

INSTRUCTIVO SOBRE EL CONTENIDO DE LOS PLANOS DE LAS OBRAS PARTICULARES Y SU GESTIÓN.

SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, OBRAS
Y SERVICIOS PÚBLICOS

PROTOCOLO DE IMPACTO URBANISTICO/AMBIENTAL (Artículo 3.3.4.1 del COU)

PREVIO AL REGISTRO DEL PLANO

Deberá gestionarse en todas aquellas parcelas en las que se erijan o regularicen edificaciones iguales o mayores a 1000m² o cuatro (4) o más plantas y/o con 15 unidades funcionales y/o más de 30 baños y/o toilettes, Estudio de Impacto Urbanístico conforme a lo facultado en los Artículos 3.3, 3.3.1, 3.3.3, 3.1.3.2 del Código de Ordenamiento Urbano.

La documentación a presentar junto con los requisitos solicitados en el Artículo 3.3.4.2 del COU conforman el Protocolo para Estudio de Impacto Urbanístico/Ambiental, antes del inicio del proceso de visado previo para el registro del plano:

- a.- Introducción (memoria descriptiva, justificación).
Antecedentes de normativas referenciales (sólo en casos de EIA).
Situación ambiental existente (sugerencia de áreas de influencia).
Medio natural (aire, agua, suelo, flora y fauna).
Medio antrópico (condiciones de borde, accesibilidad, trama, flujo vehicular, realidad socioeconómica, transporte público, oferta educacional, etc.).
Infraestructura (factibilidades certificadas, obras a realizar, etc.).
- b.- Descripción del proyecto.
Planos del proyecto.
Definición de etapas.
- c.- Descripción de impactos (construcción y operación).
Identificación de impactos (matrices y valoración).
Estimación del costo ambiental.
Propuesta de mitigaciones (construcción y operación).
Medidas de preservación.
- d.- Plan de gestión y control ambiental.

ACLARACION

Quedan eximidas de la presentación de Estudios de Impacto Urbanísticos y/o Ambientales las construcciones y/o usos no especificados en:

- a.- La Resolución N° 2427/2012.
- b.- El Decreto N° 4780/2005.
- c.- El Título 3.3.4 del COU.

GRAFICOS, CONTENIDOS Y NOTAS DE LOS PLANOS DE OBRAS PARTICULARES (PARTE 1)

PLANTA DE CONJUNTO (según complejidad): E. 1:200, 1:500 o 1:1000 según complejidad; acotar todos los lados de la parcela, las distancias entre edificios, las distancias hasta las líneas de retiro; indicar niveles, identificar línea municipal y ejes divisorios, indicar y acotar retiros de frente, laterales y fondo, obligatorios y voluntarios, incluir nombres de calles y numeración domiciliaria en cada ingreso.

PLANTA BAJA: E. 1:100; acotar todos los lados de la parcela, las distancias hasta las líneas de retiro, los pasos y los locales habitables; indicar niveles, identificar línea municipal y ejes divisorios; indicar y acotar retiros de frente, laterales y fondo, obligatorios y voluntarios; numerar locales; indicar líneas de corte, incluir nombres de calles y numeración domiciliaria en cada ingreso.

PLANTAS SUPERIORES: E. 1:100; acotar todos los pasos, locales y balcones; numerar locales; indicar líneas de corte.

PLANTA DE TECHOS: E. 1:100; indicar niveles, pendientes, material, altura y espesor de cargas, graficar tubos de ventilación, tanques de reserva, tipo de desagüe.

CORTES: E. 1:100; 1 como mínimo; en obras complejas los que resulten necesarios. Indicar niveles en cada piso, acotar altura de locales y de elementos estructurales (vigas y losas); en las zonas con nivel IGM, indicar éstos y los relativos al nivel de acera, identificar ejes divisorios y/o líneas municipales de corresponder.

FACHADAS: E. 1:100; graficar todas las fachadas de frente; en parcelas de esquina graficar fachada desarrollada; indicar niveles de piso bajo y azotea, altura total y materiales, identificar ejes divisorios.

PATIO DE MANZANA: Con los datos de la manzana extraídos de la plancheta catastral, graficar el patio de manzana según lineamientos del Título 4.4.2 del COU.

PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION: Incorporar todos los locales nuevos y los modificados según los lineamientos establecidos en los Artículos 4.6.4.2/4.3/4.4 y 4.5 del CE.

SILUETAS DE SUPERFICIES: Graficar en E. 1:200 polígonos regulares acotando todos sus lados.

PLANILLA DE BALANCE: Incluir todas las superficies identificando en cada columna su condición de aprobada, a construir, subsistente, a demoler o demolida. La modificada o a modificar se identifica en carátula. Agregar una columna para FOS y otra para FOT, consignando en cada línea la superficie que afecta uno y/u otro indicador.

CALCULO DE INDICADORES URBANISTICOS: Incluye cálculo desarrollado de FOS-FOT-Densidad-Estacionamiento-Premios según Título 4.3.8. COU. Para zona U12, ver Artículo 7.11.12.11 COU. Para zonas RM, ver Artículos 11.2.1.11, 11.2.2.11 y 1.2.3.11 COU.

DETALLE DE ESCALON: E. 1:20, acotando alzada y pisada.

CALCULO DE ACONDICIONAMIENTO TERMICO: Cálculo desarrollado de resistencia térmica de las envolventes (mampostería y cubierta).

ESTRUCTURA: Puede incluirse en el mismo plano o presentarse por separado.

GRAFICOS, CONTENIDOS Y NOTAS DE LOS PLANOS DE OBRAS PARTICULARES (PARTE 2)

ABERTURAS Y MUROS LATERALES EN PISOS SUPERIORES: Artículo 4.10.1.0 CE (Intercepción de vistas hacia linderos).

ACERAS: Artículos 4.7.3.1/3.2/3.3/3.4/3.5 COU (ancho de acera, arbolado, accesos, pendientes, materiales admitidos)

ASCENSORES: Ordenanza 9926.

CERCAS DE FRENTE Y DE CIERRE LATERAL DENTRO DEL RETIRO DE FRENTE: Artículo 4.7.2.2 COU.

CERCAS DE CIERRE LATERAL FUERA DEL AREA DEL RETIRO DE FRENTE Y CERCAS DE FONDO: Artículo 4.10.1.0 CE (altura mínima 1.60 m., máximo 3.00 m.); Artículo 4.7.2.2 COU.

CHIMENEAS-HOGARES-HORNOS-PARRILLAS: Título 9.2.2 COU (altura de chimeneas, distancia desde vanos, distancia hacia ejes divisorios).

CUBIERTAS: Artículo 5.10.1.3 CE (prohibición de arrojar agua a vía pública y linderos).

PISCINAS: Artículo 7.3.1.2 CE.

PREVENCIONES CONTRA INCENDIO: En locales comerciales o industriales: Artículo 4.12.1.0 CE (condiciones constructivas y de extinción); identificar matafuegos.

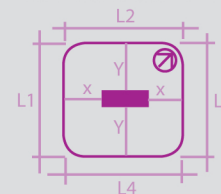
SERVICIO MINIMO DE SALUBRIDAD: En locales comerciales o industriales: Artículo 4.8.1.4 CE; indicar número de personas que trabajan por sexo.

TANQUES DE AGUA: Artículo 5.11.1.1, Inciso a) y c) CE; Artículo 4.6.6.1 COU.

TUBOS DE VENTILACION: En baños y retretes, Artículo 4.6.5.1 CE; en sótanos y depósitos, Artículo 4.6.5.3 CE.

CALCULO PATIO DE MANZANA EN MANZANAS REGULARES DE LONGITUDES

PROMEDIO DE 50 METROS O MAS (Título 4.4.2 COU)



$$X = \left(\frac{L2 + L4}{2} - 50 \text{ m} \right) 0.25 + 22.50$$

$$Y = \left(\frac{L1 + L3}{2} - 50 \text{ m} \right) 0.25 + 22.50$$

Donde L1, L2, L3 y L4 serán las medidas de la manzana según plancheta catastral. Los lados del patio de manzana serán paralelos a las caras de la misma. La presente indicación, es para casos generales, debiendo consultar por otras variables.

INDICADORES URBANISTICOS (para premios sobre FOT y Dn ver «Premios», Título 4.3.8 del COU)

FOS máximo: FOS DE LA ZONA x SUPERFICIE DEL LOTE = XXX m²

FOS proyectado XXX m² < o = FOS MAXIMO

FOT máximo: FOT DE LA ZONA x SUPERFICIE DEL LOTE = XXX m²

FOT proyectado XXX m² < o = FOT máximo

DENSIDAD máxima: $\frac{\text{DENSIDAD ZONA x SUPERFICIE DEL LOTE}}{10000} = \text{XXX HAB.}$

Número máximo de dormitorios, oficinas y/o locales comerciales = $\frac{\text{XXX HABITANTES}}{2}$

Locales proyectados < o = Locales máximos admisibles.

ESTACIONAMIENTO requerido: XXX módulos.

ESTACIONAMIENTO proyectado: XXX módulos > o = módulos requeridos.

NUMERACION DE LOCALES

En Planta Baja, B1, B2, B3...; en Primer Piso, A101, A102, A103...; en Segundo Piso, A201, A202, A203...

GRAFISMOS: Aplicar en Plantas, Cortes y Siluetas de Superficies, no en Fachadas, Planta de Techos ni espacios abiertos:


Superficie aprobada:
rayada 45° un solo sentido


Superficie subsistente:
rayada 45° en dos sentidos


Obra nueva:
muro relleno


Demolición:
muro con línea entrecortada


Conforme:
sin rayas

GRAFICOS, CONTENIDOS Y NOTAS DE LOS PLANOS DE OBRAS PARTICULARES (PARTE 3)

NOTA ACONDICIONAMIENTO TERMICO:
El/los Propietario/s y Profesional/es actuantes son los responsables por el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Provincial N° 13059, su Decreto Reglamentario N° 1030/10 y de la Ordenanza N° 20007, relacionadas con el Acondicionamiento Térmico de Edificios y declaran bajo juramento la veracidad de sus datos aportados en las planillas adjuntas en los planos presentes.

NOTA BALDIO:
El profesional declara que al momento de la contratación de sus tareas Profesionales la parcela se encontraba baldía y no se localizó antecedentes de construcción.

NOTA CADUCIDAD PARA VIVIENDAS MULTIFAMILIARES:
El permiso de obra que se extiende mediante el presente plano registrado caducará a los 360 días corridos de no haber tenido principio de ejecución según las condiciones que fija el Artículo 2.1.5.2 del CE, «Vencimientos de permisos concedidos» - Ordenanza N° 8062. No obstante, de haberse iniciado los trabajos dentro de ese plazo, el permiso caducará de pleno derecho para las partes no concluidas de la obra en el término de diez (10) años, acorde a lo establecido en la Ordenanza N° 27567. Se entenderá como obra no concluida o parte de la obra no concluida a aquellas que no cuenten con los muros perimetrales y la cubierta ejecutada de todos los niveles.

NOTA CADUCIDAD PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES:
El permiso de obra que se extiende mediante el presente plano registrado, caducará a los 360 días corridos de no haber tenido principio de ejecución según las condiciones que fija el Artículo 2.1.5.2 del CE, «Vencimientos de permisos concedidos» - Ordenanza N° 8062. En tanto no se altere el destino del edificio de «Vivienda Unifamiliar», no rigen plazos para la conclusión de la obra acorde a lo prescripto en la Ordenanza N° 27567.

NOTA CADUCIDAD PARA OTROS USOS:
El permiso de obra que se extiende mediante el presente plano registrado, caducará a los 360 días corridos de no haber tenido principio de ejecución según las condiciones que fija el Artículo 2.1.5.2 del CE, «Vencimientos de permisos concedidos» - Ordenanza N° 8062. No obstante, de haberse iniciado los trabajos dentro de ese plazo el permiso caducará de pleno derecho para las partes no concluidas de la obra en el término de cinco (5) años, acorde a lo establecido en la Ordenanza N° 27567. Se entenderá como obra no concluida o parte de la obra no concluida aquellas que no cuenten con los muros perimetrales y la cubierta ejecutada de todos los niveles.

NOTA COMPROMISO DEMOLICION:
El Propietario y Profesional actuante se obligan a demoler en el término de seis meses, las superficies indicadas en el plano «a demoler», por ser las mismas condicionantes para el registro de los planos independientemente del tiempo que demanden las otras tareas declaradas.

NOTA ESTRUCTURA:
Cálculos y estabilidad exclusiva responsabilidad del Profesional.

NOTA INCENDIO:
El Profesional actuante y el propietario, son responsables del cumplimiento de la Ley 19587 y su Decreto Reglamentario 351/79.

NOTA MUROS:
El/los Propietarios y/o Profesional declaran que los muros y/o cercos existentes o que se modifiquen o construyan sobre los ejes divisorios dan cumplimiento a lo previsto para la materia por las normas municipales y el Código Civil.

NOTA NATATORIOS:
El natatorio será llevado a los límites que establece el Código de la Edificación ante daño real y a sólo pedido del damnificado o del Municipio.

NOTA PROPIEDAD HORIZONTAL:
Las superficies consignadas en las unidades funcionales N°..... son al único efecto de la verificación del cómputo de indicadores urbanos y según planos antecedentes aprobados.

NOTA RESPONSABILIDAD:
El Profesional actuante es responsable principal y directo del fiel cumplimiento de las normas contenidas en el CE y del COU y de toda exigencia relacionada con la ejecución de la obra, durante todo el transcurso de la misma hasta el otorgamiento de la final de obra. Este plano debe estar en obra en forma obligatoria hasta la finalización de la misma.

CARATULA DE PLANO DE OBRA. CONTENIDO Y DIMENSIONES

18.00

7.00

1.30

0.65

0.65

0.65

0.65

5.80

4.00

9.00

4.00

18.00

PLANO DE: (Obra nueva, subsistencia, ampliación, conforme a obra, demolición, modificación interna)

DESTINO: (Vivienda unifamiliar, multifamiliar, colectiva, oficina, local com., industria)

PROPIEDAD DE:

NOMBRE DEL PROPIETARIO

CALLE:PARTIDO DE VICENTE LOPEZ

Nro.:

LOCALIDAD:ESCALA: 1:100

ANTECEDENTE: EXPEDIENTE Nro.

CUENTA MUNICIPAL Nro.:

NOMENCLATURA CATASTRAL					ZONIFICACION	INSPECCION
Circuns.	Sección	Manzana	Parcela	P. Inmob.		
Según Título	Lote:	Manzana:	AGUA Y CLOACAS		SI	

UBICACION

Calle

Calle

Calle

Calle

ANCHOS:

Calle:

Calle:

mts.

mts.

SUPERFICIES:

Terreno = m²

Cubierta Aprobada = m²

Semicubierta Aprobada = m²

Cubierta Demolida = m²

Pileta Aprobada = m²

Cubierta a Ampliar = m²

Semicubierta a Ampliar = m²

Modificaciones Internas = m²

Libre = m²

El registro de los planos no implica la habilitación de la finca o local

Propietarios:

Domicilio:

Proyecto, Dirección y Dirección Ejecutiva:

Profesional:

Mat. Municipal:

Domicilio:Mat. Provincial:

29.70

7.00

1.30

0.65

0.65

0.65

0.65

5.80

4.00

9.00

4.00

18.00

DIMENSION MAXIMA DE LOS PLANOS

Largo: 5 veces la carátula = 90 cm. Alto: 3 veces la carátula = 90 cm.

El mismo se ingresa directamente en la Dirección General de Obras Particulares y Urbanismo con los siguientes componentes:

- * Parcelaria visada por Catastro: Por condiciones y características del trámite, consultar en la Subdirección de Catastro.
- * Planos antecedentes certificados: Por condiciones y características del trámite, consultar en la División Archivo General.
- * Un juego de planos del proyecto a estudiar debidamente firmado por propietario y profesional, al que se le deberá haber incorporado las observaciones indicadas por Catastro.
- * Todas las resoluciones y/o documentación emanada de los trámites previos según corresponda.

Dicho Visado le será restituido con las observaciones correspondientes y deberá ser reintegrado ya corregido para una nueva fiscalización. Cuando el Sr. Visador determine que el estudio de planos ha concluido (Visado Final) y que se encuentra en condiciones de abonar los derechos de construcción correspondientes, deberá presentar la Planilla de Pago de Derechos por triplicado, con firmas en original del propietario y profesional, la que será autorizada por la Subdirección de Catastro y por la Subdirección de Aprobaciones. Dirigirse con la misma a la oficina Departamento Obras, dependiente de la Subdirección Inmobiliario.

LEGAJO

Concluida la etapa de Visado y abonados los derechos de construcción, se deberá confeccionar el Legajo con los documentos y el orden que se detalla en el apartado «Componentes del Legajo» y se lo entregará en la Subdirección de Aprobaciones.

Una vez autorizado, el profesional lo presentará en la Subdirección de Mesa General de Entradas y Salidas.

La Dirección Gral. de O. Particulares y Urbanismo procederá a extender un Permiso de Obra o Plano Aprobado según corresponda.

PERMISO DE OBRA: Autoriza la iniciación de los trabajos de acuerdo a las reglamentaciones vigentes. No resulta válido para subdividir en propiedad horizontal ni para habilitar actividades comerciales o industriales.

PLANO APROBADO: Se otorga para planos «Conforme a obra» o «Subsistencia» junto al Certificado Final de Obra, una vez concluida la misma.

En ambos casos se insertan etiquetas autoadhesivas, numeradas correlativamente y con sello de seguridad.

Los planos se retirarán en la Subdirección Inmobiliario, Departamento Obras.

COMPONENTES DEL LEGAJO

- 1.- Formulario del Permiso de Construcción.
- 2.- Certificado de Nomenclatura Catastral más la documentación ingresada oportunamente a Catastro.
- 3.- Contratos, planillas anexas y planos visados por el Colegio del profesional interviniente.
- 4.- Copia del título de propiedad, si así se lo requiere en el Certificado Parcelario.
- 5.- Estatutos Societarios, de ser el propietario una persona jurídica.
- 6.- Certificado de Desratización, en caso de demoliciones totales o parciales de más de un 70% de la construcción original.
- 7.- Certificado de Uso Conforme para actividades comerciales/administrativas/industriales.
- 8.- Plano de prevenciones contra incendio visado por el Cuerpo de Bomberos cuando la Dirección Gral. de O. Particulares así lo exija.
- 9.- Plano de Subdivisión, de tratarse de una propiedad sometida al régimen de Propiedad Horizontal.
- 10.- Visados previos, todos.
- 11.- Copia del plano antecedente aprobado o registrado, debidamente certificado.
- 12.- Cinco copias del plano de arquitectura (copias heliográficas en color rojo).
- 13.- Cuatro juegos de planos de estructura y dos de planillas de cálculo estructural.
- 14.- Planillas de liquidación de derechos de construcción con copia certificada del comprobante de pago y copia certificada del plan de cuotas, de así abonarse.

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO.
obras.particulares@vicentelopez.gov.ar | Tel.: 4711-2860

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO E INFRAESTRUCTURA
direccion.planeamiento@vicentelopez.gov.ar | Tel.: 4711-2876
Av.MAIPÚ 2609, 2º PISO, (1636) OLIVOS, Pcia. Bs. As.