

Observaciones y sugerencias al Nuevo Código de Edificación

De Buenos Aires Sostenible

<p>1.2. Principios 1.2.1 Principios Básicos de la Edificación Todo proyecto constructivo en cualquiera de las categorías que se establecen en el presente Código deberá cumplir en el proceso de la edificación, con las siguientes exigencias: a. Habitabilidad: toda construcción es habitable cuando: - cumple con determinadas condiciones conforme el uso permitido - mantiene condiciones de espacio, iluminación, ventilación, higiene, salubridad en los ambientes</p>	<p>1.2. Principios 1.2.1 Principios Básicos de la Edificación Todo proyecto constructivo en cualquiera de las categorías que se establecen en el presente Código deberá cumplir en el proceso de la edificación, con las siguientes exigencias: a. Habitabilidad: toda construcción es habitable cuando: - cumple con determinadas las condiciones conforme el uso permitido - mantiene condiciones de espacio, iluminación asoleamiento, ventilación, higiene, salubridad en los ambientes</p>
---	---

<p>Durabilidad: una construcción es durable cuando: - Contempla el ciclo de vida útil de un inmueble conforme los comportamientos y hábitos sociales que hacen a su preservación y/o conservación. - Permite que la vida útil de las obras se planifique desde el diseño arquitectónico, los materiales utilizados, las técnicas constructivas utilizadas, hasta el destino último de los residuos en caso de demolición. - Permite mantenerse y conservarse.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ciclo de vida: tema pendiente a tratar • No es la definición de durabilidad ambiental • Los factores a atender son: durabilidad, reparabilidad y reciclabilidad. <p>Durabilidad: capacidad de los productos, materiales, equipamientos y sistemas, para conservar sus cualidades iniciales o mantener el desempeño de las funciones previstas, durante el tiempo esperado para la vida útil de los mismos, incluso en las condiciones ambientales más adversas a las que se puedan someter, desde el inicio de la comercialización del producto, hasta el final del cumplimiento de su cometido.</p> <p>Reparabilidad: la acción o efecto de restituir a su condición normal y de buen funcionamiento, a cosas materiales mal hechas, deterioradas, o rotas.</p> <p>Reciclabilidad: capacidad de convertir los desechos en nuevos productos para prevenir el desuso de materiales potencialmente útiles</p>
---	--

<p>Sustentabilidad: un edificio es sustentable cuando incluye este principio que contempla las siguientes exigencias: - En el diseño de la obra y durante todo el proceso constructivo, su finalización y su resultado se evita y previene el deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato y todo ello tiene</p>	<p>Sustentable se refiere a algo que puede sostenerse o sustentarse por sí mismo y con razones propias. Por su parte al hablar de sostenible nos referimos a algo que puede mantenerse por sí mismo gracias a que las condiciones económicas, sociales o ambientales lo permiten, se puede sostener sin afectar los recursos.</p> <hr/> <p>Sustentabilidad Edilicia: un edificio es sustentable cuando incluye este principio que contempla las</p>
---	---

<p>como objetivo un mayor rendimiento de los recursos y un menor impacto sobre aquél.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En una adecuada gestión de los residuos. - Contempla las condiciones climáticas del espacio geográfico en el que se construye. - Propende a la eficacia y moderación en el uso de materiales de construcción, y además que garanticen un consumo energético reducido. - Cuando previene y evita la contaminación sonora. - Cuando permite el ahorro de energías a través de un uso racional y un consumo adecuado - Cuando permite el uso de fuentes de energías renovables - Cuando contempla el aislamiento térmico. - Cuando propende a mantener un equilibrio en el balance energético global de la edificación, y a la vez garantiza requisitos de confort higrotérmico, de salubridad, iluminación y habitabilidad de las edificaciones. 	<p>siguientes exigencias:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el diseño de la obra debe incluir el “ciclo de vida” y durante todo el proceso constructivo, su finalización y su resultado se evita y previene el deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato y todo ello tiene como objetivo un mayor rendimiento de los recursos y un menor impacto sobre aquél el medio ambiente. - En una adecuada gestión de los residuos. - Contempla las condiciones climáticas del espacio geográfico en el que se construye. - Propende a la eficacia y moderación en el uso de materiales de construcción, y además que garanticen un consumo energético reducido. - Cuando previene y evita la contaminación sonora. - Cuando permite el ahorro de energías a través de un uso racional y un consumo adecuado - Cuando permite el uso de fuentes de energías renovables - Cuando contempla el aislamiento térmico. - Cuando propende a mantener un equilibrio en el balance energético global de la edificación, y a la vez garantiza requisitos de confort higrotérmico, de salubridad, iluminación asoleamiento y habitabilidad de las edificaciones los locales.
---	--

<p>CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento o entre las líneas de frente interno. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada localización.</p>	<p>CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento o entre las líneas de frente interno. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada localización.</p>
---	--

<p>PARQUIZACIÓN: Conformación de un espacio libre con tratamiento paisajístico, que permite suelo absorbente y puede contar con especies vegetales de distintas características.</p>	<p>PARQUIZACIÓN: Conformación de un espacio libre con tratamiento paisajístico, que permite suelo absorbente y puede contar con especies vegetales autóctonas de distintas características.</p>
--	--

<p>PUESTA EN VALOR DE UN EDIFICIO: Acciones necesarias destinadas a la recuperación del inmueble manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del mismo, tanto</p>	<p>PUESTA EN VALOR DE UN EDIFICIO: Acciones necesarias destinadas a la recuperación del inmueble manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del mismo, tanto</p>
---	---

Observaciones y sugerencias al Nuevo Código de Edificación

en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.	en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad y maximizando los criterios de sustentabilidad edilicios.
RADIO SERVIDO: Zona o área en la cual la empresa prestadora brinda un servicios.	RADIO SERVIDO: Zona o área en la cual las empresas prestadoras brinda los servicios públicos domiciliarios.
RALENTIZACIÓN: Mecanismo de retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia recolectadas, en los conductos pluviales.	RALENTIZACIÓN: Mecanismo de retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia recolectadas, en los conductos pluviales privados y públicos.
REHABILITACIÓN SUSTENTABLE: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.	REHABILITACIÓN SUSTENTABLE: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento sustentable y/o reutilización , involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.
REURBANIZACIÓN: Proceso de renovación de barrios en situación de irregularidad, por medio del cual se busca la integración urbana, a través de la gestión participativa, con miras a alcanzar condiciones de habitabilidad y seguridad con criterios de adaptabilidad progresiva.	REURBANIZACIÓN: Proceso de renovación de barrios o asentamientos en situación de irregularidad, por medio del cual se busca la integración urbana , a través de la gestión participativa, con miras a para alcanzar condiciones de habitabilidad y seguridad con criterios de adaptabilidad progresiva en el mediano plazo.
SERVICIOS ESENCIALES: Prestaciones cuyo suministro de energía eléctrica debe mantenerse durante una emergencia de incendio y que pueden ser alimentados por un sistema de baterías. Entre ellos figuran: Ascensores para bomberos, Sistema de bombas de agua para servicio de incendio.	SERVICIOS ESENCIALES: Prestaciones cuyo suministro de energía eléctrica debe mantenerse durante una emergencia de incendio o de falta de energía eléctrica por red y que pueden ser alimentados por un sistema de baterías con energías renovables. Entre ellos figuran: Ascensores para bomberos, Sistema de bombas de agua para servicio de incendio.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Son los que se brindan a cada edificio de la Ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Son los que se brindan a cada edificio existente en de la Ciudad y a los espacios verdes y

<p>misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras en las redes de distribución de energía eléctrica; - Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares; - Servicios de suministro de gas: Subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas; - Servicios de Telecomunicaciones: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de telecomunicaciones urbanas. 	<p>circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras en las redes de distribución de energía eléctrica; - Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares; - Servicios de suministro de gas: Subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas; - Servicios de Telecomunicaciones: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de telecomunicaciones urbanas.
--	--

<p>SIGNIFICADO PATRIMONIAL: Edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.</p>	<p>SIGNIFICADO PATRIMONIAL: Edificios que poseen valores simbólicos, sociales, culturales, arqueológicos, paisajísticos, arquitectónicos y/o ambientales e históricos, con especiales referencias al pasado urbano.</p>
--	---

<p>SISTEMA INTELIGENTE: Procedimiento de automatización y control electrónico con el objetivo funcional de lograr encender y apagar de manera centralizada y/o remota, abrir y cerrar y regular mecanismos y aparatos que forman parte o están conectados a la instalación eléctrica del edificio como la iluminación, climatización, persianas, toldos, mobiliario, puertas, ventanas, artículos electrodomésticos, suministro de agua, suministro de gas, suministro de electricidad, tabiques etc. Se denomina “domótica” para hogares e “imnótica” para edificios terciarios. Estos sistemas contribuyen al ahorro energético.</p>	<p>SISTEMA INTELIGENTE: Procedimiento Componentes interrelacionados de automatización y control electrónico con el objetivo funcional de lograr encender y apagar de manera centralizada y/o remota, abrir y cerrar y regular mecanismos y aparatos que forman parte o están conectados a la instalación eléctrica del edificio, preferentemente originada en energías renovables propias, como la iluminación, climatización, persianas, toldos, mobiliario, puertas, ventanas, artículos electrodomésticos, suministro de agua, suministro de gas, suministro de electricidad, tabiques etc. Se denomina “domótica” para hogares e “imnótica” para edificios terciarios. Estos sistemas contribuyen al ahorro energético.</p>
--	--

<p>3.1.2. Línea y Nivel. El presente CE define como “nivel” a todo punto, línea o superficie que se emplea como referencia para medir alturas. Podrá</p>	<p>3.1.2. Línea y Nivel. El presente CE define como “nivel” a todo punto, línea o superficie que se emplea como referencia para medir alturas. Podrá</p>
--	--

<p>denominarse también como “nivel de referencia”, “plano de comparación” o “plano de referencia”.</p> <p>3.1.2.1. Plano de Comparación de los Niveles El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires adopta como “nivel Cero” o “Cota Cero” del Plano de comparación para la medición de alturas, el que se encuentra situado a 30,479 m por debajo de la estrella central del peristilo o centro del atrio de la Catedral Metropolitana.</p> <p>2. Cota de Nivel. Certificación</p> <p>3. Nivel del Terreno de Patios en Pis o Bajo.</p> <p>4. Cota de Nivel Mínimo</p>	<p>denominarse también como “nivel de referencia”, “plano de comparación” o “plano de referencia”.</p> <p>3.1.2.1. Plano de Comparación de los Niveles El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires adopta como “nivel Cero” o “Cota Cero” del Plano de comparación para la medición de alturas, el que se encuentra situado a 30,479 m por debajo de la estrella central del peristilo o centro del atrio de la Catedral Metropolitana.</p> <p>2. Cota de Nivel. Certificación</p> <p>3. Nivel del Terreno de Patios en Pis o Bajo.</p> <p>4. Cota de Nivel Mínimo</p> <p><u>5. Cota precautoria por inundabilidad (lluvias, sudestada y/o cambio climático).</u></p>
--	--

<p>3.3.4.2. Iluminación y Ventilación de los Locales de Permanencia o de Primera clase.</p> <p>Un local de permanencia o de primera clase, recibirá luz del día y ventilación del Espacio Urbano; Todo local ya sea de 1ª o 3ª clase podrá ser considerado de permanencia si se realizan actividades en forma continua por una persona o grupo de personas o si se trata de un local habitable de vivienda permanente (estar, dormitorio, comedor).</p>	<p>3.3.4.2. Iluminación y Ventilación <u>Natural</u> de los Locales de Permanencia o de Primera clase.</p> <p>Un local de permanencia o de primera clase, recibirá <u>2 horas, como mínimo de soleamiento,</u> luz del día y ventilación del Espacio Urbano; Todo local ya sea de 1ª o 3ª clase podrá ser considerado de permanencia si se realizan actividades en forma continua por una persona o grupo de personas o si se trata de un local habitable de vivienda permanente (estar, dormitorio, comedor).</p> <p><u>Toda nueva construcción no podrá inhibir de asoleamiento a los locales de permanencia o de primera clase de los edificios sobre medianera de su entorno inmediato.</u></p>
---	---