

Título Informe de Habilitaciones

Tipo de Producto Informe Técnico

Autores Kihara, Florencia

Código del Proyecto y Título del Proyecto

A17S32 - El laberinto del control: las regulaciones edilicias en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Responsable del Proyecto

Mazzina, Constanza

Línea

Políticas Públicas

Área Temática

Ciencias Políticas y Relaciones Internacionales

Fecha

Julio 2017

INSOD

Instituto de Ciencias Sociales y Disciplinas
Proyectuales

FUNDACIÓN
UADE

Los profesionales a cargo de un proyecto y/u obra de arquitectura son solidariamente responsables de las mismas, por el período de 10 años, según el código Penal de la República Argentina.

La selección y recomendación técnica es parte de la documentación que un profesional de la arquitectura debe presentarle al comitente.

La elección depende de este último.

No hay certificados para obras existentes, en los temas que se desarrollan a continuación

Tema: VIDRIO

-Código de edificación de la ciudad de Buenos Aires:

4.7.1.6 Puertas o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidos

-IRAM:

Norma 12.595

Norma 12.596

La Cámara del Vidrio Plano estableció una serie de requisitos que deberán cumplir todos los DVH para incrementar la seguridad de las personas. Entró en vigencia el 1 de julio de 2015.

Cada vez que se encargue una ventana con doble vidriado hermético (DVH) se deberá especificar dónde será utilizado y, si el paño supera los 1,50 m² de superficie, se deberá utilizar un vidrio de seguridad. “Luego de evaluar los antecedentes técnicos y analizar los serios problemas de seguridad debido al uso del DVH sin tener en cuenta sus características, la comisión directiva ha emitido una resolución proponiendo tres puntos a considerar por todos los responsables de la cadena de comercialización del DVH en Argentina”, anuncia un comunicado de la Cámara del Vidrio Plano (CAVIPLAN).

En primer lugar, todos los DVH que se fabriquen en Argentina con una superficie igual o mayor a 1,50 m² deberán tener en su composición vidrios seguros para las personas. Esta disposición coincide con la Ley 2.448 del año 2007, que incorporó algunos cambios en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires. En ese momento, se especificaron los requerimientos para el empleo del vidrio en las zonas de riesgo de impacto humano, techos, fachadas, mobiliario, etcétera, y en el caso de los vidrios sometidos a la acción del viento. El texto de la ley porteña

remite al cumplimiento de las normas IRAM 12.595 y 12.596, y sus actualizaciones.

Las normas IRAM y las legislaciones vigentes determinan dónde debe usarse vidrios de seguridad en ambas caras del DVH: barandas de balcones y escaleras, vidrios de baja altura, puertas ventana, puertas, techos y vidrios de grandes dimensiones.

Por último, siempre se deberá especificar el tipo de sellador: “Cuando el DVH no está contenido en un marco, una cara queda en voladizo. En ese caso, se debe usar siempre un sellador de silicona estructural para evitar un desplazamiento y caída por causa del calor”, aclara el especialista.

Fuente: <http://arq.clarin.com>

Texto del código de edificación de la ciudad de Buenos Aires

4.7.1.6 Puertas o paneles fijos de vidrio en medios de salida exigidos

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en "Protección contra incendio podrá usarse el vidrio como elemento principal tanto en puertas como en paneles, pero supeditado a que se utilice cristal templado o vidrio inastillable de espesor adecuado a sus dimensiones y además cumpla lo siguiente:

a) Puertas:

Estarán debidamente identificadas como tales por medio de herrajes, partes despulidas, leyendas, que se ubicarán entre los 0,90 m y 1,50 m de altura, o por cualquier otro elemento, siempre que se asegure el fin perseguido a juicio de la Dirección;

b) Paneles fijos:

En correspondencia con los paneles fijos y en su parte inferior, con el objeto de indicar claramente que no se trata de lugares de paso, deberán colocarse canteros, maceteros, con plantas, muretes, barandas, etc. o cualquier otro elemento que cumpla dichos fines.

Cuando estos paneles se hallen ubicados sobre la L.M. o a menos de tres metros de ésta sobre la fachada, deberán colocarse defensas para reducir las consecuencias de cheques accidentales de vehículos.

TEMA: MATERIALES PARA INSTALACIONES ELECTRICAS

-Código de edificación de la ciudad de Buenos Aires:

8.10.1.0 INSTALACIONES ELECTRICAS

- IRAM:

Norma 2181 – Tableros eléctricos de maniobra y comando de baja tensión

Norma 2004 - Conductores eléctricos de cobre, desnudos, para líneas aéreas de energía.

Norma 2281/4 – Puesta a tierra. Sistemas eléctricos, subestaciones y redes

Los materiales eléctricos deben ser homologados por el ENRE.

No hay inspección ni certificación de la prestataria.

Para pedir el servicio, de no haberlo en la parcela, se debe realizar una declaración jurada del presunto consumo en la propiedad, que lo realiza un matriculado.

La Resolución N° 508/2015 de la Secretaría de Comercio, exige que el equipamiento eléctrico de baja tensión que se comercializa dentro del país cuente con una certificación que acredite el cumplimiento de los requisitos esenciales de seguridad, y debe ser emitida por un Organismo de Certificación acreditado por el OAA (Organismo Argentino de Acreditación) y reconocido por el Gobierno Nacional.

Esta Resolución establece, entre otras cosas, el cumplimiento de las normas IRAM o IEC aplicables a cada producto. De acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 508/2015 se pueden aplicar los Sistemas de Certificación ISO 4, ISO 5 o ISO 7 dependiendo del tipo de equipamiento eléctrico.

El Anexo II de la Resolución establece un listado de productos que se deben certificar exclusivamente por el Sistema ISO 5 (de marca de conformidad).

Texto del código de edificación de la ciudad de Buenos Aires

8.10.1.0 INSTALACIONES ELECTRICAS

8.10.1.1 Alcance de la reglamentación de instalaciones eléctricas Las disposiciones contenidas en "instalaciones eléctricas" alcanzan a las instalaciones eléctricas de luz, fuerza motriz y calefacción que se ejecuten en los inmuebles y para tensiones de servicios comprendidos entre 24 V y 450 V (hasta 225 V contra tierra). En estas instalaciones es de aplicación lo establecido en "De los sistemas y materiales de construcción o instalación" (Ver parag. 5.4).

Estas disposiciones no incluyen a centrales de producción del fluido eléctrico, subestaciones que alimentan redes públicas (subterráneas o aéreas) de distribución de energía, instalaciones de tracción eléctrica, laboratorios eléctricos, centrales y subestaciones de teléfonos y telégrafos y de transmisión y recepción radioeléctrica.

8.10.1.11 Tomas, enchufes y fichas en instalaciones eléctricas

Los tomas de corriente, enchufes y fichas, deben llevar grabado en un lugar visible, la indicación de la tensión e intensidad de servicio para los cuales han sido construidos, y no deben usarse para tensiones o intensidades mayores. Las fichas deben construirse en forma tal que permitan ser retiradas con facilidad sin tirar el conductor, y estarán provistas de un dispositivo de retención de los conductores a fin de que un esfuerzo de tracción sobre éstos no afecte a los contactos de conexión. La base de los tomas de corriente debe ser de material aislante, incombustible y no higroscópico. En caso de tomas de corriente con tapas, éstas pueden ser de metal, debiendo estar convenientemente aisladas de las partes conductoras. El cuerpo de los enchufes debe ser igualmente de metal aislante, incombustible y no higroscópico, pudiendo tener una cubierta exterior de metal, siempre que esté bien aislada de las partes conductoras. La entrada de los conductores a los enchufes y fichas, debe ser protegida con goma apropiada para evitar que pueda dañarse la aislación de los conductores. En los tomas de corriente y enchufes no se permite colocar fusibles. Cuando un aparato de consumo se conecta por medio de un toma corriente, este debe ser conectado con la línea y el enchufe con el aparato. Las fichas pueden ser usadas para la interrupción de la corriente de aparatos de consumo cuya potencia no sea superior a 1.000 W y cuando la tensión de servicio no es mayor que 225 V. Para potencias mayores y hasta 3 Kw si el aparato de consumo no está provisto de llaves que permitan conectar o desconectar la ficha sin carga, debe proveerse de un interruptor. Para potencias mayores de 3 Kw siempre deben usarse interruptores sobre la aislación. Los tomas, enchufes y fichas deben estar provistos de elementos adecuados de puesta a

TEMA: MATERIALES PARA INSTALACIONES DE GAS

-ENARGAS

Resolución n° 1188 -regulación de quemadores

Resolución n° 1189– reglamentación de nicho o gabinete para alojar el sistema de regulación-medición

-IRAM

Norma 2506: Caños de acero al carbono sin costura

Norma 13432/85: Cañerías de plástico

En cuanto a los materiales para la distribución interna de gas, deben estar homologados por ENARGAS, no pudiendo utilizar cualquier material.

No hay certificación para obras existentes, más que la verificación por parte de Metrogas (CABA) de que no haya pérdidas, mediante la realización de una medición manual.

En obras nuevas, se debe dejar la cañería descubierta hasta que el inspector pasa a verificar materiales, tendido de la cañería, uniones y su estanqueidad; ventilaciones requeridas según cada ambiente y artefactos instalados, que sean homologados por IRAM. Una vez aprobada la instalación, se habilita el medidor, con lo cual comienza el uso del servicio.

7.1.1 Las cañerías aéreas deben ser de acero y cumplir como mínimo con alguna de las normas siguientes: IRAM 2506 – Caños de acero al carbono sin costura
IRAM IAS U 500-2502 – Caños de acero para la conducción de fluidos de usos comunes
IRAM IAS U 500-2613 / NM 210 Caños de acero con o sin costura según norma. Para las cañerías que se ejecuten con soldadura o ranurado por conformado, se admite que su espesor sea el siguiente: 3 mm hasta 100 mm; 3,4 mm hasta 150 mm y 4,8 mm hasta 250 mm. Estos valores corresponden a la serie 10 de IRAM IAS U 500-2613.

7.1.2 Únicamente podrá utilizarse cañería de polietileno, plástico reforzado con fibra de vidrio (PRFV) u otro material plástico, si se cumplen las condiciones

siguientes: • Se deben utilizar en cañerías subterráneas tendidas en fosa exclusiva con tapada mínima de 1 metro. De esta manera estarán protegidas de cualquier tipo de daño mecánico, calor radiante o llama directa. • En el caso de las cañerías de plástico se debe cumplir con los requisitos de las normas IRAM 13432 o IRAM 13485 según corresponda. De no estar cubiertos por estas normas deben tratarse de materiales certificados por organismos reconocido internacionalmente.

7.1.3 Todos los ramales a nivel y los que conduzcan a los hidrantes y bocas de incendio serán de acero y contarán con los soportes adecuados para su sustentación segura. La distancia máxima entre soportes de acero debe de 4.5 m. Para el cálculo de los soportes se debe considerar una carga equivalente de 5 veces la masa del caño con agua más 115 Kg. Los soportes pueden diseñarse siguiendo los requerimientos establecidos por la norma NFPA 13. Para zonas con riesgo sísmico se deben adicionar los soportes para absorber esfuerzos horizontales, de acuerdo a las intensidades de sismo correspondientes a la zona geográfica donde esté ubicada la instalación. A la altura de la derivación a cada boca de incendio el soporte y la cañería deben conformar un punto fijo.

7.1.4 Los accesorios deben ser de materiales compatibles con las cañerías a utilizar (acero, fundición, fundición maleable, etc) y cumplir con las normas IRAM respectivas. 7.1.5 Las cañerías subterráneas de acero deben llevar protección contra la corrosión como mínimo en su parte externa.

7.1.6 Todas las cañerías independientemente del material utilizado deberán cumplir con las pruebas hidráulicas que se indican en el Capítulo 8.

7.1.7 La presión mínima de trabajo de las cañerías, válvulas y accesorios en ningún caso debe ser menor de 10 bar.

7.1.8 Si la presión estática en una boca de incendio es mayor que 12 bar se debe disponer de válvulas reguladoras de presión que la reduzcan al valor mencionado.

TEMA: MATAFUEGOS E HIDRANTES

Los hidrantes y bocas de incendio de 65 mm (2½") tendrán una manguera de 65 mm ó 45 mm si se han instalado las reducciones permitidas en 6.1. El largo debe ser de 25 m para mangueras de 65 mm y de 20 m para manguera de 45 mm (1¾").

Las mangueras se ubicarán en un gabinete que cumpla con la norma IRAM 3539 o media luna al lado del hidrante, recomendándose mantenerlas permanentemente conectadas a la boca de incendio, de manera que puedan utilizarse con prontitud. También podrán instalarse en forma plegada vertical para facilitar su despliegue rápido, si lo permite el fabricante de las mangueras. Las mangueras pueden enrollarse en portacarretes.

En los ambientes de poca superficie puede reducirse el largo de las mangueras a 20 m como máximo de modo que su radio de acción cubra toda la superficie.

Las mangueras cumplirán con la norma IRAM 3548 o IRAM 3553.

Cada manguera se proveerá con una lanza.

Las lanzas deben ser del tipo combinado, chorro pleno y niebla, excepto para los casos especiales. La presión mínima para asegurar la formación de niebla será de 5 bares salvo indicación específica del fabricante de las lanzas. Para los casos en que se necesite formación de espuma se deberán respetar las especificaciones del fabricante.

Las lanzas se deben adoptar en concordancia con el diámetro de la manguera para obtener la presión y caudal necesarios según esta Guía Técnica. En la mayoría de los casos serán necesarias las lanzas capaces de entregar 500 lpm según se indica en la tabla 4.4.2. En aquellos casos especiales mencionados en 7.2.6 donde se utilicen lanzas de chorro pleno, el caudal mínimo nominal podrá ser de 220 lpm, pero los cálculos hidráulicos se mantendrán según las indicaciones de Capítulo 4.

La altura del eje de conexión de la manguera de alimentación de la válvula del hidrante desde el nivel de piso debe ser entre 1.00 m y 1.40 m.

Conexión para bomberos

Se deben prever una o más conexiones en la línea municipal o en la entrada del edificio, para uso de los servicios públicos de incendio. Para riesgos leves y moderado grupo I se debe proveer una boca de impulsión de 65 mm sobre caño

de igual diámetro, y para los demás riesgos doble boca de impulsión de 65 mm sobre cañería de 100 mm. Cuando se instale sobre una pared debe colocarse como máximo a 0,60 m de altura, medida desde el piso. Cualquiera sea la ubicación de la conexión para bomberos (de pared o piso), debe garantizar la adecuada conexión y compatibilidad con la manguera de bomberos.

Sistemas combinados

En los sistemas combinados definidos en 2.2.4, se preverá una válvula de control individual en cada conexión sobre el alimentador principal del sistema de rociadores.

Planos y Especificaciones

Se deben confeccionar planos en escala en los que se indiquen la ubicación de los hidrantes y bocas de incendio, el recorrido y diámetro de las cañerías y los detalles de instalación de la sala de bombas de incendio. También se deben indicar en dicho plano o en un anexo que debe estar referenciado en el mismo, las pautas de diseño y memoria de cálculo de la instalación. Además, se deberá solicitar al instalador el manual de mantenimiento del sistema

TEMA: ASCENSORES

-Código de edificación de la ciudad de Buenos Aires:

8.10.2.0 INSTALACIONES DE ASCENSORES Y MONTACARGAS

8.10.3 CONSERVACIÓN DE ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS MECÁNICAS, GUARDA MECANIZADA DE VEHÍCULOS Y RAMPAS MÓVILES.

Registro oficial

El objetivo del trámite es conformar un padrón de ascensores, montacargas, monta autos, escaleras mecánicas, etc. (en adelante, elevadores), por lo cual tanto los propietarios y/o administradores que cuenten con elevadores, deben registrarse en el sistema "Ascensores Registrados" que posibilite ejecutar controles y fiscalizaciones inteligentes, y conocer las empresas que los conservan, las cuales deberán estar registradas en una nómina

Texto del código de edificación de la ciudad de Buenos Aires

8.10.2.0 INSTALACIONES DE ASCENSORES Y MONTACARGAS

8.10.2.1 Finalidad y alcance de la reglamentación de ascensores y montacargas - Conceptos - Individualizaciones a) Finalidad de la reglamentación: Las disposiciones contenidas en "instalaciones de ascensores y montacargas" para la construcción, instalación, funcionamiento e inspección de estas máquinas tienen por finalidad evitar en lo posible los accidentes, garantizando la seguridad de las personas desde los puntos de vista siguientes: seguridad en los accesos, seguridad de transporte y seguridad de quienes se encargan de la conservación y lograr que, la ejecución y cuidado ulterior de dichas máquinas, responda al estado actual de la técnica; b) Alcance de la reglamentación: La reglamentación alcanza a: (1) Las máquinas nuevas y a las existentes que se modifiquen o amplíen cuyos elementos de transporte y compensación, con movimiento vertical o inclinado, deslizan a lo largo de guías o rieles cualquiera sea la fuerza motriz utilizada; (2) Los recintos o cajas y a los rellenos o plataformas de acceso a estas máquinas M edificio o de la estructura donde se emplazan: (3) Los elementos o partes constitutivas que integran la instalación

8.10.3 CONSERVACIÓN DE ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS MECÁNICAS, GUARDA MECANIZADA DE VEHÍCULOS Y RAMPAS MÓVILES.

(Texto según Ordenanza N° 49.308 de 22 de Junio de 1995) 8.10.3.1

Conservación de las Instalaciones a) Todo edificio que cuente con instalación de

ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles y guarda mecanizada de vehículos dispondrá obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención debiendo llevar un Libro de "inspección" rubricado sin cargo por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires el cual deberá estar permanentemente en el edificio a disposición de la inspección municipal. b) El propietario que cuente con máquinas de elevación del tipo que son objeto de esta norma es responsable de que se mantenga en perfecto estado de mantenimiento, así como impedir su utilización cuando no ofrezca las debidas garantías de seguridad para las personas y/o los bienes. Deberán contratar asimismo un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros. c) El propietario, de una instalación, por si o por medio de representante legal deberá presentar ante la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, un profesional o empresa habilitada por el organismo municipal pertinente, con domicilio legal en la Ciudad de Buenos Aires, el cual actuará como "Conservador" de la instalación, siempre que sus incumbencias le permitan actuar como tal y cuya función será el cumplimiento de las normas técnicas de conservación que se establece en la presente. d) Las empresas deberán contar con un representante técnico. Tanto el profesional como el representante técnico deberán estar habilitados por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires al efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el Código de la Edificación en el punto 2.5.6.3. Para ejercer la actividad de "Conservador" la empresa y/o Profesional presentante no deberán poseer sanción ni inhabilitación en su matrícula habilitante.

e) El propietario puede bajo su responsabilidad, cambiar de "Conservador". El Departamento Ejecutivo aceptará el reemplazante automáticamente siempre que sobre este no pese inhabilitación. 258 f) La Municipalidad reconoce al "Conservador" el derecho a renunciar a la conservación de una instalación, circunstancia que comunicará fehacientemente a la Municipalidad, y al Propietario quién deberá designar reemplazante en el plazo de 10 días de recibida la comunicación. Durante ese lapso el servicio no debe interrumpirse bajo responsabilidad del propietario y del conservador renunciante. g) El "Conservador" no tendrá límite en la cantidad de instalaciones a conservar, pero deberá contar con un representante técnico cada doscientos cincuenta maquinas como máximo. h) En el Libro de Inspección figurará el nombre del propietario y su representante legal si lo hubiere y sus domicilios legales, Calle y numero de la finca donde se hallan instaladas las maquinas en uso, cantidad y tipo de equipo. Deberá también asentarse la respectiva habilitación de Ascensores, Montacargas, Escaleras Mecánicas, Guarda Mecanizada de Vehículos y Rampas Móviles que se instalen a partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza. Si hubiera un cambio de titularidad o de representante legal, esto quedará debidamente registrado. Se

consignará la fecha en la cual el "Conservador" se hace cargo del servicio indicando su nombre, número de registro, dirección y teléfono afectado al servicio de guardia técnica y de emergencia durante las 24 horas y los datos actualizados del profesional técnico responsable, individualizará las máquinas que pasa a conservar. En ningún caso se admitirá más de un "Conservador" para máquinas emplazadas en cuarto común. i) El "Conservador" deberá registrar en el Libro los detalles de importancia que estime corresponden relacionados con el servicio, asentando el resultado de las pruebas de los elementos de seguridad, así como las tareas mensuales y semestrales previstas en el artículo 8.10.3.2, debiendo estar subscripto únicamente por el profesional representante técnico. j) El propietario deberá arbitrar los medios para que en el horario laborable que determina el convenio del Personal de Casas de Rentas y Propiedad Horizontal, los responsables de la inspección municipal y del "Conservador" tengan acceso al cuarto de máquinas y al Libro de inspección. k) El "Conservador" que tome a su cargo el mantenimiento deberá revisar periódicamente, el estado de la instalación y subsanar los desperfectos o deficiencias que encuentre, para lo cual dentro de los treinta días corridos de la fecha de iniciación del servicio, procederá a efectuar pruebas de los elementos de seguridad de la instalación y notificar al propietario, a través del correspondiente registro en el Libro de Inspección de los trabajos que deberán realizarse para normalizar su funcionamiento. Cuando dichos trabajos impliquen modificaciones o reformas de la instalación, deberá procederse conforme lo establecido en el artículo 8.10.2.26 del Código de la Edificación: Reformas, ampliaciones modificaciones en ascensores, montacargas, etcétera. l) En todo momento y para todos los casos el "Conservador" deberá enviar personal competente cuando sea requerido por el propietario, o quién lo represente, para corregir averías que se produzcan en la instalación. m) El "Conservador" deberá interrumpir el servicio del aparato cuando se aprecie riesgo de accidente hasta que se efectúe la necesaria reparación. n) En caso de siniestro o desperfecto grave el "Conservador" debe notificar, antes de las 24 horas hábiles de ocurrido el mismo, a la autoridad de aplicación y mantener interrumpido el funcionamiento hasta que, previos reconocimientos y pruebas pertinentes, esta autorice su reiniciación.

Documentación a presentar para la obtención de un permiso de obra en Ciudad Autónoma de Buenos Aires

	Buenos Aires
Normativa	Código de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires
	Código de edificación de la Ciudad de Buenos Aires
	Código de habilitación de la Ciudad de Buenos Aires

Documentos a presentar	Escritura
	Plano de arquitectura
	Plano de estructuras
	Plano de instalación sanitaria
	Plano de demolición (si corresponde)
	Informe de impacto ambiental (si corresponde)

Presentación de documentación	Se realiza vía sistema digital TAD (Trámites A Distancia), demora entre 3 y 6 meses. Hoy en día están los trámites demorados en casi 9 meses, sin motivo informado. No hay plazo máximo. En el caso que hayan observaciones a modificar la notificación se realiza vía digital
-------------------------------	--

Habilitaciones	Los planos se verifican a nivel municipal con una leyenda que dice que la aprobación del plano no garantiza la habilitación de la obra
	Se realiza finalizada la obra. De haber observaciones, se debe modificar la obra terminada. Se pueden hacer consultas previas con gestores habilitadores, pero eso no garantiza la habilitación.

Pagos	Pago de derechos municipales (según tipo de proyecto)
	Pago de encomienda profesional (Cpau)
	Pago de derecho de habilitación (si corresponde)

Inspección de obra	Lo realiza la municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, bajo la denominación de Fiscalización y control de obra, a través de arquitectos, ingenieros y maestro mayor de obra que figuran en una nómina voluntaria
--------------------	---