



Aprobaron un nuevo Código de Edificación para la Ciudad. Sesión Ordinaria Está adaptado a las nuevas tecnologías, promueve la sustentabilidad y busca generar mayor acceso a la vivienda con la reducción de los costos de obra. La ley recibió aprobación inicial y propone reemplazar a la normativa vigente, que es del año 1943.

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobó hoy una ley, en primera lectura, que establece los parámetros de un nuevo Código de Edificación que tiene como objetivo actualizar los procedimientos de construcción para lograr un producto de mayor calidad y menor costo que facilite el acceso a la vivienda. Se busca reducir también la cantidad de obras paralizadas acelerando los tiempos de resolución de trámites de las futuras construcciones, que además serán más sustentables. La iniciativa del Jefe de Gobierno, Horacio Rodríguez Larreta, recibió 34 votos a favor, 20 en contra y 6 abstenciones.

El actual Código de Edificación, pese a haber recibido alguna modificación particular, es del año 1943 y perderá vigencia el día posterior a que la nueva ley sea publicada en el Boletín Oficial. Previamente deberá realizarse una Audiencia Pública y volver a debatirse el proyecto para su sanción definitiva (requiere 31 votos). Una Cláusula Transitoria del proyecto establece que los trámites de permisos y avisos de obra que se hubieren iniciado con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, serán tratados según lo normado en el Código de la Edificación vigente al momento de dicha presentación.

Como medidas sustentables, el nuevo Código promueve el uso de iluminación led, filtros solares, la incorporación de tanques de acopio, estacionamiento para bicicletas, entre otros, en los edificios. Introduce además la perspectiva de género y diversidad sexual planteando una arquitectura inclusiva en lugares públicos con la habilitación de los baños unisex, baños familiares, y los cambiadores de bebés en sanitarios masculinos y femeninos.

Por otra parte, se justifica en el proyecto que al tener menos costos de construcción se tiende a generar un mayor acceso a la vivienda. También se quitan otras obligaciones que podrían reducir las expensas, como el caso de la vivienda del encargado y la sala para ascensores, que serán optativas.

"Ha quedado de manifiesto que, como consecuencia de los rápidos avances tecnológicos, la normativa edilicia se desactualiza. Generalmente las normas sólo son revisadas cuando las prácticas han ya devenido habituales, provocando un freno en la innovación. Por medio del Nuevo Código se pretende corregir el cúmulo de normas reglamentarias prescriptivas que indican en forma taxativa materiales y técnicas obsoletas, impidiendo la utilización de nuevos materiales y técnicas innovadoras", señalan los fundamentos del mensaje del proyecto,

enviado a la Legislatura por el Jefe de Gobierno el 19 de abril pasado.

Por ese motivo, el proyecto de ley "tiene por finalidad ordenar y guiar el desarrollo físico y constructivo de la Ciudad, concibiendo al mismo, como un sistema complejo y dinámico que debe acompañar los constantes cambios que se producen tanto en el desarrollo de las nuevas tecnologías, como aquellos que se producen en las políticas y prácticas basadas en el desarrollo sostenible".

"En ese marco -se explica-, el Nuevo Código de Edificación propone un cambio de paradigma al que se ve reflejado en la estructura del Código de Edificación vigente, toda vez que se integrará por un cuerpo principal, complementado por una Reglamentación de carácter técnico, que podrá ser actualizada en forma periódica, facilitando su adecuación en función de los avances tecnológicos y de producción que demanden los estándares constructivos vigentes, manteniendo como pilares fundamentales: la seguridad, la calidad y la sustentabilidad en todo proceso constructivo".

La diputada Victoria Roldán Méndez, presidenta de la Comisión de Planeamiento Urbano, explicó durante el debate del proyecto que "este Código de Edificación responde a los cambios que ha sufrido la sociedad desde 1943, en que teníamos conformaciones de familia y ciudades muy diversas de las actuales. Busca reconocer estos nuevos modos de vida y redistribuye el espacio habitable para su optimización y eficiencia en nuestra diversidad, a través del uso integrado de espacios dentro de una casa (living-estar-comedor), con las condiciones de habitabilidad, ventilación e iluminación necesarias para el disfrute de la vivienda, fomentando la equidad intergeneracional, la accesibilidad de las personas con discapacidad y la equidad de género y respeto por la diversidad sexual".

El proyecto se encuentra dividido en 5 Títulos que establecen condiciones y estándares a lo largo del proceso de las obras.

En el Título Primero quedan plasmados los objetivos, alcances del marco normativo y las generalidades del código.

En el Título Segundo se definen condiciones para los procedimientos administrativos referidos al proceso de obra, haciendo especial hincapié en la razonabilidad y eficiencia de los controles del proceso. La simplificación, agilización y transparencia son los vectores ordenadores de los criterios de clasificación de los permisos. Se categorizan los distintos tipos de permiso a los efectos de establecer diferentes tipos de tramitación. La responsabilidad de los sujetos intervinientes, su identificación y registro son aspectos de especial importancia en la nueva norma. Se clarifican los alcances de cada uno y se crea el registro de empresas constructoras.

Por su parte, el Título Tercero engloba a todas las condiciones y prestaciones referidas al proyecto. En esta instancia se define el marco regulatorio que establece los parámetros que deben cumplir los edificios en relación a la estética urbana, a la habitabilidad, salubridad, a la accesibilidad, a la seguridad y a la sustentabilidad.

La nueva normativa establece:

- Pautas en materia de estética urbana la cual amerita la tutela estatal, considerando la preservación patrimonial por medio de la definición de los criterios de intervención y diversos grados de adecuación.
- Nuevas condiciones para la distribución de la superficie de las viviendas, con las mismas prestaciones en términos de habitabilidad, ventilación e iluminación, teniendo como consecuencia la mejora de su funcionalidad y un mayor acceso a la vivienda.
- Nuevos parámetros para garantizar mejoras en la habitabilidad, la accesibilidad y la salubridad, incluyendo políticas de género, actualizando la clasificación de los usos.
- Nuevas prestaciones relativas a la prevención y protección contra incendios, teniendo en consideración los tipos de locales y usos.
- La implementación del diseño sustentable, estableciendo soluciones ambientales y requisitos mínimos que deberán ser respetados, como el control en el uso del agua, el uso eficiente de la energía, y la gestión de residuos en obra, entre otros.
- Respecto de las Estructuras se incorporan nuevos estándares de calidad para el cálculo y seguridad de las construcciones.

El Título Cuarto refiere al proceso en la etapa de la ejecución de las obras, su seguridad y los controles.

El Título Quinto establece nuevos requerimientos vinculados a la Conservación y Mantenimientos de los edificios luego de finalizadas las obras en el entendimiento de que las obras deben ser eficientes no sólo en el momento de su construcción sino a lo largo de toda su vida útil.

El proyecto de ley que tiene 310 páginas, según manifiesta el Ejecutivo "prepara así, al territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para afrontar los nuevos desafíos que plantean las necesidades de las grandes urbes y la aplicación de políticas sustentables, donde la calidad medioambiental urbana es el hilo conductor de la transformación. En conclusión, este proyecto permitirá una periódica revisión y actualización técnica, que acompañe junto con los avances tecnológicos el desarrollo físico y constructivo de la Ciudad, y atendiendo las necesidades sociales de sus habitantes".

El mensaje del Jefe de Gobierno asegura que "se ha dado debido cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley N° 2.930, desarrollando mesas de trabajo con distintas instituciones profesionales y académicas, así como instancias de participación vecinal, a través de reuniones y foros participativos. Durante todo el proceso se difundieron mediante publicaciones los distintos borradores y avances del proyecto".