



DEVELOPMENT SERVICES

PARA: Clientes de servicios de desarrollo
ASUNTO: **BOLETÍN INFORMATIVO 101** Información sobre permisos residenciales nuevos
FECHA: 04 de diciembre de 2021/ 22 de agosto de 2022/ 1 de junio de 2023/4-1-25
CREADOPOR: División de revisión del plan

Propósito

Como iniciativa de servicio al cliente, el Departamento de Servicios de Desarrollo (DSD) creó este boletín de información 101 para guiar a los clientes a través de los elementos necesarios para una nueva solicitud residencial. Este boletín de información se ha actualizado para aclarar que "solo cimientos" es para aplicaciones de mudanza de casa.

Tipo de trabajo

Se debe usar un nuevo permiso residencial para los siguientes tipos de permisos:

- **Casas residenciales nuevas:** todas las casas unifamiliares, bifamiliares (dúplex) y adosadas (no más de tres pisos por encima del nivel del suelo con medios de salida separados).
- **Viviendas accesorias** sobre un solar con vivienda existente (segunda vivienda/vivienda).
 - Requiere solicitud formal de vivienda accesoria.
- **Adiciones y estructuras accesorias** de más de 1000 pies cuadrados y/o dos pisos de cualquier tamaño.
- **Cimientos** para permiso de mudanza de vivienda.
- **Planos prototipo** para constructores de viviendas.

Lista de verificación previa a la solicitud

Land Development:

- Obtener una copia del plano del [condado de Bexar](#), una copia de un plano pregrabado en revisión con DSD, o un Certificado de determinación de Land Development que indique que no se requiere el plano.
- Verifique la dirección y la zonificación con la división de Land Development de DSD.
- Determinar si se necesitan planes de construcción de calles (si la propiedad está en una calle sin pavimentar o adyacente a un derecho de paso de la ciudad sin calle existente).

Llanura de inundación:

- Si alguna parte del lote se encuentra en o cerca de un terreno inundable, se requerirá una consulta con Floodplain Management.

Distrito histórico:

- Es posible que necesite la aprobación de la Comisión de Revisión de Diseño Histórico. comuníquese con la Oficina de Preservación Histórica al 210-207-0035; <http://www.sanantonio.gov/historic>

SAWS:

- Póngase en contacto con SAWS para asegurarse de que el alcantarillado esté disponible. Si no, verifique que califica para un sistema séptico. Se requerirá una copia del permiso del sistema séptico del condado de Bexar con esta solicitud.

Servidumbres:

- ¿Construyendo sobre una servidumbre? Obtenen permiso por escrito del propietario de la servidumbre para poder construir estructuras permanentes en la servidumbre.

Documentos requeridos y proceso de solicitud

Todas las solicitudes deben solicitarse electrónicamente a través de nuestro portal Build SA:

<https://aca-prod.accela.com/COSA/default.aspx>

Se pueden encontrar recursos adicionales del portal de permisos de Build SA aquí:

<https://www.sanantonio.gov/DSD/BuildSA-Project#266242303-customer-resources>

Los documentos de solicitud para construcción y la protección de los árboles deben cumplir con los estándares internacionales actualmente adoptados del código Residencial, código Internacional de conservación de energía y código unificado de desarrollo.

Es posible que se requieran revisiones adicionales según la ubicación del proyecto y el alcance del trabajo:

- drenajes e Inundaciones
- trabajo en el sitio

- dirección de propiedad
- tráfico y acera

- histórico
- zonificación

Documentos requeridos

Consulte las siguientes descripciones de documentos para todos los proyectos. Para obtener una lista de documentos para su proyecto específico, consulte la página 4.

Plano del sitio- debe coincidir con el plano registrado de la propiedad e indicar la descripción legal, la dirección, el edificios en el sitio, límites de propiedad, servidumbres, aceras, accesos, bordillos, cercas, puertas, estacionamiento, concreto, y líneas de retiro requeridas en relación con el proyecto propuesto.

Cimientos- debe ser diseñado por un ingeniero profesional de Texas, un arquitecto registrado o presentar una informe geotécnico con un diseño de cimentación (nota: todos los diseños de cimentación post tensión deben ser preparados por un Ingeniero Profesional de Texas). Los planes deben ser lo suficientemente detallados para cumplir con las disposiciones del IRC, incluyendo pero no limitado a:

- Tamaño, espaciamiento y resistencia del acero de refuerzo.
- Requisitos de cimentación de paneles de muros arriostrados si se requiere en el plano de muros arriostrados.

Plano(s) de piso- debe tener habitaciones dimensionadas indicando el uso del espacio, consulte la página 5.

Elevaciones exteriores- debe mostrar la estructura propuesta desde todos los lados.

Puertas y ventanas- debe coincidir con los planos de planta y las elevaciones.

Detalles del encuadre- debe incluir hojas detalladas del encuadre con la siguiente información:

- Detalles de la sección de la pared: vea el ejemplo en la página 5.
- Pisos de madera: Consulte la sección 502 del IRC para la información requerida.
- Techos de madera: Consulte la sección 802 del IRC o el sistema de vigas de techo.
- General: Los planos deberán incluir el tamaño, grado, especie y espaciado de la madera.

Plano de muro de arriostramiento- debe indicar la línea y el método del muro arriostrado de conformidad con IRC R602.10.

Requisitos de energía

- La envoltura térmica (barrera de aire continuo) debe incluirse en los planos.
- Presentación de energía: REScheck, calculadora ICC, REM/Rate, Energy Gauge, etc. (Consulte el Capítulo 4 de IECC para obtener información sobre el método de cumplimiento de la energía).
- Manual J y Manual S.

Envío de documentos adicionales

Si corresponde a su proyecto específico, puede enviar lo siguiente:

- Plan prototipo - envíe su número de solicitud de plan prototipo aprobado para una nueva dirección específica del sitio.
- Diseño de planos certificados - los arquitectos o ingenieros que se responsabilicen del diseño de edificios deben enviar los formularios que se encuentran en [IB 100](#).
- Requisitos y procedimientos de flujo de incendios, consulte [IB 187](#).
- Instrucciones del sistema de rociadores de protección contra incendios, consulte [IB 218](#).
- Si está construyendo una vivienda accesoria, consulte [IB 402](#) para obtener información adicional.

Viviendas Múltiples

Si se proponen varias unidades, es posible que se requiera un permiso de trabajo en el sitio. Consulte [IB 225](#) para obtener más información. Si es necesario, se deberá solicitar un permiso de trabajo en el sitio para utilizar la [Guía de solicitud comercial](#) y la revisión residencial no se aprobará hasta que se emita el permiso de trabajo en el sitio.

Resumen

Este Boletín de información es solo para fines informativos.

Preparado por: Jeremy Camarillo, Plans Examiner Supervisor
Eradio Gomez, Sr. Plans Examiner
Leslie Zavala, Sr. Plans Examiner

Revisado por: Richard Chamberlin, PE, Development Services Engineer

Autorizado por: Crystal Gonzales, PE, CBO Assistant Director

Permisos combinados

Un permiso de construcción completo donde todo el trabajo comercial (mecánico, eléctrico, plomería y albañilería) y se encuentran sus inspecciones y tarifas asociadas. *Ya no requerimos permisos separados para cada comercio en permisos combinados.* Los contratistas comerciales deben agregarse al permiso combinado y son responsables de sus correspondientes inspecciones.

Permisos no combinados

Todo el trabajo comercial necesario (mecánico, eléctrico, de plomería y de albañilería) y sus inspecciones asociadas y las tarifas son extraídas por separado por el contratista autorizado y registrado. Todos los permisos comerciales deben cerrarse antes el edificio final. Electricidad, Mecánica, Plomería, Trabajos de explanación (acceso a la acera).

Tipo de permiso	Required Documents
Casas nuevas o viviendas accesorias <i>permiso de combinación</i>	1. Plano del sitio 2. Plan de cimientos (por un ingeniero) 3. Plano de planta 4. Detalles estructurales 5. Dibujos de elevaciones exteriores 6. Identificación de puertas y ventanas 7. Disposición de la paredes de soporte 8. Plat o Certificado de Determinación 9. Requisitos de energía -Manual J & S -REScheck/Ecotrope/etc.
Estructuras accesorias o adiciones <i>necesita permisos separados</i>	1. Plano del sitio 2. Plan de cimientos (por un ingeniero) 3. Plano de planta 4. Detalles estructurales 5. Dibujos de elevaciones exteriores 6. Posiblemente requerido: -Identificación de puertas y ventanas -Detalles estructurales -Requerimientos de energía
Prototipo <i>sin permiso emitido</i>	1. Plan de cimientos (por un ingeniero) OPCIONAL 2. Plano de planta 3. Detalles estructurales 4. Dibujos de elevaciones exteriores 5. Identificación de puertas y ventanas 6. Disposición de la paredes de soporte
Solo cimientos <i>necesita permisos separados</i>	1. Plano del sitio 2. Plan de cimientos (por un ingeniero)

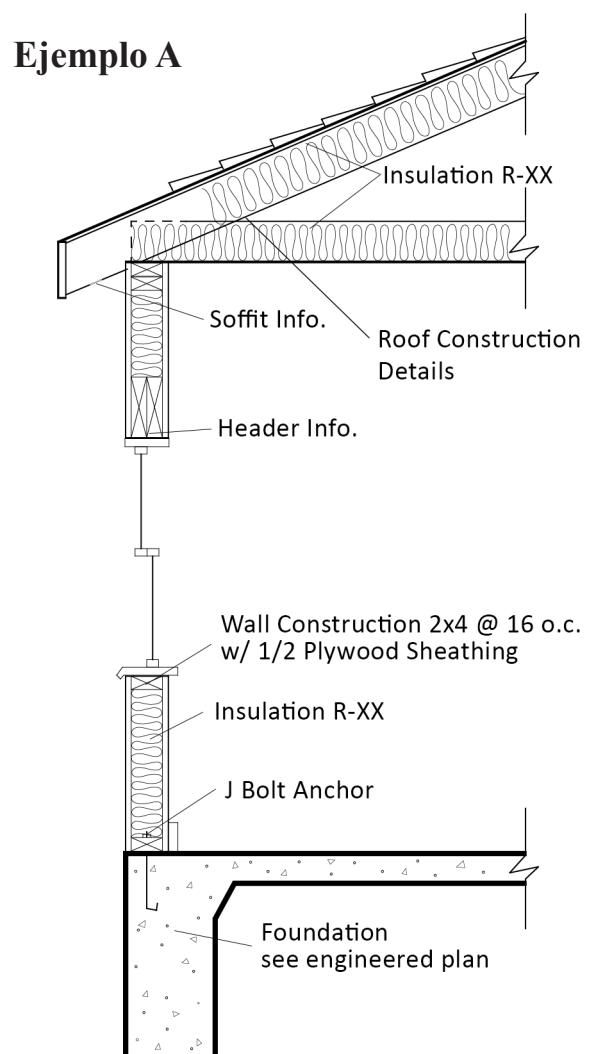
Los siguientes ejemplos no deben utilizarse con fines de presentación. Los documentos de construcción deben coincidir con la construcción propuesta.

Detalle de la sección transversal

Proporcione un detalle típico del ensamblaje de la sección de la pared que ilustre cómo se construirá la casa. Esto ayuda a nuestros examinadores e inspectores de planos a verificar la construcción adecuada para su proyecto. Aquí mostrará y mencionará los materiales propuestos, los detalles de conexión y el montaje del sistema de pared. Consulte (Ejemplo A).

Plan de planta

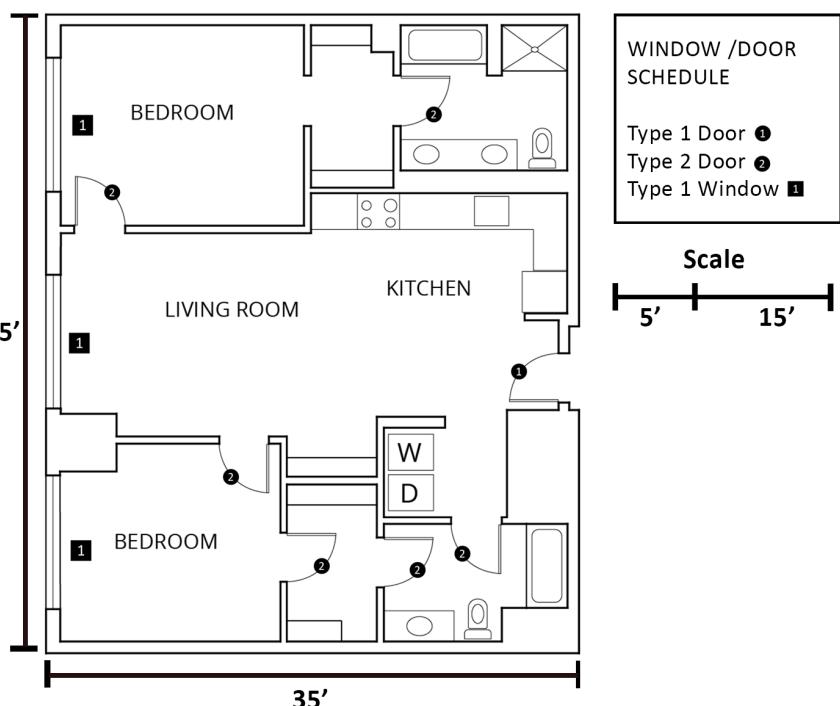
Los documentos de construcción deberán expresar el uso previsto de los espacios, proporcionar las dimensiones de la habitación y señalar los accesorios. A continuación se muestran ejemplos de información insuficiente (Ejemplo B) e información suficiente (Ejemplo C). La presentación de documentos de construcción claros garantizará la aplicación adecuada del código y un proceso de revisión del plan oportuno.



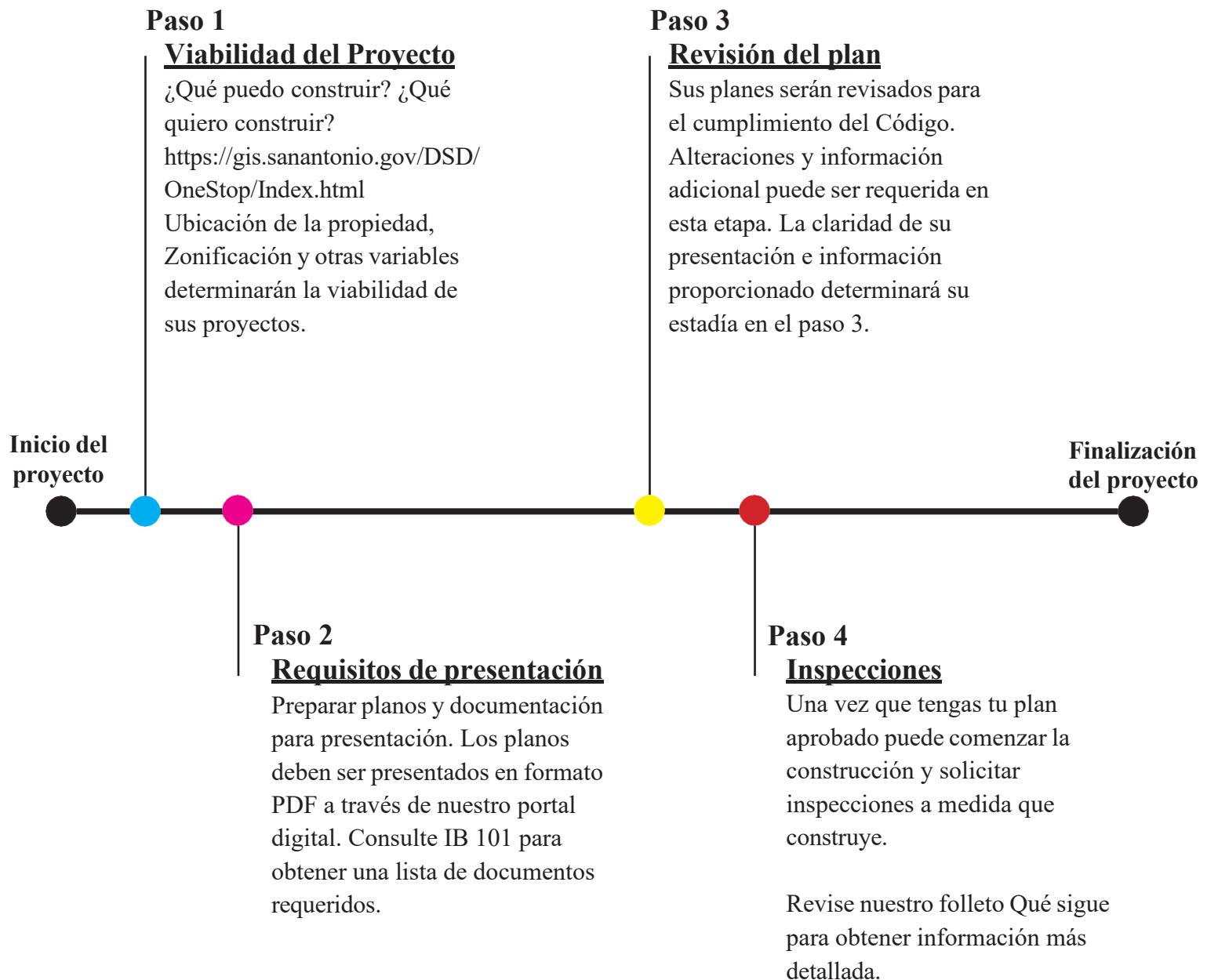
Ejemplo B



Ejemplo C



Pasos del permiso



● **Consultas**

● **Admisión del plan**

● **Revisión del plan**

● **Inspecciones**