LEY 4580

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Visto:

El Expediente Nº 1274-D-2012 de autoría del Diputado Juan Cabandie, por el cual se propone la incorporación al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el parágrafo 5.2.2.7 "ANCLAJES", en el punto 5.2.2.0 "EXCAVACIONES" del Capítulo 5.2 DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES, de la Sección V "DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS", y

Considerando:

Que nuestra Ciudad ha sufrido en los últimos años importantes cambios tanto en relación a la cantidad de obras en ejecución, como a las dimensiones y características técnico-constructivas de las mismas. En efecto, Buenos Aires ha experimentado un notable incremento de la construcción. El crecimiento interanual acumulado por dicho sector entre los años 2002 y 2007 fue del 364%. Si bien esta tendencia se moderó desde principios del año 2008[1], sigue siendo uno de los sectores más dinámicos de la economía porteña. Cabe mencionar aquí que, debido a la escasez de terrenos vacantes, la construcción de nuevos edificios se realiza principalmente a partir de la demolición total o parcial de edificios existentes. Las tareas de demolición de estos inmuebles y las excavaciones practicadas para la construcción de fundaciones y subsuelos de los nuevos edificios, se encuentran entre los momentos más críticos de una obra.

Que esta fuerte actividad, ha puesto de relieve una serie de falencias vinculadas con la competencia de profesionales y técnicos, calificación de la mano de obra, calidad y actualidad de la reglamentación y eficiencia del sistema de control. Prueba de ello es el hecho de que se han producido recientemente gran cantidad de derrumbes acaecidos en predios donde se llevaban a cabo obras o propiedades vecinas a ellas, habiendo, incluso, tenido que lamentar víctimas fatales entre la población. En la mayor parte de los casos, se trató de siniestros ocurridos en obras que se encontraban en las etapas de demolición, excavación y/o submuración. Los hechos fueron en general motivados por una combinación de factores, entre los que se destacan la impericia en la realización de las tareas, la negligencia y la imprevisión motivada por la falta de un conocimiento acabado de la situación existente en predios vecinos. Asimismo, se ha observado un elevado número de denuncias en relación a obras que se encuentran en las etapas de demolición y excavación/submuración.

Que por otra parte, en materia de técnicas utilizadas para excavación y submuración, la normativa vigente en nuestra Ciudad –en especial los métodos de contención de las paredes laterales de los pozos– han quedado obsoletas. Existen en la actualidad nuevas tecnologías y procesos constructivos que proveen mayor seguridad y aceleran el completamiento de esas etapas de obra, técnicas que necesitan ser incorporados a nuestra legislación.

Que otro factor fundamental para propender a la seguridad en estas etapas, es tener conocimiento de la situación estructural de las propiedades linderas. Resulta necesario que los propietarios de edificios linderos a la futura obra permitan el acceso a los profesionales actuantes –debidamente acreditados- para realizar una inspección

[1] Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos - GCABA

ocular, a los fines de obtener información sobre la situación estructural de sus propiedades, facilitando el empleo de aquellos elementos transitorios que mejoren la seguridad de bienes y personas, tales como la colocación de pantallas protectoras, puntales, tensores, anclajes de tracción. El GCABA, por su parte, puede colaborar facilitando a los profesionales a cargo, copia de la documentación vinculada exclusivamente con las fundaciones existentes en los predios vecinos.

Que todas estas medidas combinadas están destinadas a conformar una batería de herramientas que contribuyan a establecer un escenario de mayor seguridad pública vinculada a la actividad de la construcción, uno de los principales motores de la actividad económica de nuestra Ciudad.

Que de fojas 18 a 20 obra el Informe Nº IF-2012-01840002-SSPLAN de fecha 30 de Agosto de 2012, el cual hace consideraciones técnicas al proyecto de marras.

Por lo expuesto, esta Comisión de Planeamiento Urbano aconseja la sanción de la siguiente

LEY

Artículo 1º.- Incorpórase al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el parágrafo 5.2.2.7 "ANCLAJES", en el punto 5.2.2.0 "EXCAVACIONES" del Capítulo 5.2 DE LOS TERRAPLENAMIENTOS Y EXCAVACIONES, de la Sección V "DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS", el que queda redactado de la siguiente manera:

5.2.2.7 "ANCLAJES"

5.2.2.7.1 Generalidades de los Anclajes

a) Autorízase en las obras en construcción la utilización de anclajes de tracción para soporte de muros de submuración y entibamiento que traspasen los límites del predio, tanto en relación a los linderos como así en lo relativo a la línea oficial, en virtud de lo establecido en los artículos 5.2.2.2., 5.2.2.3 del presente Código.

b) El sistema de anclajes deberá tender a resguardar y garantizar la seguridad de trabajadores, los linderos y la vía pública.

5.2.2.7.2 Responsabilidades

a) El proyecto de excavación y el diseño de las estructuras de contención deben contar con la firma del Constructor o del Representante Técnico de la Empresa de Excavación y/o Construcción y la conformidad fehaciente del profesional responsable del estudio de suelos.

b) Los datos vertidos en la documentación que se presente, tienen carácter de declaración jurada y su incumplimiento y/o tergiversación, traerán aparejadas las sanciones previstas en el Código de Edificación, capitulo 2.4 "de las penalidades" Art. 2.4.3.3 "Aplicación de suspensión en el uso de la firma".

5.2.2.7.3 Seguros

Previo al inicio de las tareas, deberá presentarse certificado de cobertura correspondiente a la Póliza de Responsabilidad Civil específica por los daños que la obra pudiera ocasionar a terceros, en la que el asegurado sea la empresa y/o constructor y/o director de obra y/o propietario. Este seguro incluirá los daños que pudiera ocasionar la utilización del sistema de anclajes.

La Autoridad de Aplicación determina los parámetros de cálculo de las sumas aseguradas, vigencia y demás requisitos a cumplir por las pólizas.

5.2.2.7.4 Documentación a presentar

a) Estudio de Suelos en el cual se contemple la determinación de los empujes y la capacidad portante del suelo.
b) Posteriormente a haberse registrado los planos, y como requisito previo al inicio de las tareas, se deberá presentar al siguiente documentación:

1. Fincas Linderas
   1.1 Plano de relevamiento de linderos que incluya las características de los muros divisorios y de las fundaciones.
   1.2 Estudios que acrediten la no interferencia con instalaciones y/o construcciones vecinas, públicas o privadas.
   1.3 La Dirección de Registro de Obras y Catastro o quien en el futuro desempeñe sus funciones, entregará copia de la documentación estructural de las fincas linderas (en caso de poseerla en sus archivos) a la del solicitante, quien deberá contar con la copia certificada y/u original de su título de propiedad y la encomienda profesional expedida por el Consejo Profesional correspondiente.

2. Proyecto de Excavación.
   2.1 Plano de replanteo de las estructuras de recalce y contención con indicación de la secuencia de ejecución.
   2.2 Memoria de excavación.
   2.3 Memoria de procedimientos a emplear en las tareas de excavación y recalce de muros.
   2.4 Cálculo de las estructuras de contención:
      2.4.1 Determinación de las sobrepresiones provenientes de fundaciones de linderos.
      2.4.2 Determinación del empuje producido a causa de la existencia de napa freática.
      2.4.3 Determinación de las cargas gravitatorias en los muros a recalzar.
      2.4.4 Cálculo de elementos estructurales y sus correspondientes diagramas.
      2.4.5 Dimensionamiento y verificación de los elementos estructurales.
      2.4.6 Verificación de la tensión del suelo, en cada secuencia del proceso de construcción de muros.

   2.5 Memoria de procedimientos a emplear para la excavación de fundaciones, aun cuando el proyecto no contemple la construcción de subsuelo.

c) La Autoridad de Aplicación establecerá la modalidad de presentación y registro de la documentación descripta los parágrafos a) y b).

d) La documentación requerida deberá ser conservada en obra, para ser exhibida ante las autoridades de control y/o fiscalización.

e) No se considera comienzo de trabajos de obra, a todas aquellas diligencias tendientes a investigar y evaluar construcciones y fundaciones linderas.

Artículo 2º.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los artículos 89º y 90º de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.