

Concepto y Práctica del "Edificio Seguro"

Por el Ing. Civil Enrique Sgrelli

Prosecretario del Consejo Profesional de Ingeniería Civil (CPIC)

El Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires está próximo a cumplir 60 años. Permanentes modificaciones para actualizar su modalidad prescriptiva comenzaron prácticamente con su nacimiento y al día de hoy acumulan una cantidad que supera holgadamente la envergadura de la versión primitiva.

Una de las tantas vertientes de la fatídica noche de Cromagnon derivó en la creación de la Comisión Redactora de los Códigos de Habilitaciones y Permisos y de Edificación a través del Decreto 1.332/GCABA/2005 que comenzó a trabajar a principios de este año y en poco tiempo más permitirá que el Ejecutivo de la Ciudad eleve a Legislatura para su tratamiento y aprobación el proyecto del nuevo Código de Edificación.

Una lógica evolución administrativa y tecnológica del código, medida en generaciones, nos hubiese posibilitado estar transitando la tercera generación del Código de Edificación, pero aún no hemos iniciado la discusión legislativa de esta segunda generación. No obstante, puede considerarse promisorio la incorporación de la temática del Edificio Seguro, que alcanzará a todos los edificios de la ciudad bajo una concepción holística que es la que prima en todos los códigos modernos. La trama urbana de una ciudad es tan densa y vinculante que ya no es posible concebir la seguridad como perteneciente a una propiedad. Ella está vinculada al resto de las propiedades del edificio propio y de los vecinos.

Hemos sido educados cuidando las partes comunes de un edificio en conjunto con el resto de los propietarios mientras que las partes que nos pertenecen de manera exclusiva formen o no parte de un edificio, quedan al libre albedrío de nuestra percepción de seguridad o cuidado que siempre será distinta a la de nuestro vecino, el de arriba, el de abajo o el del costado, sea medianera o tabique mediante.

Un nuevo enfoque de la seguridad edilicia

En el proyecto del nuevo Código de Edificación se establece en el capítulo de Preservación y Conservación del Parque Edilicio de la ciudad la obligatoriedad de mantener un edificio y sus instalaciones de tal modo que el mismo pueda catalogarse como "Edificio Seguro". ¿Y qué significa que un edificio sea seguro? Se admite que todos los nuevos edificios son seguros pues alcanzan el estado del arte de la construcción, o sea que están contruidos según lo más avanzado del conocimiento del momento. El paso del tiempo nos permite observar y en algunos casos constatar que los edificios de nuestra ciudad, por cierto bien entrados en años, poseen instalaciones y funcionamiento que en muchos casos están prohibidos por los códigos actuales.

Que un edificio sea seguro significa, en términos del nuevo Código de Edificación, que deba tener una seguridad equivalente a la alcanzada por los nuevos edificios.

Beneficios derivados del edificio seguro

Pueden mencionarse entre otros a los siguientes. Ahorro de energía, disminución del calentamiento urbano, control de las radiaciones no ionizantes, disminución de la polución, desarrollo de la industria calificada, control del nivel de ruido, eliminación gradual de repuestos y accesorios fabricados fuera de normas de calidad, mayor exigencia de durabilidad en los productos de la construcción, incorporación del conocimiento de vida útil, calificación de la calidad edilicia, promoción del cuidado de los edificios y sus instalaciones, menor gasto de mantenimiento asentado en conocimiento de gestión y apoyo profesional, menor demanda de la infraestructura eléctrica, sanitaria y de gas, aumento de la calidad de vida.

El tránsito hacia el edificio seguro

Muchos países han desarrollado normativas que les permite poseer edificios con seguridad controlada. Estados Unidos de Norteamérica, Inglaterra, Alemania y Francia hace más de una década que lo han implementado y España es un caso reciente.

El mediano y el largo plazo serán tiempos que deberán comenzar a transitarse para obtener resultados y no será necesario disponer de una mente iluminada sino de la participación de todos los actores que alguna medida inciden en la seguridad de los edificios. Muchos de ellos son los vinculados a la construcción.

Para no confundir

Edificio seguro es un concepto que en lo general no está vinculado a la inseguridad delictiva, particularmente en una ciudad como la nuestra donde la cantidad de víctimas por causas atinentes a la falta de seguridad edilicia supera con creces aquellas de la delincuencia.
