**GUÍA PARA TEMA NORMATIVIDAD**

**INTRODUCCIÓN:**

No está de más comentar que es necesario tener los permisos correspondientes antes de iniciar cualquier tipo de obra, de otra manera el profesional y propietario se exponen a sufrir sanciones, multas, suspensiones profesionales y paralizaciones de obra que no son bien recibidas por ninguno de las partes.

Estos permisos se obtendrán siempre y cuando el proyecto se ajuste a las **“Normas Vigentes”** que rigen todos los aspectos de la construcción.

No solo nos referimos a los Códigos de Edificación que son los instrumentos que rigen los aspectos físicos de los edificios, tanto urbanos ( F.O.S; F.O.T, factibilidad de usos, retiros, alturas máximas, estacionamientos, etc) como dimensionales (altura de locales, superficies mínimas, dimensiones mínimas, cantidad de sanitarios, etc) sino también otro tipo de organismos que intervienen para otorgar los servicios públicos como el agua y la cloaca (Aysam) el gas (Ecogás) la energía eléctrica (Edemsa o Cooperativas) los servicios de telefonía (Telefónica) de televisión por cable, internet, etc.

Para evitar situaciones “desagradables” es obligatorio e inexorable para los profesionales intervinientes conocer la normativa vigente, y formar parte del layout o anteproyecto desde la concepción del mismo.

Si bien el ajuste fino de la aplicación de normas será resuelto en detalle en el desarrollo del Proyecto Ejecutivo, es de fundamental importancia que en las generalidades el trabajo contemple los aspectos normativos.

Definir y resolver quién será el encargado de realizar tales tramitaciones y de obtener los permisos es algo que debe ser muy bien definido desde el inicio de los trabajos y dependerá de la envergadura e importancia del proyecto.

Normalmente cada rubro gestiona sus permisos de construcción pero es necesario definir con claridad el alcance de cada uno

**TIPOS DE NORMAS:**

Existen distintos tipos de Normas, y podemos agruparlas de la siguiente manera:

**Normas Legales:**

Son las normas incluidas en las leyes nacionales o provinciales y tienen que ver principalmente con la forma de dividir y usar el suelo y con el ejercicio profesional en general.

* **Leyes relacionadas con la propiedad**
* Ley de Ordenamiento Territorial ( Ley 51.365)
* Ley de Loteos y Fraccionamientos ( Ley 4341)
* Ley de Propiedad Horizontal ( Ley 13.512)
* Ley de Impacto Ambiental ( Ley 5961)
* Etc.
* **Leyes relacionadas con la profesión**
* Ley de Obras Públicas ( Ley 4416)
* Ley de Colegiación e Incumbencias ( Ley 5350)
* Ley de desregulación de honorarios ( Ley 5908)
* Ley de propiedad intelectual ( Ley 11.723)
* Ley de Procedimiento Administrativo ( Ley 3909)
* Etc.

**Códigos y Reglamentos:**

Los Códigos son conjuntos de normas que no tienen el carácter de Ley, destinados a regular y ordenar las acciones y conductas de las personas

Y en nuestros casos los profesionales

* Código de Edificación (según cada municipio)
* Reglamentos constructivos de barrios privados
* Códigos de Convivencia
* Código de Ética Profesional
* Etc.

**Normas Técnicas:**

Las normativas técnicas son las propias que rigen los procesos de ejecución, fabricación, mantenimiento, etc de las construcciones y sus materiales (en el caso de nuestra rubro de construcción )

Son infinidad de normas y su utilización y aplicación dependerá de tema que estemos abordando, pero es necesario conocerlas y hacer referencias a las mismas

En algunos casos hay normas que son superadoras en calidades y exigencias a las de uso habitual, como por ejemplo las normas nacionales de aeropuertos pueden ser superadoras a las normas municipales, pero ambas deben ser cumplidas y aprobadas por los organismos correspondientes. (las normas que rigen la seguridad de los edificios aeroportuarios con las ANAC, “Agencia Nacional de Aeropuertos Civiles” y se aplican en todos los aeropuertos de la argentina, independientemente del Código de Edificación local)

También existe organismos gubernamentales o no, que hacen el “control de policía” de actividades especiales y que deben ser consultados para la aprobación y habilitación de determinados edificios. Son el caso de los edificios escolares (que los supervisa el Ministerio de Educación) los edificios sanitarios (que los supervisa el Ministerio de Salud) edificios con almacenamiento de explosivos, etc.

También tiene un párrafo especial el tema de incendio, que además del control de los Códigos de Edificación correspondiente a la ubicación del edificio, es supervisado y aprobado por el departamento de Bomberos de la provincia.

Algunas normas técnicas aplicables a la construcción de edificios:

* **Algunas normas nacionales**:
* Normas IRAM (Instituto Nacional de Racionalización de Materiales)
* Normas SIRSOC (Centro de Investigación de los Reglamentos de Seguridad de las Obras Civiles)
* Normas INTI (Instituto Nacional de Tecnología Industrial)
* Normas AEA ( Asociación Electrotécnica Argentina)
* Normas ART (Aseguradora de Riesgo de Trabajo)
* **Algunas normas internacionales:**
* Normas DIN (Instituto Alemán de Normalización)
* Normas AASHTO (de diseño estructural en caminos y puentes)
* Normas ISO (Organización Internacional de Estandarización)
* Normas NFPA (Asociación Nacional de Protección contra Incendios)
* Normas LEEDs (estrategias de sustentabilidad)

**FACTIBILIDADES**

Para toda nueva construcción es necesario solicitar las factibilidades de servicios de gas, agua y electricidad. En caso de no existir redes en frente a la propiedad cada empresa informará las obras que deberán ejecutarse para poder llevar el servicio solicitado, o en su defecto que no tienen servicio en ese lugar.

También se deben pedir las líneas de edificación y retiros especiales, especialmente cuando las calles no son de jurisdicción municipal, sino que pertenecen a la Dirección Nacional de Vialidad o a la Dirección Provincial de Vialidad.

Esta información y otras de interés para la iniciación del proyecto se encuentran indicadas en el plano de mensura, por eso es indispensable tener la información de este plano desde el inicio del trabajo.

En la mensura aparecerán servidumbres de electroductos, servidumbre de paso, servidumbres de riego, afectaciones a ensanches de calles, expropiaciones, etc.

Organismos a los que hay que solicitar factibilidades en Mendoza:

* Ecogás
* Aysam
* Edemsa
* Departamento General de Irrigación (DGI)
* Dirección General de Hidráulica
* Dirección Provincial de Vialidad