

3.9.9.3.2 CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN PASIVA

"e. Las puertas tendrán una resistencia al fuega no menor de un rango que el exigido, y estarán provistas de cierre a dable contacta y cierra puertas aprobados".

Comentarios: No se sabe a qué puertas se refiere

"f. Las puertas de los ambientes destinados a salas de máquinas, de equipos técnicas a similares, deberán ofrecer resistencia al fuega mínima de F-60 y abrirán hacia el exterior can cierre automática aprobado, y doble contacto.

Estarán dotadas de extintor. En caso de tener que cumplir además con la normativa exigida por las empresas prestatarias de servicios, se considerará la reglamentación específica exigida par éstas últimas."

Comentarios: ¿Las puertas dotadas de extintor? El extintor no es protección pasiva

i. El acceso a sótanas, se realizará de moda que forme caja de escalera independiente o bien discontinuando en planta baja el recorrido de la escalera que sirve a los pisos superiores, es decir sin continuidad can el resto del edificio.

Comentarios: O no está bien expresado o se quiso decir independiente

j. Se prohíbe la colocación de los medidores de gas y/o sala de medidores de gas o tendido del suministra en plenos ubicados sobre hall, palieres, circulaciones, cajas de escalera y/o todo atro

medio de salida utilizado para la evacuación del edificio;

Comentarios: ¿Cómo se hace el tendido sin pasar por partes comunes? Va en contra de lo que promueve Metrogas

3.9.9.4 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

"Los edificios existentes o nuevos deberán cumplir las condiciones específicas determinadas en el "Cuadro de protección contra incendio" donde se tendrá en cuenta el uso, la cantidad de pisas y la cantidad de ocupantes".
Comentario: El cuadro no está, esto no se puede dejar librado a la reglamentación

Sin otro particular saludamos a Usted muy atentamente,

Arq. Roberto Busnelli
Secretario

Arq. Valeria del Puerto
Presidenta