

Tema Congreso Expofuego

Autor: Diego Olave Rojas

Título: Cambio del destino/ocupación en edificios y su impacto en las condiciones de seguridad de incendios

Desde el inicio de la pandemia el año 2020, la incorporación del teletrabajo en muchas empresas no solo impactó en la operación diaria de estas sino también en el negocio incipiente de edificio de oficinas, lo cual, trajo como consecuencias el aumento de la vacancia de este tipo de infraestructura en distintas comunas.

De oficinas a viviendas: se acerca la transformación de edificios en Santiago por el boom del teletrabajo

Miles de metros cuadrados de espacios de trabajo están vacíos por el home office, y sus propietarios ya están analizando cambiar los usos del suelo para transformarlos en departamentos.

Por: J. Troncoso Ostornol | Publicado: Lunes 6 de junio de 2022 a las 08:00 hrs.



Fuente: <https://www.df.cl/de-oficinas-a-viviendas-se-acerca-la-transformacion-de-edificios-en>

Esta situación coincide con la demanda habitacional permanente, la escasez de suelo disponible en el radio urbano y en el aumento sostenido en el precio de los materiales.

Por lo tanto, es necesario estudiar las consecuencias de este tipo de medidas relacionadas con el cambio del destino de ocupación en las condiciones generales de seguridad (OGUC: “Capítulo 2-Título4: de la arquitectura”) y en las condiciones de seguridad contra incendio (OGUC: “Capítulo 3-Título4: de la arquitectura”) de los recintos.

Además, la gran mayoría de la vacancia se genera en la comuna de Santiago centro, por lo tanto, existen muchos edificios antiguos que han logrado cumplir con los estándares de seguridad mediante el concepto de “rehabilitación”, y en consecuencia, la tarea ahora es determinar si las medidas preexistentes para cumplir con el estándar mínimo de seguridad son compatibles bajo el concepto de “Remodelación de un inmueble”.

En definitiva, surge la pregunta si la iniciativa planteada por el mundo privado en conjunto con las autoridades cumplirá con los requerimientos preestablecidos en la OGUC y en como los expertos del tema pueden ayudar a facilitar este tipo de iniciativas mediante la aplicación de un plan maestro que garantice simultáneamente la seguridad y la prefactibilidad del negocio involucrado con el objeto de evitar retrasos posteriores y pérdida de productividad debido a la inexistencia o al simple desconocimiento de las exigencias que aplicarían.

Variables como evaluación in situ de los sistemas de protección activa y pasiva sumado a la incorporación de nuevos avances en la materia como estudios basados en el desempeño (NFPA 101) que usan modelaciones de evacuación y de propagación del humo deben incluirse como herramientas en la ecuación para determinar la seguridad contra incendios en este nuevo escenario.