DECRETO N° 718/2001

Buenos Aires, 30 de mayo de 2001

Visto el Expediente N° 68.485/99, relacionado con lo determinado por Ley N° 160 (B.O.C.B.A. N° 668), y

Considerando:

Que la Ley N° 292 (B.O.C.B.A. N° 878), dispone la entrada en vigencia de la mencionada Ley N° 160 (B.O.C.B.A. N° 668) mediante la cual se incorpora el título 8.14 De las Instalaciones Sanitarias al Código de la Edificación, estableciendo normas de aplicación y tareas de contralor de esas instalaciones;

Que los asuntos relacionados con la fiscalización de las instalaciones sanitarias internas en cuanto al otorgamiento de permisos de construcción, registro de documentación e inspección de instalaciones, que eran abordados por Obras Sanitarias de la Nación, no fueron transferidos a la empresa concesionaria, por lo que el ejercicio del poder de policía sobre ellas había quedado vacante desde la fecha de concesión de los servicios;

Que la referida Ley N° 160 incorpora, entre los alcances del Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los asuntos relacionados a la construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de las instalaciones sanitarias internas;

Que resulta imprescindible dictar normas que permitan llevar a cabo eficientemente las funciones que por dicha Ley deben ser asumidas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que la responsabilidad por la calidad del proyecto, el respeto de las normas vigentes, la utilización de materiales y artefactos adecuados, la dirección y/o construcción de las obras, debe ser asumida por los profesionales a cargo de las mismas;

Que se deberá controlar el cumplimiento de las responsabilidades tanto de los profesionales a cargo de las instalaciones como de los mismos propietarios, derivadas del Código de la Edificación;

Que para llevar adelante estas funciones de control, resulta necesario contar con el concurso de profesionales idóneos que, colaborando con la gestión de la Dirección General

Fiscalización de Obras y Catastro, dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeamiento Urbano, realicen inspecciones con una visión objetiva y responsable, en la oportunidad en que les sea requerida, y con la exclusiva finalidad de verificar la correspondencia entre las obras efectuadas y los respectivos planos registrados;

Que los Consejos Profesionales específicos y las asociaciones profesionales y académicas oficiales de la construcción han emitido opinión en la elaboración del presente decreto;

Que debido a las características especiales y diferenciadas de este tipo de instalaciones, es necesario crear un sistema de registro, seguimiento e inspección propio;

Que para organizar la rutina de tratamiento de las presentaciones debe crearse la dependencia apropiada;

Que habiendo tomado intervención la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, ha emitido dictamen que obra en fs. 66/69;

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

EL JEFE DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES
DECRETA:

(Nota al usuario: Se deja constancia que el presente Decreto reglamenta al Título 8.14 “De las instalaciones sanitarias” del Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, aprobado por el Anexo I de la Ordenanza Nº 34.421 (Texto Consolidado). El referido Titulo fue incorporado por el Art. 12 de la Ley Nº 160, BOCBA 668 del 8/04/1999.)

Artículo 1°- Todas las instalaciones sanitarias internas nuevas, ampliaciones o modificaciones de instalaciones sanitarias existentes e instalaciones sanitarias internas que formen parte de obras nuevas, de ampliación o de modificación, que se proyecte realizar, deberán ser registradas ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires previamente a su comienzo.

Artículo 2°- Para tramitar el registro de las instalaciones citadas en el artículo anterior, se deberá presentar el proyecto de las mismas ante la dependencia correspondiente de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, dependiente de la Subsecretaría de

Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeamiento Urbano, en oportunidad de solicitarse permiso de obra o permiso de instalaciones, según corresponda. La documentación contará con la firma de los profesionales, debidamente certificadas por el Consejo Profesional respectivo.

Artículo 3°- La Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro deberá registrar el proyecto en un plazo no mayor a los diez (10) días hábiles, o producir las observaciones que el mismo merezca, debiendo el profesional a cargo de las instalaciones, realizar las modificaciones y/o ajustes requeridos. Una vez incorporada la documentación corregida, se repetirá el proceso hasta lograrse el registro. El registro del proyecto implica el otorgamiento del permiso de instalación.

Artículo 4°- Créase la figura administrativa VISADO PREVIO PARA LOS PLANOS DE INSTALACIONES SANITARIAS por la cual, ante la presentación de dos copias del plano de proyecto de arquitectura y de un compromiso con carácter de declaración jurada al efecto, todo ello suscripto por el Director de Obra, en el día de recibido se procederá al visado correspondiente por la dependencia de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro a cargo de las instalaciones sanitarias.

Para poder iniciar el trámite de permiso de obra deberán adjuntarse a la documentación exigida para el caso un ejemplar del compromiso y la copia del plano visado devueltos al recurrente por la dependencia de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro a cargo de las instalaciones sanitarias.

Posteriormente, y dentro del plazo de sesenta (60) días corridos desde la fecha de registro del expediente de obra, se deberá presentar ante la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro el proyecto completo de instalaciones sanitarias para su registro, según lo dispuesto en los Artículos 2° y 3°, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento, de la paralización de los trabajos de obra y la aplicación de las sanciones al Director de Obra por el incumplimiento observado.

La responsabilidad de informar la fecha de registro del expediente de obra de edificación a la dependencia de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro a cargo de las instalaciones sanitarias, a efecto del cómputo del plazo, recaerá sobre el Director de Obra. Para ello, la documentación de obra de edificación registrada sólo podrá retirarse contra la presentación del duplicado de un formulario de aviso dispuesto al efecto, con constancia de la recepción del original por el área de instalaciones sanitarias.

La no iniciación de la obra de edificación será la única causal aceptada para la solicitud de prórroga del plazo por otros sesenta (60) días corridos. En dicha circunstancia, el Director de Obra suscribirá un nuevo compromiso con carácter de declaración jurada de idénticas características al inicial.

En ningún caso el plazo concedido eximirá al Director de Obra de su responsabilidad de obtener el registro del proyecto de instalaciones sanitarias antes de iniciar la ejecución de éstas, aun cuando ello suceda antes de la culminación del plazo otorgado, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento, de la paralización de los trabajos de obra y la aplicación de las sanciones al Director de Obra por el incumplimiento observado.

A través de la suscripción del compromiso con carácter de declaración jurada en el momento de tramitar el VISADO PREVIO PARA LOS PLANOS DE INSTALACIONES SANITARIAS o al solicitar prórroga, el Director de Obra se comprometerá a presentar el proyecto completo de instalaciones sanitarias dentro de los plazos establecidos en el presente artículo. El formulario para efectuar el compromiso contendrá el detalle de todas las obligaciones surgidas de su suscripción y las sanciones previstas por su falta de cumplimiento, según resulta de la redacción de este artículo.

Artículo 5°- Antes de proceder a tapar cualquier parte de las instalaciones sanitarias que deban quedar permanentemente soterradas, el Instalador o el Representante Técnico de la Empresa de Instalación o el Director Técnico de la Instalación, deberá dar aviso a la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, la que podrá ordenar una inspección dentro de un plazo máximo de diez (10) días corridos, plazo durante el cual se deberán mantener dichos elementos a la vista. El formulario usado al efecto constituirá una declaración jurada de quien lo firme respecto de la obligación de mantener las instalaciones a soterrarse descubiertas por el plazo fijado.

Artículo 6°- Finalizada la obra, y en un plazo no mayor a los veinte (20) días hábiles de concluida, el Instalador o el Representante Técnico de la Empresa de Instalación o el Director Técnico de la Instalación, deberá solicitar la inspección final de las instalaciones sanitarias internas, presentando para ello los planos conformes a obra según lo requerido en el Parágrafo 8.14.3.3 Planos para solicitar la conformidad final de las instalaciones sanitarias del Código de la Edificación. La inspección deberá ser realizada en un plazo no mayor a los diez (10) días hábiles.

Artículo 7°- De no detectarse diferencias con el proyecto registrado, ni observaciones respecto de la documentación conforme a obra presentada de acuerdo al citado Parágrafo 8.14.3.3. Planos para solicitar la conformidad final de las instalaciones sanitarias y concordantes del Código de la Edificación, se emitirá a favor del propietario el Certificado Final de Instalación Sanitaria. Caso contrario, se deberán ajustar y/o adecuar las instalaciones de acuerdo a lo requerido, dentro del plazo que se le acuerde, momento en que se practicará una nueva inspección.

Artículo 8°- Cuando no se presente la solicitud de inspección final de las instalaciones sanitarias internas, se aplicarán las multas y penalidades del régimen vigente al profesional a cargo de las instalaciones sanitarias y al propietario, y se dará intervención al Consejo Profesional correspondiente para que aplique las medidas que correspondan.

Artículo 9°- Para la ejecución de planos de instalaciones sanitarias se dará cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8.14.3 Documentación técnica del Código de la Edificación.

La carátula de los planos se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el inciso b) Contenido de la Carátula de los planos del parágrafo 2.1.2.8 Pormenores técnicos imprescindibles para planos de edificación e instalaciones del Código de la Edificación (AD 630.6).

La clase de obra a indicarse en la carátula de los planos será: INSTALACIONES SANITARIAS.

En el croquis de localización se indicarán las conexiones de los servicios sanitarios de acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo 8.14.3 Documentación técnica del Código de la Edificación.

Artículo 10- El tamaño y plegado de los planos de instalaciones sanitarias se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Parágrafo 2.1.2.9 Tamaño y plegado de los planos del Código de la Edificación (AD 630.6).

Artículo 11- Para la ejecución de inspecciones de instalaciones sanitarias serán de aplicación todas las prescripciones del título 2.2 De la inspección de las obras del Código de la Edificación (AD 630.11/14).

A las documentaciones que deben existir en obra según lo indica el Parágrafo 2.2.1.4 Existencia de documentos en la obra del Código de la Edificación (AD 630.11) deberá agregarse una copia de los planos de instalaciones sanitarias registrados.

En cualquier inspección de las instalaciones sanitarias que se realice, se deberán verificar, como mínimo, todos los tópicos indicados en la lista que sigue:

1. Correspondencia entre las instalaciones sanitarias en ejecución y el proyecto de instalaciones registrado.

2. Aplicación de materiales aprobados que cumplan con las normas del IRAM.

3. Volumen, ubicación y mejoras de los tanques (bombeo, reserva e intermedios), en el caso de existir en el proyecto.

4. Carga hidráulica de los artefactos.

5. Existencia y ubicación de todas las subidas y bajadas de agua, caños de descarga y ventilación, caños de lluvia, ventilaciones (principales, subsidiarias y remates).

6. Existencia, ubicación y pendientes de todas las cañerías horizontales de desagüe cloacal (primarias y secundarias) y albañales.

7. Destino de los desagües cloacales y pluviales.

8. Existencia y ubicación de accesos a los sistemas de desagüe.

9. Existencia de ruptores de vacío.

La inclusión de ciertos temas en el listado precedente no implica impedimento para que la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro inspeccione cualquier otro aspecto de las instalaciones sanitarias regulado por las normas vigentes del Código de la Edificación. Asimismo, a partir de la experiencia recogida en la realización de la tarea, la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro podrá ampliar por medio de disposiciones, el contenido de la lista.

Las verificaciones enumeradas precedentemente se realizarán sobre los elementos de las instalaciones que se encuentren a la vista en el momento de la inspección, salvo para el caso previsto en el Artículo 5° del presente.

El Director de Obra y/o el Instalador y/o el Representante Técnico de la Empresa de Instalación y/o el Director Técnico de la Instalación, serán solidariamente responsables de adoptar todos los recaudos necesarios para permitir la realización de las inspecciones, facilitando el acceso a la obra, los elementos, el personal, y todo aquello que permita realizar sin inconvenientes la tarea de control.

Artículo 12- DE LAS PENALIDADES

Para la aplicación de penalidades en relación con el registro, ejecución y fiscalización de instalaciones sanitarias, serán de aplicación todas las prescripciones del título 2.4 De las penalidades del Código de la Edificación (AD 630.16).

Artículo 13- DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

En relación con la participación de Profesionales y Empresas en el registro y ejecución de instalaciones sanitarias, serán de aplicación todas las prescripciones del título 2.5 De los profesionales y empresas del Código de la Edificación (AD 630.17) con más las que se indican en el artículo siguiente.

Artículo 14- INSTALACIONES SANITARIAS QUE PUEDEN PROYECTAR Y EJECUTAR EL PROPIETARIO, EL INSTALADOR O EMPRESA

El Propietario, el Instalador o Empresa pueden proyectar y ejecutar instalaciones sanitarias nuevas de los edificios a construirse y modificar o demoler las instalaciones de los edificios existentes según las limitaciones para cada categoría que se indican a continuación:

a) El Propietario: puede ejecutar instalaciones sanitarias que no requieran permiso de instalación.

b) El Instalador de Tercera Categoría y la Empresa de Tercera Categoría: pueden proyectar, ejecutar, modificar o demoler las instalaciones sanitarias de edificios compuestos de sótanos de una profundidad no mayor de 4,00 m respecto del nivel cordón, piso bajo, un piso alto y en el segundo piso hasta un local de primera o de tercera clase de no más que 25,00 m² de área y construcciones auxiliares.

c) El Instalador de Segunda Categoría y la Empresa de Segunda Categoría: pueden proyectar, ejecutar, modificar o demoler las instalaciones sanitarias de edificios compuestos de sótano de una profundidad no mayor que 6,00 m respecto del nivel cordón, piso bajo, cuatro pisos altos y en el quinto piso hasta un local de primera o de tercera clase de no más que 50,00 m² de área y construcciones auxiliares. Los Constructores que el 11 de julio de 1928 estaban inscriptos en la Segunda Categoría y los que se inscribieron en esta Categoría en virtud de lo establecido en el Inc. b) del Art. 31 y en el Inc. d) del Art. 32 de la Ordenanza N° 2.736, y los Maestros Mayores, además pueden, con intervención del Director Técnico, realizar las obras especificadas en el Inc. d).

d) El Instalador de Primera Categoría y la Empresa de Primera Categoría: pueden proyectar, ejecutar, modificar o demoler las instalaciones sanitarias de cualquier clase de obra.

Artículo 15- A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Parágrafo 2.1.1.1 Trabajos que requieren permiso de obra del Código de la Edificación (AD 630.5) por el que se deberá solicitar Permiso de Obra para efectuar instalaciones sanitarias y ampliar, refaccionar o transformar las existentes, y a la vista de lo dispuesto en el título A-a-1°- Requisitos de las Normas a que deben ajustarse la confección, presentación y tramitación del plano correspondiente a un edificio que se encuentra en proceso de construcción (Decreto N° 16.717/63, B.M. N° 12.192), que exige que para tramitar planos de subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal de obras en construcción los edificios deberán tener, como mínimo, una (1) unidad construida, y que se considera unidad construida a aquélla mensurable, que tenga materializados los elementos que la delimiten y emplazados los correspondientes a los servicios centrales del edificio y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento de la misma, para tramitar planos de subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal de obras en construcción deberá acreditarse el registro del proyecto de instalaciones sanitarias a través de una constancia emitida al efecto por la dependencia de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro a cargo de las instalaciones sanitarias.

Artículo 16- Para las obras en ejecución al momento de la entrada en vigencia del presente decreto deberá presentarse, al solicitar final de obra, la documentación correspondiente a las instalaciones sanitarias internas, para su registro e inspección. En estos casos, los propietarios quedarán eximidos del pago de los derechos correspondientes al registro y fiscalización de las instalaciones sanitarias internas.

Artículos 17 al 31 -(Arts 17 al 31 derogados por el Art. 5° del Decreto N° 271/2014, BOCBA N° 4440 del 18/07/2014)

Artículo 32- El presente decreto entrará en vigencia a partir de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 33- El presente decreto será refrendado por los señores Secretarios de Planeamiento Urbano y de Hacienda y Finanzas.

Artículo 34- Dése al Registro, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, remítase a la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, conforme lo

determinado por el Art. 11 del Decreto N° 698-GCBA-96, difúndase por medio de la prensa para su conocimiento y demás efectos, remítase a la Secretaría de Planeamiento Urbano. IBARRA - García Espil - Pesce

Referencias:

- Texto rojo: Texto modificado
- Texto azul: Fuentes
- Texto verde: Notas al usuario