

RESOLUCIÓN N.º 679/SSPLAN/10.

Buenos Aires, 30 de diciembre de 2010

VISTO:

La Ordenanza 34.421/MCBA/78 y modificatorias que aprueban el Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; la ley 1925; los Decretos N° 2075/07 y N° 1189/08; las Resoluciones N° 39-MDUGC/08 y las Disposiciones N° 1205/GCBA/SPU/01, N° 1362/GCBA/SPU/01, N° 794/GCBA/SGYCC/03 y la restante normativa y reglamentación vigente aplicable a la materia;

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a los informes técnicos antecedentes se desprende que en la práctica administrativa actual, para obtener el permiso de obra se encuentra fragmentado en varios expedientes administrativos que tramitan en áreas distintas, circunstancia que genera la ampliación irrazonable de los plazos procedimentales, la necesidad de replicar inspecciones, la atomización del control y la asignación innecesaria de recursos públicos, incluyendo el recurso humano;

Que resulta necesario optimizar el funcionamiento y reducir los tiempos administrativos de los trámites de registro de planos de obra nueva, demolición y obra nueva y/o modificación y ampliación de edificios existentes resguardando la observancia de las normas vigentes en materia urbanística y de edificación, a fin de cumplir con mayor eficiencia las misiones y funciones encomendadas a la Subsecretaría de Planeamiento y a la Dirección General Registro de Obras y Catastro por Decreto N° 2075/07;

Que deviene imprescindible realizar una reorganización de las gestiones, a fin de implementar un dinámico seguimiento de los trámites administrativos, brindar una adecuada y diligente atención al público y facilitar el control del funcionamiento de las diferentes áreas encargadas de la tramitación de los expedientes y documentación presentada;

Que un aporte para alcanzar los objetivos enunciados precedentemente consistiría en la unificación, en un solo expediente administrativo, del trámite para el registro de planos de permisos de obra nueva; demolición y obra nueva; modificación y ampliación de edificios;

Que consecuentemente los proyectos a registrar deberán contar en un único plano que integrará el proyecto de arquitectura, las instalaciones eléctricas, las instalaciones sanitarias, condiciones contra incendio, la sala de máquinas de ascensor si correspondiera y la totalidad de las instalaciones que el tipo de obra requiera.

Que conforme las acciones de modernización instadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se requerirá además el soporte digital de los planos presentados;

Que el sistema a implementarse, atento que implica un cambio en las costumbres administrativas arraigadas, tanto en la administración como en los profesionales y particulares, se llevará a cabo de una manera progresiva y por etapas, escalonados en función del volumen de las obras y conforme los resultados que surjan de la aplicación de esta Resolución;

Que lo expuesto coadyuvará a incentivar desde la administración pública la dinámica

de desarrollo que necesita la Ciudad contemporánea, acompañando el crecimiento controlado y sustentable de la misma;

Que la modificación operativa establecida en la presente Resolución reglamenta la aplicación práctica de la normativa aplicable en la materia, de acuerdo a las misiones y funciones establecidas en el Decreto 2075/07 para la Dirección General Registro de Obras y Catastro, dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento, resguardando la observancia de las normas vigentes en materia urbanística y de edificación;

Que la presente Resolución se dicta en concordancia con el principio de concentración y conforme lo preceptuado por el Artículo 26 del Decreto 1510/97 que expresa como un deber y facultad de los órganos competentes "...c) Establecer un procedimiento sumario de gestión mediante formularios impresos u otros métodos que permitan el rápido despacho de los asuntos, en caso que deban resolver una serie numerosa de expedientes homogéneos...". La avocación se efectúa de acuerdo a lo preceptuado por el Artículo 2º del Decreto 1510/97 con basamento en los informes técnicos remitidos por la Dirección General Registro de Obras y Catastro y el trabajo técnico interdisciplinario de las distintas áreas de la Subsecretaría de Planeamiento, en pos del control de legalidad y calidad de la gestión,

Por ello, y en uso de las facultades conferidas;

EL SUBSECRETARIO DE PLANEAMIENTO RESUELVE

Artículo 1º.- Modifíquese el trámite administrativo de Registro de Planos de Obra Nueva; Demolición y Obra Nueva; Modificación y Ampliación de edificios existentes, para los proyectos que comprendan hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), y cuyo destino principal sea uso residencial deberá realizarse de conformidad con lo establecido en los Anexos de la presente Resolución.

Artículo 2º.- El procedimiento reglamentado por la presente entrará en vigencia a partir del día 25 de abril de 2011 para el registro de proyectos de hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de superficie computable para el FOT y a partir de los sesenta (60) días de su publicación en el Boletín Oficial para el registro de proyectos de hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de superficie total.

Artículo 3º.- Téngase por presente esta innovación para ser incorporada a la normativa que renovará el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 4º.- Deróguese toda Resolución y Disposición vigente en la materia en cuanto fuera contradictoria con el procedimiento establecido por la presente.

Artículo 5º.- Autorízase a la Dirección General Registro de Obras y Catastro a redactar las normas complementarias a efectos de implementar el procedimiento aplicable para la tramitación y requisitos de viabilidad del plano único

Artículo 6º.- La Dirección General Registro de Obras y Catastro promoverá la publicidad y comunicación del procedimiento a las distintas asociaciones encargadas del control de la matrícula profesional con incumbencia en la confección de la documentación afectada por el mismo, proveyendo el asesoramiento y la colaboración necesaria para su implementación.

Artículo 7º.- Dése al registro, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y para su conocimiento y demás efectos, comuníquese a todas las Subsecretarías y Direcciones Generales del Ministerio de Desarrollo Urbano; a la Agencia Gubernamental de Control, Dirección General de Fiscalización y Control de Obras y Dirección General de Habilitaciones y Permisos. **Lostrí**

ANEXO I

1 – La presentación de los proyectos deberá efectuarse en un único plano, en escala 1:100, conforme las características gráficas detalladas en el modelo que como Anexo II se adjunta y forma parte integrante de la presente Resolución, el que deberá presentarse como mínimo en seis (6) copias, conjuntamente con la documentación requerida por la normativa vigente sobre edificación.

2 – El plano deberá contener el proyecto de arquitectura; las instalaciones eléctricas, las instalaciones sanitarias, condiciones contra incendio, la sala de máquinas de ascensor si correspondiera y la totalidad de las instalaciones que el tipo de obra requiera. Todo el resto de la documentación necesaria será presentada en forma de planillas anilladas en tamaño A4 o múltiplos.

3 – La presentación del plano deberá complementarse con una versión de la misma en soporte digital en formato gráfico corriente, aclarando en el mismo, el nombre y matrícula del profesional responsable.

ANEXO - RESOLUCIÓN Nº 679 /SSPLAN/10

ANEXO II

Este Anexo II contiene la documentación en formato gráfico del modelo de presentación de planos.

Esta documentación está contenida en archivo: Anexoll_plano_unico.pdf

Dicho archivo contiene:

- Una lámina de las plantas bajas de arquitectura, instalaciones c/ incendio, sanitarias y eléctricas.

- Una lámina de las plantas tipo de arquitectura, instalaciones c/ incendio, sanitarias y eléctricas.

- Una lámina de las plantas de azotea de arquitectura, instalaciones c/ incendio, sanitarias y eléctricas.

- Una lámina de los cortes y vistas del proyecto.

- Una lámina en formato A4 conteniendo planilla de iluminación y ventilación, planilla de cálculo de superficies, gráficos de silueta y balance de superficies, gráfico de esquema de manzana.

- Una lámina en formato A4 conteniendo información sobre la instalación c/ incendio: Memoria descriptiva de la instalación, planilla para la liquidación de derechos, detalles en planta y corte de rampas, escaleras, barandas y accesos. Cálculo de sistema de evacuación de humos y gases, si correspondiera.

- Una lámina en formato A4 conteniendo información sobre la instalación sanitaria: corte detallado de la instalación (agua, cloacas, pluvial y ventilación); cálculo de la reserva total diaria de agua; detalle del colector; cuadro de desagües cloacales y pluviales indicando material y diámetros.

- Una lámina en formato A4 conteniendo información sobre la instalación eléctrica: Planilla de cargas; esquemas de tableros generales y seccionales; planilla arancelaria.

- Una lámina en formato A4 conteniendo información sobre el cálculo estructural, esquemas en plantas y cortes (si fuese necesario); planilla de armaduras.

- Una lámina en formato A4 conteniendo información sobre la sala de máquinas de ascensor, si correspondiere. Planta de localización, corte del pasadizo, planta de detalle, esquema de ventilaciones.

- Una lámina en formato A4 conteniendo cualquier otro detalle o esquema para la correcta comprensión de los proyectos.



areté

en Proyectos Inmobiliarios

REQUISITOS ESENCIALES PARA REGISTRAR UN PERMISO DE OBRA

1. Distrito.
2. Uso.
3. Línea de Frente interno, Línea interna de basamento (cálculo analítico y croquis de manzana).
4. Perfil edificable: altura máxima sobre Línea oficial, retiros, plano limite, constr. permitidas sobre plano límite.
5. Patios Interiores, Áreas y Tangentes.
6. Estacionamiento.
7. Portería y auxiliar.
8. FOT.
9. Consulta al Código De Planeamiento Urbano, Estudio de Impacto ambiental, si correspondiera
10. Leyenda en carátula, “el presente permiso no exime de poseer permiso de uso”, en recuadro y negrita..
11. Línea particularizada.
12. Proyecto inviable.

REQUISITOS ESENCIALES PARA REGISTRAR UNA INST. SANITARIA

A. Definir radio antiguo y radio nuevo.

Radio antiguo: Pluvial + cloacal = todo a cloaca.

Radio nuevo: Pluvial, y cloacal, desagües por separados.

B. Zona de línea de máxima creciente (Núñez a Riachuelo), dentro de esta zona las instalaciones de desagües en planta baja, obligatoriamente deberán ser de hierro fundido, deberá verificarse el nivel en la parcela correspondiente a la obra, para que ningún artefacto en planta baja sea proyectado bajo esa línea de máxima creciente.

REQUISITOS ESENCIALES PARA REGISTRAR UNA INST. ELÉCTRICA

1. Definir en planos ubicación del medidor, tablero general, y tableros seccionales.
2. Verificar la potencia, si es mayor o igual a la liquidación.
3. Graficar bocas, tomas y llaves (sin trazado, ni sección de cañerías), máximo 15 bocas por circuito. Detallando, cualquier otra instalación de corresponder.

REQUISITOS ESENCIALES PARA REGISTRAR UNA INST. CONTRA INCENDIO

1. Verificación de los medios de salida.
2. Sistema de evacuación de humos y gases.
3. Indicar características y resistencia al fuego de puertas.
4. Dotaciones de matafuegos.

Ver ejemplos:

<http://ssplan.buenosaires.gov.ar/index.php/2menucontenidos/exposiciones/194-dgroc>