

# **DIR. OBRAS PARTICULARES**

---

SECRETARIA DE GOBIERNO



## ESPECIFICACIONES CARPETA DE OBRA

### 1. VERIFICACION CATASTRAL

Se presenta la carpeta de obra a la Dirección de Catastro, el cual otorga:

- Zonificación e Indicadores Urbanísticos
- En los casos de manzanas irregulares, la determinación del Centro Libre de Manzana

### 2. VISADO PREVIO (SOLO OBRA A CONTRUIR)

- Deberán estar obligatoriamente cumplimentadas, las firmas de Profesional y Propietario en todos los planos y planillas que lo requieran.
- En caso de que el propietario sea una persona jurídica, presentar poder especial del apoderado
- Datos de carátula completos

- Propietario, domicilio y DNI
- Profesional, domicilio, matrícula provincial y municipal. -
- Datos de Catastro y Croquis de ubicación completos. -
- Cuadro de superficies completo y que coincida con el balance superficies. -
- Planilla de indicadores urbanísticos (FORMATO A4 VER FORMATO EN PAGINA WEB). -
- Planilla Centro Libre de Manzana completa (FORMATO A4 VER FORMATO EN PAGINA WEB). -
- Línea de Fondo Libre de Manzana (LFLM) dibujada en la planta principal del plano. -
- -Número de Partida Inmobiliaria y Municipal. -
- -Escritura o Reemplazo de Título (SEGÚN CORRESPONDA).

### 3. OBRA NUEVA A CONSTRUIR

-Copia de visado sellado y planilla con planilla de observaciones si las tuviera. -

Deberá incluir plano de arquitectura, plano de esquema estructural y plano de esquema sanitario.

- Pago de libre deuda Municipal
- Pago de derechos de construcción
- Si hay plano antecedente, la copia debe estar en una hoja entera (no se admiten fotocopias del plano por partes) y autenticada. -

#### 3.1 OBRAS A EMPADRONAR/REGULARIZAR

- Si hay plano antecedente, la copia debe estar en una hoja entera (no se admiten fotocopias del plano por partes) y autenticada. -
- En el esquema sanitario se deberá incluir la conexión de agua corriente, los tanques de reserva y de bombeo si existieran y el desagüe cloacal con las cámaras de inspección. -
- Libre deuda Municipal
- En caso de Modificaciones Bajo Superficie Cubierta y/o obras que no se puedan cuantificar por superficie, deberá incluir Cómputo y Presupuesto de las mismas.



## PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACION

### VISADO PREVIO

- Solapa.
- Escritura o reemplazo de título.
- Planilla de estadística.
- Planilla de revalúo.
- Centro libre de manzana.
- Planilla de indicadores Urbanísticos
- Cómputo y presupuesto (si corresponde).
- Plano antecedente.
- 2 copias de cada plano.

### EXPEDIENTE DEFINITIVO

- Solapa.
- Escritura / Escritura + Boleto de compraventa certificado por Escribanía / Escritura + Declaratoria de Herederos
- Planilla de estadística.
- Planilla de revalúo.
- Centro libre de manzana.
- Planilla de indicadores Urbanísticos
- Cómputo y presupuesto (si corresponde).
- Contrato o planilla anexa del Colegio Profesional.
- Plano de antecedente.
- Visado Previo
- Planilla de corrección de visado previo
- Nota con la antigüedad de la construcción firmada por profesional y propietario.
- Plano Original.
- 4 copias como mínimo de cada uno de los planos.
- Libre deuda Municipal (sellado por ingresos públicos)
- Comprobante de pago de Derechos de Construcción

NOTA: NO SE ACEPTARÁN CARPETAS NI VISADOS PREVIOS SIN  
LA DOCUMENTACIÓN COMPLETA Y ORDENADA.



## ORDEN PRESENTACIÓN – CARPETA DE OBRA

Por la presente, se informa que, el siguiente orden de presentación será el único válido para el ingreso del expediente definitivo de obra.

Toda documentación presentada deberá ajustarse estrictamente a dicho orden. En caso de no cumplir con lo establecido, el expediente no será recibido.

- 1- CARPETA NARANJA
- 2- SOLAPA DE DATOS
- 3- ESCRITURA – TITULOS
- 4- DECLARACIONES JURADAS (REGULARIZAR/CONSTRUIR/ORDENANZAS)
- 5- PLANILLA DE REVALUO DE VIVIENDAS
- 6- PLANILLA DE ESTADISTICA DE LA PROVINCIA
- 7- PLANILLA CENTRO LIBRE DE MANZANA (MODELO PAG.WEB)
- 8- PLANILLA DE INDICADORES URBANISTICOS. (MODELO PAG.WEB)
- 9- VISADO PREVIO (OBRA A CONSTRUIR)
- 10- PLANOS ORIGINALES (PAPEL VEGETAL)
- 11- PLANOS COPIAS PAPEL OBRA

SE RECOMIENDA A LOS INTERESADOS VERIFICAR PREVIAMENTE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS A FIN DE EVITAR RECHAZOS EN LA PRESENTACIÓN.



## CONFECCIÓN DE PLANOS

### GRAFISMO

OBRA A:	CONSTRUIR	REGULARIZAR	DEMOLER	DEC.s/Expte. Nº _____		

- IMPLANTACIÓN:

Ubicar línea municipal contra el margen inferior. Indicar los ejes medianeros y los retiros correspondientes.

Los planos deberán tener sus correspondientes características, Indicar tipo de cercos y alturas. Tipo de solados exterior/terrenos absorbentes con niveles. Ubicar pozo Absorbente y bomba de agua acotados a ejes sus respectivas distancias.

- PLANTA DE ARQUITECTURA

Se deberán especificar cotas internas y externas como también los espesores de muros. Niveles en plantas. Indicar cortes según correspondan y faciliten la lectura del proyecto. Destino de locales con definición de solado a utilizar. Sentido y ancho de escaleras. Conductos de ventilación en plantas, proyecciones de claraboyas, altura de barandas y muros de carga. Se deberá indicar las dimensiones de las veredas, con su respectivo solado, arbolado existente y/o a plantar. En planta se deberá enumerar las carpinterías las cuales serán detalladas en la PLANILLA DE ABERTURAS.

- PLANTAS ESTRUCTURALES

Deberá realizarse plantas de cimientos, plantas intermedias y de techos. En las estructuras de hormigón armado se deberán indicar y numerar losas, vigas, columnas y bases con sus correspondiente características y dimensiones pertinentes.

Si las cubiertas fueran de estructuras de madera o metálicas se deberá indicar los muros portantes con trazo punteado dimensiones y separaciones de los elementos.

- CORTES

Acotar cimientos y espesores de entrepisos, detallar tipo de solados revestimientos y cielorrasos. Indicar tipo de cubiertas y sus respectivas pendientes, altura interior de los locales. Indicar tanque de reserva, capacidad y características. En piletas/piscinas se deberá indicar niveles tipo de estructuras y material de terminación. Los cortes deberán ser nombrados con sus respectivas escalas - CORTE A-A, CORTE B-B, ETC -ESC 1:100 -.



- **FACHADAS**

Se deberán enumerar en correspondencia con la planta el tipo de carpinterías en relación a la PLANILLA DE CARPINTERIAS. Los diferentes elementos que la componen: revoques, cubiertas etc. Ubicación de tanque de reserva, conductos de humo. Indicar alturas que faciliten la lectura del proyecto. Las vistas deberán ser nombradas con sus respectivas escalas - VISTA NORTE / SUR / SUR ESTE, ETC -ESC 1:100 -.

- **SILUETAS GRAFICAS Y BALANCE DE SUPERFICIES**

Se deberán dividir las siluetas en figuras geométricas simples. Indicar medidas de los lados en cada una de ellas (incluyendo las irregulares). Separar superficies cubiertas de semicubiertas. Solo las siluetas semicubiertas se diferenciarán con una diagonal en su composición.

Ver planilla de balance de superficies.



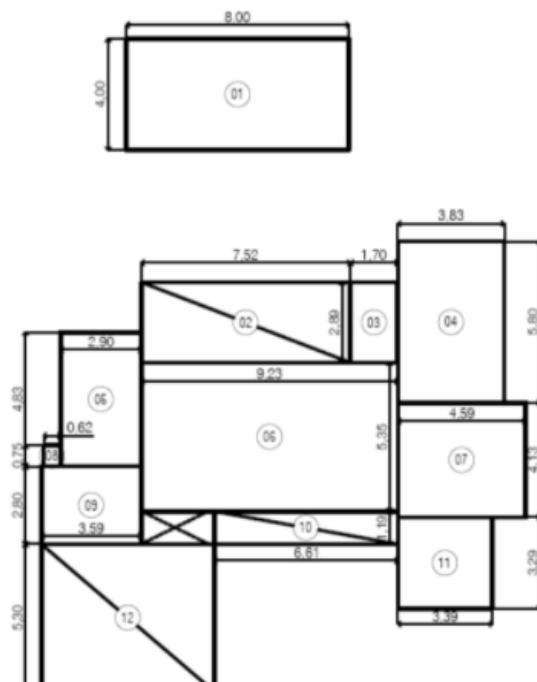
**CUBIERTO**



**SEMI-CUBIERTO**



**VACIO**



PLANTA DE SUPERFICIES  
ESC. 1:200

PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIE

Nº	DIMENSIONES		CUB.	SEMIC.	DESC.	OBS.
	LADO A	LADO B	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	
13	4.00	8.00	0,00	0,00	32.00	
2	2.89	7.52	0,00	21.73	0,00	
3	1.70	2.89	4,91	0,00	0,00	
4	3.83	5.80	22,21	0,00	0,00	
5	2.90	4.83	14,01	0,00	0,00	
6	9.23	5.35	49,38	0,00	0,00	
7	4.59	4.13	18,96	0,00	0,00	
8	0.75	0.62	0,47	0,00	0,00	
9	2.80	3.59	10,05	0,00	0,00	
10	6.61	1.19	0,00	7.87	0,00	
11	3.39	3.29	11,15	0,00	0,00	
12	5.30	6.21	0,00	32.91	0,00	
SUBTOTALS			131.14	62.51	32.00	
TOTAL A CONSTRUIR			193.65	32.00	225.65	
SUPERFICIE DEL TERRENO			913.70			
SUPERFICIE LIBRE DEL TERRENO			720,05			



- **PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION**

Se deberá indicar tipo de local, dimensiones del mismo, coeficiente requerido, necesarios y proyectados según lo reglamentado el código de edificación del Partido de Zárate.

ILUMINACION Y VENTILACION.														
Nº	LOCAL	DIMENSIONES		AREA	ILUMINACION			VENTILACION			FORMULA	ILUM.	VENT.	
		a	b		Coef. x	Nec. (I)	Proy.	Coef.	Nec.(k)	Proy.				
1	Oficina	4.00	7.15	28.6	1/12	3.676	6.306	1/3	1.19	2.38	i=AREA/8 k=l.1/3	V1 V2 V3	V2 V3	
2	A Despensa	3.40	2.59	8.80	-	-	-	-	-	-	-	-	POR CONDUCTO	
	B Office	2.00	2.30	4.60	-	-	-	-	-	-	-	-	POR CONDUCTO	
	C Baño	2.00	0.90	1.80	-	-	-	-	-	-	-	-	POR CONDUCTO	
	D Baño	2.00	1.83	3.66	-	-	-	-	-	-	-	-	POR CONDUCTO	
3	Recepcion	5.00	8.17	40.85	1/8	5.10	16.68	1/3	1.70	2.83	i=AREA/8 k=l.1/3	V4	V4	
4	Local	8.70	10.45	90.9	1/8	11.36	22.15	1/3	3.78	6.875	i=AREA/8 k=l.1/3	V7 V9	V7 V9	

PLANILLA DE ABERTURAS										
Nº	TIPO	DIMENSIONES	MATERIAL	CANT.		Nº	TIPO	DIMENSIONES	MATERIAL	CANT.
V1	GUILLOTINA	1.00x1.00	ALUMINIO	3		V6	ABATIBLE	0.50x1.00	ALUMINIO	1
V2	ABATIBLE	0.85x0.70	ALUMINIO	2		V7	CORREDERA	4.0x2.50	ALUMINIO	1
V3	CORREDERA	1.35x0.70	ALUMINIO	1		V8	PAÑO FIJO	2.0x1.60	ALUMINIO	2
V4	PAÑO FIJO	3.0x2.75	ALUMINIO	1		V9	CORREDERA	2.5x1.50	ALUMINIO	1
V5	ABATIBLE	1.00x1.00	ALUMINIO	4		V10	ABATIBLE	2.15x0.60	ALUMINIO	3



### LEYENDAS OBLIGATORIAS PARA LOS PLANOS DE ARQUITECTURA:

- Aislación Térmica: El profesional proyectista se hace responsable del cumplimiento de las normas correspondientes a la aislación térmica comprendidas en la Ley 13059, la determinación del valor K de los muros exteriores y cubiertas de modo que los mismos cumplan con el nivel B de la IRAM 11.605, para garantizar la ausencia de patologías de condensación y adecuado aislamiento térmico.
- Forestación en Vía Pública: El profesional director de obra y el Propietario se comprometen a dar cumplimiento al Art-2.13 (Patrimonio Forestal) del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, a la Ordenanza N°3294 y al Art.143 del Código de Edificación del Partido de Zárate.
- "el propietario se compromete a no cubrir la pérgola, en conformidad con los requisitos establecidos por el código de edificación del partido de Zárate. la cobertura de la pérgola impediría el cumplimiento de los estándares de iluminación y ventilación requeridos para locales de primera categoría. cualquier alteración a esta disposición podría resultar en violación del código de edificación del partido de Zárate"

### LEYENDAS PARA PLANOS A REGULARIZAR:

- "El propietario se compromete a modificar la altura del conducto de humo según Art. 427º del CEPZ y tener una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos según Art. 422º del CEPZ".
- "El propietario se compromete a modificar la ubicación del T.R. cumplimentando con el Art. 411º del CEPZ".
- "El propietario se compromete a modificar la ubicación del P.N. cumplimentando con el Art. 416º del CEPZ".

### LEYENDAS OBLIGATORIAS PARA LOS PLANOS DE ESTRUCTURAS:

- El profesional es exclusivo responsable por el cálculo de las estructuras resistentes a construir.
- El profesional es responsable por el estudio de la estabilidad estructural de las estructuras existentes sobre la cual se cargan estructuras a construir.
- El profesional es responsable por la ponderación de la resistencia del suelo de acuerdo a los estudios bajo su exclusivo cargo.
- Los cimientos de consideran llevados a suelo firme.



## ESPECIFICACIONES PARA LA PRESENTACION DE PLANOS

### PRESENTACION A REGULARIZAR/EMPADRONAR

#### A) Plano de arquitectura

- Planta /s escala 1:100
- Cortes escala 1:100 (dos como mínimo perpendiculares entre sí)
- Fachada /s escala 1:100 de todos los frentes del edificio
- Silueta de superficies escala 1:200
- Planillas de balance de superficies
- Planta de obras sanitarias
- Planta de techos: escala 1:100, 1:200 (si la superficie es mayor de 500m2)

#### B) Leyendas:

- Cimientos a tierra firme
- Ord.Nº 3294/01 arbolado
- Leyendas correspondientes a las UF
- Art. 407º y 411º del Código de Edificación
- Aislación térmica
- Forestación en Vía Pública
- Leyendas estructurales

#### C) A demoler

- Planta/s escala 1:100
- Cortes escala 1:100 (dos como mínimo y perpendiculares entre sí)
- Fachada/s escala 1:100 de todos los frentes del edificio
- Silueta de superficies escala 1:200
- Planilla de balance de superficies



## PRESENTACION A CONSTRUIR

### A) A) Plano de Arquitectura

- Planta /s escala 1:10
- Cortes escala 1:100 (dos como mínimo perpendiculares entre sí)
- Fachada /s escala 1:100 de todos los frentes del edificio
- Silueta de superficies escala 1:200
- Planilla de balance de superficies
- Planilla de Iluminación y ventilación

### B) Plano de Obras Sanitarias

- Planta/s escala 1:100
- Cortes escala 1:100

### C) Planta de Techos

escala 1:100 o 1:200 (si la superficie es mayor a 500 m2)

#### Plano de estructura

- Plano de esquema estructura de todas las plantas
- Planilla de cálculo o memoria de cálculos c/detalles



## ANEXO I

### 1- Planta de Arquitectura

- Medidas de la parcela (S/T –S/M-S/C)
- Línea Municipal y Ejes divisorios
- Destino de locales (Funciones de acuerdo al código), con terminaciones de solado y cielorraso
- Espesores de muros (externos e internos)
- Ventilaciones de locales
- Niveles: cordón de veredas, patios, locales, pendiente de vereda
- Medidas de patios
- Acotación de línea exterior de edificación a ejes divisorios y línea municipal
- Tipos de cerca sobre línea municipal y linderos. Altura y materiales
- Conexión de red de cloacas y agua corriente
- Pozo negro, bomba de agua. Distancia entre ambos, a línea municipal y a ejes divisorios
- Restricciones de frente, fondo y laterales
- Tipo de vereda y ancho con indicaciones si es existente o a construir
- Nombre de calle y tipo (tierra o pavimento)
- Proyección tanque de agua y distancia a eje medianero
- Indicar ubicación y tipo de árboles en vereda
- Escaleras.: Ancho, materiales y altura de barandas
- Colores convencionales y grafismos correspondientes
  - ROJO a construir
  - NEGRO a regularizar
  - AMARILLO a demoler
  - RAYADO 45° declarado

NOTA: las plantas deberán estar ubicadas en la parcela

### 2- Cortes (longitudinal y transversal)

- 2.1 Niveles
- 2.2 Cimientos (profundidad, ancho y material) si es existente se indicará si es a tierra firme
- 2.3 Altura de: locales, cercos, barandas, parapetos, en terraza, dinteles
- 2.4 Espesores de pisos, entrepisos y techos
- 2.5 Materiales de muros, cielorrasos y techos
- 2.6 Tipo de cubiertas
- 2.7 Pendiente de techos y contrapendientes. Tipo de desagües
- 2.8 Ejes divisorios y línea municipal

NOTA: Cuando se ventile por diferencia de techos, se hará un corte detallado indicando dimensiones de aberturas y altura de colocación



3- Fachada (se dibujará una fachada por cada frente o calle)

- 3.1 Materiales
- 3.2 Alturas
- 3.3 Ejes divisorios y líneas municipales
- 3.4 Cotas de nivel
- 3.5 Conductos-chimeneas-TR. Indicar altura, materiales y distancias

4- Planta de Obras Sanitarias

- 4.1 Medidas de la parcela (S/T-S/M-S/C)
- 4.2 Línea municipal y ejes divisorios del predio
- 4.3 Destino de locales
- 4.4 Indicar instalaciones de agua (fría y caliente) desagües cloacales y pluviales, ventilaciones en colores y símbolos reglamentarios
- 4.5 Agua Fría- azul de Prusia
- 4.6 Agua Caliente – Bermellón
- 4.7 Desagües Cloacales- Primario= rojo
- 4.8 Secundario= Siena
- 4.9 Desagüe Pluvial- amarillo
- 4.10 Ventilación- Verde
- 4.11 Indicar distancia de conexión cloacal a eje divisorio sobre vereda
- 4.12 Acotar separación de E.D. y altura T.R.A
- 4.13 Acotar separación de E.D y L.M a P.N. y este a perforación de agua
- 4.14 Nombre de calle
- 4.15 En cortes indicar plano de comparación, niveles y cotas en punto de conexión, fondos de cámara, puntos significativos
- 4.16 Indicar tipo de material y dimensión de todas las instalaciones
- 4.17 En plantas de techo indicar desagües y pendientes de escurrimiento, ubicación de tanques, distancia a E.M. ventilaciones, etc.



## ANEXO II

- La presentación de la documentación requerida en cada carpeta deberá presentarse en el orden establecido.
- Una de las copias del plazo municipal y el de obras sanitarias deberá contener la aprobación de la oficina de visado del Colegio Profesional respectivo, como así la copia de contrato. El resto de la documentación con el número de expediente del visado respectivo.
- En caso de existir deuda, regularizarla antes de incorporar el expediente.
- El croquis del catastro en la carpeta será volcado por la correspondiente oficina y no por el profesional.
- El profesional deberá escribir la aclaración del nombre y apellido, título, habilitante, matrícula y domicilio en el lugar que le corresponde en la caratula.
- No se aceptará la aclaración con sellos.
- Previa presentación del expediente deberá hacerse efectivo el pago de los derechos de construcción de forma total o la primera cuota del pago por convenio.
- Los planos se dibujarán en el papel vegetal y se entregara una copia en papel común.
- No se aceptarán dibujos con marcadores, salvo pintado de referencias.
- Los originales serán de una sola pieza, no aceptándose agregados pegados o adheridos en otra forma.
- No se aceptarán las correcciones de ningún tipo en las copias heliográficas.
- Los nombres y apellidos de los propietarios serán completos. No podrán abreviarse, colocarse la primera letra, ni tampoco cortarse cuando se detallen en más de una línea.
- No se aceptarán los dibujos fuera de escala, especialmente los espesores de muro.
- Los muros divisorios de predios, se dibujarán con el espesor completo.
- Los planos en caso de "Conforme a Obra", deberán agregarse al expediente original y no iniciarse uno nuevo.
- Una vez observados y efectuado el rechazo del expediente (Planos, planillas, etc.), el Profesional deberá normalizarlos dentro de un plazo de diez (10) días corridos de la fecha de la notificación.
- Las cuestiones o problemas técnicos, serán tratados exclusivamente y personalmente por el profesional responsable, firmante de los planos en calidad de Director Técnico, no podrá delegar dichas funciones en el propietario, gestores, terminantes o terceros. Los gestores o tramitantes autorizados por los profesionales previa comunicación por escrito por parte del autorizante al Departamento de Obras Particulares, solo podrán realizarse trámites administrativos comunes. Asimismo, el autorizado deberá presentar constancia de la autorización, cada vez que se le requiera.
- La firma del autorizante deberá estar certificada por el Juez de Paz o Escribano Público.
- La documentación referida a unidades funcionales que integran edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal deberán presentar por escrito la conformidad de los condominios sobre las obras a ejecutar o ejecutadas, como así también un plano de análisis de la parcela donde se verifique la Superficie del Suelo Ocupada y la Superficie Total Edificada a fin del cálculo de indicadores urbanísticos correspondientes.
- **VERIFIQUE PREVIAMENTE SI SU PROYECTO NECESITA DE ESTUDIOS PREVIOS Y SI CUMPLE CON EL**

### CÓDIGO DE EDIFICACION