

5

Referencias

5.A Glosario	197
5.B Bibliografía	200
5.C Normativa	200

5.A Glosario

Accesibilidad:

En su sentido amplio, es la posibilidad de ingreso o egreso en igualdad de condiciones a un predio, establecimiento, inmueble y sus locales, que deben encontrarse libres de obstáculos para la circulación. En sentido estricto, se entiende por accesibilidad el conjunto de condiciones o requisitos constructivos que posibilitan a las personas con discapacidades, temporales o permanentes, ingresar y desarrollar actividades en edificios, y transitar, sin interposición de desniveles que, en su caso, deberán ser salvados por rampas o medios mecánicos.

Área de servicios:

Área de un edificio necesaria para su operación, no disponible para ocupación general. Puede incluir recepción, salas técnicas, cocinas, sanitarios, salas de seguridad y maestranza, circulaciones primarias, etc.

Área de puesto de trabajo:

Área requerida para un puesto de trabajo, que incluye espacio de guardado, así como espacio de silla y circulación.

Áreas comunes de apoyo:

Áreas del edificio que proveen apoyo para varios de los ocupantes o todos ellos. Por ejemplo, cafeterías, áreas de máquinas expendedoras, auditorios, salas de correo y de primeros auxilios.

Caja de escaleras:

Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente. Sus accesos estarán cerrados con puertas de doble contacto y cierre automático.

Circulación primaria:

Corredor público o recepción. Es el espacio requerido para la accesibilidad de los ocupantes del edificio a las escaleras, ascensores, sanitarios y entradas.

Circulación secundaria:

Paso requerido para acceder a una subdivisión del espacio que no corresponde a una circulación primaria. Puede o no estar rodeada de paredes o paneles de mobiliario.

Coefficiente de salida:

Cantidad de personas que pueden pasar por una salida o bajar por una escalera, por cada unidad de ancho de salida y por minuto.

Eficiencia de planta:

Capacidad de la planta para la ocupación de sus espacios con áreas de trabajo.

Eficiencia edilicia:

Relación entre la superficie bruta y la superficie de piso apta para ser usada como espacios de trabajo, considerando una eficiencia aceptable a partir del 60 %.

Edificio eficiente:

$$\frac{\text{Sup. de piso}}{\text{Sup. bruta}} > 60 \%$$

Equipamiento:

Todo mueble destinado al confort del personal, como escritorios, sillas, archivos, cajonera, etc.

Espacio abierto/planta libre:

Uso del espacio en plantas sin tabiques ni cerramientos.

Espacios de refrigerio:

Área de servicio destinada a la preparación de alimentos y bebidas.

Factor de ocupación:

Número de ocupantes por superficie de piso, que es el número teórico de personas que pueden ser acomodadas sobre la superficie de piso. Es la proporción de una persona por cada x (equis) metros cuadrados. El valor de x se establece en las normativas y depende del tipo de uso.

Generador de residuos:

Cualquier persona física o jurídica cuya actividad produzca residuos.

Generadores especiales de residuos sólidos urbanos:

A partir de la sanción de la Ley 4859 y su normativa complementaria, los generadores especiales cuentan con un marco regulatorio que incluye a las cadenas comerciales, los locales gastronómicos, los supermercados, los hoteles, los shoppings, las universidades, las clínicas y los hospitales. Todos están obligados a separar en origen los reciclables (residuos secos) de la basura (residuos húmedos).

Isla de impresión:

Área identificada dentro de un espacio de oficina en la cual se centralizan uno o varios equipos de impresión, fotocopiado, ploteo, etc., para el uso compartido de un grupo de trabajadores.

Diagrama de Planificación de Espacios:

Esquema o plano creado por un arquitecto o planificador de espacios, que muestra la disposición de los espacios ocupados por una organización.

Diseño pasivo:

Es el método utilizado en arquitectura con el fin de obtener edificios que logren su acondicionamiento ambiental mediante procedimientos naturales. Utilizando las orientaciones, el sol, el viento, las características propias de los materiales de construcción, etc.

Eficiencia energética:

Uso eficiente de la energía que se logra mediante acciones que permiten optimizar la relación entre la cantidad de energía consumida y los productos y servicios finales obtenidos, a través de la implementación de mejores hábitos de consumo e inversiones a nivel tecnológico.

Locales de segunda clase:

Son aquellos que sirven a los locales de permanencia, de uso complementario para los locales de primera y tercera clase. Complementan un uso, por lo que no definen el carácter particular del edificio.

Locales sin permanencia o de quinta clase (Locales de 5ª):

Son aquellos que sirven como auxiliares para servicios generales del edificio. Sin permanencia de usuarios, solo para períodos muy breves de tiempo, en general son locales de apoyo.

Lumen:

Unidad que indica el flujo luminoso de una fuente de radiación monocromática.

Lux:

Unidad que indica la iluminancia, que es el flujo luminoso de 1 lumen que recibe una superficie de 1 m².

Medio de escape:

Medio de salida exigido, que constituye la línea natural de tránsito que garantiza una evacuación rápida y segura. Cuando la edificación se desarrolla en uno o más niveles, el medio de escape estará constituido de la siguiente manera:

- **Primera sección:** ruta horizontal desde cualquier punto de un nivel hasta una salida.
- **Segunda sección:** ruta vertical, escaleras abajo, hasta el pie de estas.
- **Tercera sección:** ruta horizontal desde el pie de la escalera hasta el exterior de la edificación.

Mitigación ambiental:

Conjunto de acciones de prevención, control, atenuación, restauración y compensación de impactos ambientales negativos que deben acompañar el desarrollo de un proyecto, a fin de asegurar la protección del medio ambiente.

Penetraciones verticales:

Incluye escaleras, huecos de ascensor, túneles de servicios, huecos de cañerías, conductos verticales y las paredes que los rodean.

PET:

El tereftalato de polietileno, más conocido por sus siglas en inglés, PET, es un tipo de plástico muy usado en envases de bebidas y textiles.

Ratio de ocupación:

Densidad de ocupación. Es la proporción de un puesto de trabajo por cada equis (x) metros cuadrados de superficie de piso (pt/m²).

Reciclaje:

Es un proceso cuyo objetivo es convertir desechos en nuevos productos o en materia prima para su posterior utilización.

Recuperador urbano:

Persona que recolecta, selecciona, recupera, transforma, comercializa y reutiliza los residuos sólidos. Cumple la labor de reciclar en el primer eslabón de la cadena de comercialización y recuperación de material.

Relleno sanitario:

Lugar en el que se desarrolla una técnica con el fin de darles a los residuos sólidos una correcta disposición final. Consiste en impermeabilizar el terreno en el cual se va a depositar la basura recolectada y realizar los procesos de compactación necesarios a fin que estos residuos no contaminen el suelo.

Residuo Sólido Urbano (RSU):

Residuo sólido que se genera en los núcleos urbanos y zonas de influencia, domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios. Considerado basura doméstica, está compuesto por materia orgánica, papel, cartón, plástico y vidrio.

Superficie bruta:

Área total ocupada por el edificio hasta el borde externo de las paredes exteriores.

Superficie de aproximación:

Área libre de obstáculos y a un mismo nivel que necesita una persona con discapacidad o con movilidad reducida para usar un elemento o disposición constructiva o acercarse a estos.

Superficie de piso:

Área total de un piso comprendida dentro de las paredes exteriores, menos las superficies ocupadas por los medios de escape y locales sanitarios, y otros que sean de uso común del edificio.

Superficie rentable:

Se calcula sustrayendo de la superficie bruta las penetraciones verticales, el espacio de estacionamiento y las áreas vacías/dobles alturas.

Superficie semicubierta:

Tiene cerramiento en el techo y en su contorno falta una o varias paredes, o, si las tiene, no producen un cierre total.

Trabajadores equivalentes:

Cantidad de trabajadores que resulta de sumar el número de trabajadores dedicados a las tareas de producción más el cincuenta por ciento (50 %) del número de trabajadores asignados a tareas administrativas.

Unidad de ancho de salida:

Espacio requerido para que las personas puedan pasar en una sola fila.

5.B Bibliografía

- El libro del Facility Management. Sociedad Latinoamericana del Facility Management (2012).
- Revista FM & Workplaces. Contract Workplaces. #82 | Junio 2017 a #92 | Abril 2020.
- Efficiency Standards for Office Space. IPD Occupiers. Office of Government Commerce-Investment Property Databank Ltd. (2007).
- Manual de Buenas Prácticas de Gestión de Activos Físicos. Jefatura de Gabinete de Ministros. INAP (2014).
- Concepción del entorno de trabajo. Guía de criterios de diseño para los espacios administrativos. UNED, España (2010).
- Manual de Buenas Prácticas Para la Administración, Gestión y Uso de las Edificaciones del Sector Público. Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público. Ecuador (2014).
- Documento sobre el funcionamiento de los Servicios de Salud Ocupacional. Comisión de Condiciones y Medioambiente de Trabajo. Ministerio de Salud (2017).
- La iluminación en el Ambiente Laboral. Superintendencia de Riesgos del Trabajo. Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (2016)
- Luminotecnia. Cálculo según el método de los lúmenes. Departamento de Construcciones Arquitectónicas, Universidad Politécnica de Valencia (2011).
- Programa de Gestión de Residuos en Edificios Públicos: Seamos el ejemplo. Subsecretaría de Higiene Urbana. Ministerio de Ambiente y Espacio Público. GCBA (2017).
- Guía de Buenas Prácticas Ambientales: Recomendaciones para la correcta gestión de residuos en oficinas. Secretaría de Control y Monitoreo Ambiental. Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación (2019).
- Manual de Compras sustentables. Oficina Nacional de Contrataciones. Ministerio de Modernización (2017).
- Programa de Uso Racional y Eficiente de la Energía en Edificios Públicos. PROUREE. Ministerio de Desarrollo Productivo. Secretaría de Energía (2007).
- Notas Técnicas de Prevención sobre Ergonomía. Instituto Nacional de Salud y Seguridad en el trabajo (INSST). España (2018).

5.C Normativa

Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2019)

Ley N° 19587/79: Higiene y seguridad en el trabajo

Ley N° 962/02. Accesibilidad física para todos

Ley N° 992/02. Programa de Recuperadores Urbanos

Ley N° 25916/04. Gestión de Residuos Domiciliarios

Ley N° 1687/05: Educación ambiental

Ley N° 1854/05: Gestión integral de residuos sólidos urbanos. Ley de basura cero.

Ley N° 26378/08. Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad.

Ley N° 2958/08: "Implementación de Lactarios en las Instituciones del Sector Público"

Ley N° 4859/13. Residuos sólidos urbanos. Edificios públicos.

Decreto N° 1338/96: "Servicios de medicina y de higiene y seguridad en el trabajo. Trabajadores equivalentes"

Decreto N° 140/07: Programa de uso racional y eficiente de la energía

Decreto N° 895/18: Inventario Nacional de Bienes Muebles y Semovientes del Estado

Resolución N° 886/15: Protocolo de Ergonomía de la Superintendencia de Riesgos de Trabajo



Av. Ramos Mejía 1302, piso 3° CABA (C1104AJN)
gaf@bienesdelestado.gob.ar
+54 11 4318 3416



Argentina
Presidencia