DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Y DESARROLLO URBANO

**RESOLUCIÓN Nº 030 -DPDU-16**

SAN JUAN, 30 de Marzo de 2016.-

VISTO:

El Exp. Nº 504-0300-J-16, la Ley Nº 133-A, la

Resolución Nº 100-DPDU-92, y;

CONSIDERANDO:

Que, la resolución mencionada no produjo la eficacia a los efectos de agilización de los procedimientos técnicos- administrativos previstos en la misma y que apuntaban a su simplificación en obras de menor escala, resultando así desactualizado atento a la dinámica y volumen constructivo desde el año 1992 a la fecha, los avances de la técnica y el diseño para vivienda unifamiliar, con sistema tradicional constructivo.

Que resulta necesario, sin perjuicio de la función de contralor del organismo, previsto en la ley de creación del organismo, facilitar y agilizar los procedimientos técnico- administrativos relativos a la construcción de Vivienda unifamiliar con sistema tradicional constructivo.

Que, estas medidas apuntan a afianzar la responsabilidad del profesional interviniente en las tramitaciones que cursan ante la D.P.D.U., y así desalentar la ejecución de obras en Contravención a la normativa vigente, a fin de lograr el resguardo de la población en los aspectos del uso del suelo y seguridad, teniendo en cuenta el alto riesgo sísmico de la provincia.

Que la Ley Nº 133-A, establece en el Capítulo II, Art. 5º, que son funciones de la D.P.D.U. entre otras: Inc.

l) “Aprobar los proyectos en lo referente a sus aspectos arquitectónicos y estructurales; inspeccionar y controlar la obra edilicia pública y particular que se ejecute en el ámbito provincial; adoptando los sistemas y mecanismos necesarios y haciendo respetar el fiel cumplimiento a las disposiciones del Código de Edificación vigente y a dictarse, en un todo de acuerdo a los avances de la técnica y el diseño.”; y Art. 11º Art.

11º “Son atribuciones y deberes del Director General:.., Inc. b) “Adoptar las resoluciones y medidas que conduzcan directa o indirectamente a la realización de los fines de la Repartición, ejerciendo las funciones inherentes al cargo y asumiendo la responsabilidad de sus decisiones.”-

Que, ha intervenido Jefatura Técnica y Asesoría Letrada de este Organismo.

POR ELLO:

EL DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

RESUELVE:

Artículo 1º: Aprobar el procedimiento técnico administrativo, previsto en el Anexo I el cual forma parte de la presente norma legal, referido a la construcción de viviendas unifamiliares individual tipo tradicional.-

Artículo 2º: Dejar sin efecto la Resolución Nº 100- DPDU-92 y toda otra norma que se oponga a la presente.-

Artículo 3º: Téngase por Resolución de esta Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Notifíquese a los Entes Profesionales, Empresarios y Centros Educativos con competencia en ejecución de Obras Civiles. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.-

Fdo: Ing. Pablo Javier Zabala - Director

Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano

**ANEXO I**

Capítulo I

1) El expediente correspondiente a obras de vivienda unifamiliar se iniciará en la D.P.D.U. con el pedido de condicionantes urbanos y edilicios.-

1.1- Documentación técnica para construcción tipo tradicional: la documentación gráfica y escrita contendrá las leyendas indispensables para su correcta interpretación y las firmas del

propietario y profesional/es actuante/es, en la etapa de documentación y de obra.-

2) Condiciones mínimas para la documentación: las condiciones mínimas exigidas para la documentación gráfica y escrita, son las que a continuación se indican.

Las mismas constituyen solo una guía para el profesional, pudiendo la Autoridad Competente solicitar toda información adicional que considere necesaria, según las características de la obra:

2.1 Aspectos urbanos y arquitectónicos.

a) Croquis de ubicación, referenciado al lote, a las calles del entorno, retiros de frente, laterales y fondo, valores de línea, nivel de vereda e indicadores urbanos.

b) Se indicará en plano general el trazado frentista de líneas eléctricas, postaciones, arbolado público, ancho de vereda, cordón y cunetas existentes, perfiles de calles y servidumbres correspondientes.

c) Ajuntar registro fotográfico del estado actual de la parcela y su fachada.

d) Planta/s General/es: las necesarias para la comprensión del proyecto (en planta baja se incluirá la vereda en todo su ancho y tipo, indicando cordón, cuneta y arbolado).

e) Fachada/s, indicando: materiales, terminaciones, colores.

f) Cortes, como mínimo dos (longitudinal y transversal.

Debe indicarse en los planos todas las cotas de:

dimensiones, niveles, alturas, etc., artefactos fijos, mesadas, giros de puertas, etc. que permutan una correcta interpretación.

2.2 Aspectos estructurales.

a) Plano/s de estructura:

1- Plantas de estructura de los distintos niveles representativos.

2- Planillas y/o detalles de fundaciones, columnas, vigas, losas, etc., con las especificaciones que sirvan de referencia a las mismas.

3- Cuando la complejidad lo requiera, indicaron o detalle de escalera, tanque, encuentros de viga y columnas, apoyos, uniones, etc.

b) Memoria de Cálculo: Se presentará una copia, cuando lo indicado en plano no resultara suficiente para su evaluación, la que deberá estar firmada por el profesional, indicando claramente obra, propietario y número de expediente, conteniendo: las consideraciones generales de los criterios seguidos para evaluar el comportamiento de la estructura ante las acciones que la solicitan, esquema estructural, análisis de carga, verificaciones, tipo de suelo, etc.

c) En plano se indicarán las especificaciones técnicas de los materiales estructurales a utilizar tal como: hormigón, mampuestos, hierro, impermeabilizaciones, etc., necesarios para la correcta interpretación de la documentación.

d) Se indicarán: aspectos, ensayos o controles tecnológicos que, sobre los materiales o proceso de obra, el profesional actuante considere necesario efectuar, o la D.P.D.U. lo requiera por las características de la obra.

3)- Presentación de la Documentación

Cumplida la presentación la oficina correspondiente verificará la documentación y una vez presentada las correcciones se procederá a su visación y autorizará la iniciación de la obra.

4)- Trámite de Inicio de Obra

4.1. El profesional actuante informará la fecha de comienzo de obra con la etapa de fundaciones, solicitada por escrito, adjuntando comprobante de habilitación profesional y del derecho municipal de construcción, pudiendo la repartición de oficio inspeccionar la obra y en caso de observar incumplimiento a la documentación presentada o a la reglamentación vigente se aplicarán las sanciones correspondientes y se notificará a los Consejos o Colegios profesionales, con intervención de la Justicia de Falta, quedando indicado en el expediente de obra.-

4.2. Documentación en obra:

a) Copias de planos visados por la D.P.D.U.

b) Libreta de obra donde el profesional indicará fecha de ejecución de los trabajos y/o ítems más importantes de la obra, como así particularidades técnicas en la ejecución.

4.3. La D.P.D.U. podrá modificar el régimen en la tramitación de la documentación y/o inspección de obra, cuando se observe, evalúe y lo justifique la interacción de condiciones en las que:

a) El destino modifica el uso del suelo consolidado en el lugar.

b) Su localización y ubicación en la parcela mantiene, áreas, retiros y factores de ocupación superiores a los reglamentados.

c) Exista afectación a la seguridad de terceros o a la calidad de vida del entorno.

d) La escala, tipo o plazos de obra requiera especial tratamiento.

e) El cambio de destino del edificio en el transcurso de la obra.-

5- Certificado Final de Obra

A los fines del certificado final de obra, los niveles de terminación de la misma deberán ajustarse a lo indicado en la documentación gráfica presentada en el plano conforme a obra, considerándose como mínimos el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que hacen al confort, seguridad y estética, según lo reglamentado por la Autoridad Competente.

5.1. Para la vivienda unifamiliar se consideran condiciones mínimas a cumplir:

a) Dimensión de los locales, patios, áreas de ventilación e iluminación, retiros, y medios de salida reglamentarias, estacionamiento.

b) Terminaciones tales como:

- Solado interior resistente, liso y transitable.

- Paramentos y cielorraso de superficies selladas.

- Cubierta de techo con aislación termoacústica e hidráulica completa.

- En los locales con producción de vapor (cocina, baño y lavadero), tendrán paramentos con revestimientos impermeables hasta una altura de 1,80 m como mínimo y pisos en su totalidad.

- Carpintería de cierre al exterior completa.

- Carpintería interior en dormitorio principal y un baño.

- Un sanitario con artefactos indispensables (inodoro, ducha y lavatorio). Servicios indispensables de agua fría instalada, instalación eléctrica mínima y colocación de mesada de cocina.

c) Tratamiento de fachada y partes vistas desde la vía pública con las terminaciones completadas según planos.

e) La vereda municipal terminada según la reglamentación vigente.

5.2. Presentación de los planos conforme a obra.

Hubiera sufrido o no modificación durante su ejecución (respecto a los planos aptos para construir), deberán presentarse 1 copia conforme a obra visada en soporte digital en PDF, o algún otro material similar que permita su conservación en el tiempo), copia de libreta de obra del profesional y Conforme a Obra , debiendo quedar en el expediente la copia testigo, la cual llevará la leyenda “COPIA TESTIGO NO PUEDE DESGLOSARSE”. Los mismos serán firmados por el propietario y tramitados por el/los profesional/es de la construcción de la obra. En el caso de que los profesionales encargados del proyecto y cálculo hubieran tramitado las modificaciones introducidas a la obra, los mismos deberán firmar como proyectista y/o calculista de dichos planos; en caso contrario, no es necesario la firma de los mismos en esta documentación.

Una vez presentados los planos conforme a obra, se realizará la inspección final de la misma (los aspectos urbanos y edilicios), verificando la correspondencia de los planos con lo ejecutado. En caso de que dicha inspección no diera lugar a observaciones y con la presentación de los certificados de las entidades que corresponda, el Departamento de Obras Públicas y Particulares elevará el informe correspondiente. Con la consideración del informe precedente se procederá a la “Aprobación de la documentación técnica”, otorgando Certificado Final de Obra con uso de acuerdo al determinado en la factibilidad y condicionantes para el destino propuesto, mediante resolución de la D.P.D.U.

6)- Registro de Obras

6.1. La D.P.D.U. mantendrá un seguimiento y registro de las obras ejecutadas por el presente

procedimiento, a efectos de exigir el cumplimiento de la condición indispensable de obtener el Final de Obra a efectos de considerar la misma “Aprobada”, siendo necesario por parte del/los profesionales actuantes informar cambio de los mismos, paralización de las obras o cualquier modificación en el vínculo profesional con la misma.-

Cta. Cte. 10.350 Abril 15. $ 1.400