

GUÍA BASE PARA DIBUJO DE PLANO MUNICIPAL

INFORMACIÓN EN PLANO

CARÁTULA	
	Titularidad (según escritura inscrita o boleto de compra venta certificado y timbrado).
	Destino y objeto de la obra (agregar art e inc - ver art. 223 al 227ord 10703/10 para destinos).
	Antecedentes (nro. de expediente de antecedente municipal).
	Partida inmobiliaria (según escritura y será verificado por la Dirección de Catastro).
	Datos catastrales (según escritura y será verificado por la Dirección de Catastro).
	Datos s/título (según escritura y será verificado por la Dirección de Catastro).
	Inscripción de Dominio (número matrícula).
	Croquis de Ubicación (calles y su ancho, medidas, distancia a esquina- Será verificado por Catastro Municipal).
	Zonificación (zona e indicadores urbanísticos según ordenanza vigente).
	Plazo de terminación(de ser permiso de obra, sino OBRA TERMINADA).
	Cuadro de superficies (superficie de parcela, superficies discriminadas en cubierta y semicubiertas, piletas, demolición, y libre).
	Profesionales Actuantes: matrículas (Provincial CAPBA / Municipales (2): PROYECTO Y DIREC. TECNICA - DIRECCION EJECUTIVA/EJECUCION) - Domicilios/Firmas.
PLANTAS 1:100	
	Medidas de lote.
	Indicación de Línea Municipal (con ochavas) , Ejes Medianeros o Ejes Divisorios.
	Indicación de Destino y numeración de todos locales (de manera correlativa).
	Cotas parciales, cotas totales y espesores de muros.
	Calle (tipo), vereda reglamentaria, cazuelas árboles, cortes de cordón y distancia a LM desde eje de calle.
	Medidas de locales (verificar estándares mínimos en art. 184 a 190 Ord 10681/10).
	Indicar ventilaciones forzadas reglamentarias (si las hubiera - verificar ventilaciones en general a partir de art. 195 ord 10681/10).
	Niveles de Piso en cada planta (interiores, exteriores).
	Retiros por zona (de frente, laterales) y Restricciones al dominio (si las hubiere).
	Corazón de manzana/Retiro de fondo (40m en casco urbano, 20% de la prof del lote, fuera del casco).
	Tipo de Cercos, barandas y paravistas (identificando altura y características constructivas)(PARAVISTAS art. 205 Y 206 ord. 10681/10).
	Ubicación de pozo absorbente y bomba de agua (perforación) (si los hubiere - Acotar distancias a E.M, L.M y contrucción).
CORTES 1:100 (1 TRANSVERSAL Y 1 LONGITUDINAL)	
	Referencias de cortes en plantas.
	Niveles y cotas de altura (parcial y total) (Ver alturas reglamentarias a partir del art. 192 ord. 10681/10).
	Denominación de materialidad (fundaciones, contrapisos, cielorrasos, cubiertas).
VISTAS (1 POR CADA FRENTE)	
	Referencia de Línea Municipal y Ejes Medianeros.
	Cota de altura.
SILUETAS Y BALANCE DE SUPERFICIES	
	Siluetas regulares y acotadas (escala 1:200).
	Desarrollo de cálculos de FOS, FOT y Densidad y CUF (con premios y/o compensaciones de corresponder).
	Cuadro con balance de superficies.
NOTAS Y OTROS	
	1 -Declaración de conocimiento Ordenanzas vigentes (siempre).
	2- Servicios Existentes (siempre).
	3- Restricciones (siempre -si las hubiera, detallar ordenanzas y articulado).
	4- Responsabilidad por construcciones sin permiso (en Empadronamientos).
	5- Responsabilidad sobre lo declarado (en Empadronamientos).
	6- Nota de Estructuras e Instalaciones complementarias (en reemplazo de planos, solo para permiso).
	Cuadro de Potencias (en empadronamientos).
	Croquis de Ubicación Parcela o Unidad Funcional (en PH o Clubes de Campo).

NOTAS BASICAS

2- El inmueble cuenta con los servicios de agua, cloacas, pavimento, luz. (detallar si o no).

3- El inmueble no/si cuenta con restricciones al dominio (de contar aclarar art y ordenanza o ley).

4- El propietario se hace responsable de lo construido sin permiso municipal.

5 - El profesional se hace responsable de lo declarado como existente.

6 -NOTAS DE PLANOS COMPLEMENTARIOS.

Los profesionales actuantes expresamos con carácter de declaración jurada que las estructuras e instalaciones complementarias serán ejecutadas con estricto apego a las normas y/o reglamentaciones vigentes, y que la documentación descrita en la ordenanza 10681/10 - art. 22º no se adjunta por propia decisión, conocida y consentida por el propietario.

Declaramos conocer y aceptar que cualquier incumplimiento normativo respecto del proyecto y la ejecución de estructuras e instalaciones complementarias será de exclusiva responsabilidad del profesional, que la obra podrá ser paralizada y clausurada ante tal contingencia y que no se otorgará certificado final de obra sin la presentación de la documentación técnica conforme a obra, planos de estructuras y planos intervenidos por los entes presetarios de los servicios públicos-cuando ello corresponda- referidos a las instalaciones complementarias ejecutadas de acuerdo a las reglamentaciones vigentes.

DOCUMENTACIÓN/ INTERVENCIONES EXTRAS

	DOCUMENTACIÓN	ACLARACIONES
Requisito para inicio de trámite	PLANOS EN FORMATO MUNICIPAL	Para toda tramitación - ver planos ejemplos.
	DOMINIO	Escritura inscripta, boleto de compra venta, certificado por escribano, y timbrado en arba, entre otras.
	REVALUO VISADO POR DIR. CATASTRO	Solo para empadronamiento y según obra- Se trata de la declaración en Arba de los m2 construidos.
	LIBRE DEUDA ACTUALIZADO	Para cualquier tramitación y es parte de la tasa para iniciar el tramite.
	CONTRATO Y PLANO VISADO	Siempre, excepto refacciones mínimas o superficies menores a 15m2, donde solo puede ser responsable el propietario y es parte de los requisitos para iniciar el tramite.
	CERTIFICADO CATASTRAL	Para cualquier tramitación y es parte de la tasa para iniciar el tramite (el mismo determinara la ubicación catastral del inmueble)
	CERTIFICADO DE DOMINIO	Para cualquier tramitación y es parte de la tasa para iniciar el tramite (el mismo nombrará a los propietarios que figuran en la base de datos municipales que deberan ser actualizados de no coincidir).
	CERTIFICADO RESTRICCIÓN AL DOMINIO	Para cualquier tramitación y es parte de la tasa para iniciar el tramite (el mismo enumerara las posibles restricciones con que cuente el inmueble que tendran q tener en cuenta para el proyecto).
	PLANO VISADO POR DIR. CATASTRO POR RESTRICCIÓN AL DOMINIO	Siempre que se cuente con restricciones al dominio, llevara un plano visado por catastro municipal donde se marquen dichas restricciones (excepto 139: preservación patrimonial. 161 zona anegable, ley 6312: vialidad, ley 6253 hidraulica). Es parte de los requisitos para el inicio del tramite.
Complementaria	CERT.DE SERVICIOS (AGUA Y CLOACAS)	Fuera del casco urbano cuando contemple más de una unidad, o se intervenga en una unidad dentro de un ph . (Se admite boleto de agua y cloacas siempre que en la misma se identifique el servicio).
	COMPUTO Y PRESUPUESTO	En caso de refacciones y/o Pileta.
	PLANO DE P.H.	Cuando se intervenga en una unidad funcional.
	PLANO QUE DIO ORIGEN AL P.H.	Cuando se intervenga en una unidad, el informe de archivo debería contemplar este plano.
	INFORME DE HIDRÁULICA	Cuando se cuente con articulo de restricción ley 6253, se solicitara un informe de la autoridad del agua.
	VISADO DE VIALIDAD	Cuando se cuente con articulo de restricción ley 6312, se solicitara un plano visado por vialidad.
	MEMORIA TÉCNICA, COPIAS DE ANTECEDENTES, FOTOS DE FRENTE, ENTORNO Y OTROS, PARA ESTUDIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.	De estar catalogado, estar en zona patrimonial o con antecedente anterior al año 30.
	INFORME / FINAL DE BOMBEROS	En edificios o locales de gran escala, para permiso, informe de seguridad antisiniestral, para final de obra: certificado final de seguridad antisiniestral.
	CERT.FINAL DE APORTES (CAJA Y COLEGIO)	Solo para final de obra.
ACTA NOTARIAL POR CONSTRUCCIÓN EN ZONA DE RESTRICCIÓN.	Cuando cuente con una construcción a empadronar o según obra dentro de una zona de restricción al dominio, llevara un acta notarial donde el propietario se compromete a no realizar reclamo alguno, ya sea por el valor de la construcción, o la demolición de las mismas en caso de que se requiera.	

INSPECCIONES	CUÁNDO?	DOCUMENTACIÓN SOLICITADA
--------------	---------	--------------------------

coordinar :

Tipos	INSPECCIONES	CUÁNDO?	DOCUMENTACIÓN SOLICITADA
	OBRA	Final de obra.	Revalúo y plano de obra en formato municipal (ver ejemplo).
	ELECTRICA	Final de obra o empadronamiento en mas de 4 unidades o locales de mediana y gran escala.	Plano municipal de electricidad en formato municipal o cuadro de potencia para informante técnico.
	ASCENSOR	Final de obra/ empadronamiento.	Plano municipal de ascensor en formato municipal.
	RAMPA MOVIL	Final de obra/ empadronamiento.	Plano municipal de rampa en formato municipal.

INTERVENCIONES EXTRAS MUNICIPALES	CUÁNDO?	DOCUMENTACIÓN SOLICITADA
-----------------------------------	---------	--------------------------

DIR. PRESERVACIÓN	De estar catalogado, estar en zona patrimonial (ART. 139) o con antecedente anterior al año 30	Memoria con fotos.
DIR. PLANEAMIENTO	Intervención por uso (ver tabla de usos) , corazón de manzana.	Plano, memoria, y según usos, requiere de tramitaciones paralelas al expediente de obra.
DIR.CATASTRO	Cuando cuente con restricciones al dominio que requieran visado.	Plano de obra con las resticciones marcadas.

INTERVENCIONES EXTRAS EN OTROS ORG.	CUÁNDO?	DOCUMENTACIÓN SOLICITADA
-------------------------------------	---------	--------------------------

DIRECCIÓN DE VIALIDAD	De contar con restricción por ley 6253 (según certificado de restricción al dominio).	Planos de obra con la restricción de vialidad marcada y notas correspondientes.
AUTORIDAD DE AGUA	De contar con restricción por ley 6253 (según certificado de restricción al dominio).	Dependerá del caso y de lo que solicite el organismo.