

INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION MORENO MUNICIPIO

1) DOCUMENTACIÓN.

Legajo completo:

- a) Datos y firmas de propietario/s o titulares de dominio, profesional/es, gestor en tapa (N° de exp. de autorización anual).
Fotocopia de escritura o boleto de compra venta (acreditación de titularidad de dominio).
- b) Copias de plano completo, documentación solicitada y foliada por las oficinas de Catastro y Ordenamiento Urbano.
- c) Planilla de Avalúo Municipal completa y firmada.
- d) Planilla de Liquidación de Derechos de Construcción y Visado, completa y con firmas correspondientes.
- e) Contrato de locación de servicios profesionales visado/s por colegio profesional correspondiente y anexa (en caso de corresponder planilla de estado de obra y Art. 29).
- f) Copia/s de plano/s visada/s por colegio profesional correspondiente.
- g) Copia de plano antecedente (si corresponde).
- h) En caso de obra nueva 2 (dos) planillas de P.P.O. con firmas correspondientes
- i) Planilla de estadísticas completa y firmada.

j) En caso necesario:

- Para presentaciones ubicadas en clubes de campo, barrios cerrados y parques industriales:
 - Copia/s de plano/s visado/s por comisión técnica de club de campo, barrios cerrados y parques industriales (actualizada).
 - Expediente de anteproyecto (sí corresponde).
- Certificado de constructor (visado por el colegio respectivo)
- Declaración jurada (sellada) por carpeta de operativo y sus recibos de pago.
- Nota / alcance por cambio de profesional ingresada por mesa de entrada, contratos, anexa y plano visado por el colegio respectivo.
- Cómputo y presupuesto.
- Autorización de gestor.
- Certificado de uso expedido por Habilitaciones en caso de obras con destinos específicos.
- Copia autenticada de contrato de sociedad y estatutos sociales autenticados y/o personería jurídica (actualizada). En caso de sociedad anónima S.A.C.I.F. etc.
- En caso de que el firmante sea apoderado agregar poder certificado por escribano.
- En caso de PH, reglamento de copropiedad.

NOTA:

Deberá realizarse las liberaciones al legajo en las oficinas de Catastro, Juzgado de Faltas, Departamento de Apremios y Oficina de Tasas Inmobiliarias y la Dirección de Ordenamiento Territorial.

INFORMACION REQUERIDA EN LOS PLANOS

02)- CARATULA (según modelo página 9):

- N° de partida de contribución territorial (074 - partida de ARBA).
 - N° de expediente antecedente. (Si corresponde)
 - Designación de plano (Demolición/ Obra nueva/Ampliación / modificación/ Subsistencia/ etc)
 - Destino de la construcción (Vivienda, Local, etc.)
 - Nombres **completos** del/los propietario/s (Titular del dominio).
 - Calle y n° domiciliario.
 - Localidad.
 - Partido de Moreno.
 - Escala (1:100 y otras).
 - Croquis de ubicación (de acuerdo a lo indicado en legajo visado por Catastro) Indicar en el mismo:
 - Lote acotado en todos sus lados, Distancia a esquinas, Ancho y características de calle principal, Designación de manzana y lote según título, Indicación del norte.
 - Zonificación: ZONA: AREA: I.U.:
 - Nomenclatura Catastral: (Circ. , Secc., Ch, Qta, Fr, Mz, Pc, U.F.)
 - N° de partida municipal actual.
 - En cuadro de superficies indicar:
 - Terreno, Cubierta y/o semicubierta en planta baja, planta alta y/o entrepisos y discriminación según destino y tipo de construcción, Total/es- Superficie libre, de espejo de agua, aleros, balcones, cuerpos salientes, sótanos, subsuelos, etc.
 - Leyenda:
 - "La aprobación de los planos no implica la habilitación de la finca y/o locales ".
 - Datos del propietario/s: Nombre/s, domicilio y firma original.
 - Datos del profesional/es: Tarea profesional, Nombre, domicilio, n° de matriculas (provincial y municipal), categoría, ley profesional y firma/s original/es.
- **Importante:** En caso de presentarse 2 o más planos, enumerar los mismos e identificar contenido de los mismos y escala/s utilizadas según código de edificación.

03)- PLANTA (Baja, Alta, Tipo, Subsuelo, Entrepiso y/o variantes):

- Lote dimensionado en todos sus lados. (si es una esquina, indicar cota de ochava)
- Retiros obligatorios
- Estacionamiento según reglamento.
- Indicar terreno absorbente.
- Cotas de la construcción con respecto a línea municipal, a ejes divisorios y entre construcciones.
- Dimensión de todos los locales en sentido transversal y longitudinal indicando espesores de muros externos e internos.
- Ubicación de pozo absorbente, cámara séptica con su capacidad (acotando sus lados a dos ejes no paralelos), perforación de agua (acotando su centro a dos ejes no paralelos); tubo de ventilación y características.
- Distancia entre pozo absorbente y perforación de agua.
- Conexión a cloaca y/o agua corriente.
- Dimensión de patios y áreas libres.
- Proyección de tanques de agua, claraboyas, lucarnas y entrepisos.
- Enumerar locales.
- Ubicación de tubos de ventilación, sección y características.
- Cerco perimetral: características y altura.
- Vereda: características y ancho. Cumplir con artículo 3.2.3.2.
- Niveles de locales, patios y cordón vereda.
- Líneas de corte identificatorias con letras.
- Escaleras: ancho, profundidad, sentido de ascenso, numeración de escalones y altura y característica de baranda.

INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION MORENO MUNICIPIO

- Natatorios: ubicación acotando espejo de agua y distancia a ejes divisorios del predio y /o construcciones, desagote y características constructivas.
- Artefactos sanitarios.
- Graficar según tipo de obra (ver referencias).

04)- PLANTA DE TECHOS (según corresponda tipo de construcción):

- Materiales de cubierta y/o solados.
- Tipo de escurrimiento, dirección y pendiente de la cubierta.
- Remate de chimeneas (indicando dimensiones del conducto de humo/s)
- Tanque de agua (indicar capacidad, material, tipo de apoyo, altura a su base inferior desde el nivel 0,00 y distancia a eje medianero).
- Conductos, tubos de ventilación, claraboyas (indicando dimensiones).
- Desagües pluviales.
- Cotas de nivel de las azoteas.
- Altura y características de parapetos y/o cargas.
- Coloreado o rayado según tipo de obra (nuevo, demolición, existente, etc.).

05)- CORTES (uno transversal y otro longitudinal por cada volumen de edificio, señalado en planta con líneas identificadas con letras):

- Alturas de locales y espesor de entresijos y losas.
- Niveles de solados terminados, terrenos naturales, azoteas y parapetos.
- Profundidad y tipo de cimientos.
- Especificación de materiales de cubierta, cielorrasos, solados, revoques y revestimientos.
- Ubicación de tanque de agua, indicando capacidad, material, cota de nivel inferior y apoyos.
- Coloreado o rayado según tipo de obra (nuevo, demolición, existente, etc.).

06)- FACHADAS:

- Se dibujarán las fachadas visibles desde la vía pública y en caso de terrenos en esquina se presentará una por cada frente.
- Se consignarán materiales que componen la terminación de la fachada del edificio.
- Cotas parciales y de h. máximas.
- Niveles

INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION MORENO MUNICIPIO

07)- DETALLE DE ESCALERAS:

- **Escaleras de tramos no rectos:** Plantas y cortes en escala 1:50 con detalle de compensación, medidas de alzadas y pedadas y cota de la altura de paso.
- **Escaleras de tramos rectos:** Corte de escalones en escala 1:20, acotando alzada y pedada.

08)- PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION (para obras nuevas y subsistentes):

- Se dibujará el siguiente modelo de planilla
- *Los coeficientes están establecidos en el código de edificación. Art. N° 4.2.5.*

Locales		Dimensiones			Ubic Vano	iluminación			ventilación			obs
Desig	Destino	Ancho	Largo	Área		X	Nec	Proy	K	Nec.	Proy	

09)- SILUETA Y BALANCE DE SUPERFICIES:

- Dibujo de la silueta en escala reducida y legible.
- Perímetro acotado identificando cada área con un nomenclador.
- Diferenciación de superficies cubiertas y semicubiertas.
- Diferenciación de superficies aprobadas y áreas a incorporar.
- Diferenciación de superficies según destino.

Importante: Se realizará el balance de superficies utilizando un criterio libre pero entendible para el visador.

10)- MODELO DE PLANILLA DE F.O.S. Y F.O.T.:

DATOS							
SUP. TERRENO	F.O.S.	F.O.T.	DENS. NETA	SUP P/P P/DORM.	SUP P/P P/LOCAL	SUP. COCHERA	PREMIOS P/F.O.T.
1	2	3	4	5	6	7	

NECESARIO						
F.O.S.	F.O.T.	N° DE PERS.	N° DE DORMIT	N° DE LOCAL	SUP. TOT AMBIEN	SUP. COCHERA
A	B	C	D	E	F	G

PROYECTADO							
F.O.S.	F.O.T.	N° DE PERS.	N° DE DORMIT	N° DE LOCAL	TOTAL AMB.	SUP. TOT AMBIEN	SUP. COCHERA
H	I	J	K	L	M	N	P

PREMIOS FOT
a- ver ley 8912/77
b- pág. 14 art. 47
c
d
e



INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION MORENO MUNICIPIO

Datos:

- 1- Superficie del terreno.
- 2- % correspondiente a la zona.
- 3- % correspondiente a la zona.
- 4- Correspondiente a la zona.
- 5- **Residencial:** - Hasta 2 ambientes: 14m². **Multifamiliar:** - Hasta 2 ambientes: 15m².
 - Más de 2 ambientes: 10 m². - Más de dos ambientes: 12 m².
- 6- Corresponde 12 m². (local comercial)
- 7- Cuando la vivienda sea Unifamiliar: 3 x 5 m.
 Multifamiliar: *Reglamentado según tipo de obra.*

Necesario:

- A)- Superficie máxima edificable.
- B)- Superficie máxima edificable.
- C)- Sup. Terreno x Densidad Neta
 10.000
- D)- Enumerar cantidad de dormitorios (se consideran 2 personas x dormitorios).
- E)- Enumerar cantidad de locales (local comercial y oficina)
- F)- Multiplicar Sup. P/Pers. P/Dormitorio X N° de Personas P/Dormitorio (C x 5 = F).
- G)- Ver 7 en datos.

Proyectado:

- H)- Superficie proyectada.
- I)- Superficie proyectada. (semicubierto computa al cincuenta por ciento " 50% ")
- J)- Se consideran 2 personas por dormitorio y una por local o anexo.
- K)- Enumerar dormitorios.
- L)- Enumerar locales (comerciales)
- M)- Enumerar cantidad de locales de habitación o trabajo.
- N)- Se suman las superficies internas de todos los locales enumerados en M.
- P)- Superficie de cochera proyectada.

PREMIOS:

Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad de parcela, fijados para cada zona, se establecerán incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el 70%, según la siguiente discriminación, de acuerdo al art. 47 de la Ley 8912/77.

Inciso a: Por mayor ancho de parcela; a partir de parcelas de diez metros de ancho (10m) 2,5% por cada metro, hasta un incremento máximo de veinticinco por ciento (25%) del F.O.T. Para parcelas nuevas a partir de los anchos mínimos exigidos.

Inciso b: Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de cuatro (4m) metros se incrementará hasta un máximo del 15% por eje lateral divisorio como máximo, computándose hasta un 30% en total. El cálculo de este premio se efectuará a razón de un 2.50% por metro, es decir que, efectuando el retiro mínimo de cuatro (4m) metros, obtendrá un premio del 10% por eje lateral divisorio. Superando los (4m) metros eje lateral divisorio se incrementará por cada metro el 2.5%, o proporcional según corresponda hasta un máximo de un 15%. No será aplicable este premio a retiros inferiores a cuatro metros (4m).

Inciso c: Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida para cada zona, a razón de tres por ciento (3%) por cada metro de retiro voluntario, hasta un máximo de quince por ciento (15%).

Inciso d: Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez por ciento (10%).

Inciso e: Por espacio libre publico existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez metros (10m) y con un máximo del diez por ciento (10%).

INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION MORENO MUNICIPIO

TABLA DE INTERPOLACION SEGUN ORDENANZA 1.370/03

Reducción FOS	Premio
5%	2.50%
10%	5.00%
20%	7.50%
40%	10.00%

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso correspondan.

A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece el art. 47 de la Ley 8912/77, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijara por interpolación lineal.

En lo referido al premio por ancho de parcela y cuando esta estuviese en esquina, se considerara al "ancho" el lado de menor dimensión.

ACLARACIONES SOBRE EL ARTÍCULO 37 INC.1 DE LA LEY 8912/77:

Artículo 1º: En caso de uso mixto, vivienda y local comercial se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela y un local comercial con el correspondiente equipamiento sanitario, teniendo en cuenta el F.O.S. y el F.O.T.

Artículo 2º: En caso de uso comercial exclusivo se permitirá la construcción de los locales comerciales que permitan los factores de ocupación total y del suelo (F.O.S. Y F.O.T.) de la zona con el correspondiente equipamiento sanitario de cada local.

Artículo 3º: En caso de talleres adonde sea necesaria la colocación de vestuarios y duchas, se permitirá solo la construcción de un taller por parcela y si el uso es mixto, una vivienda unifamiliar y un taller por parcela, teniendo en cuenta el F.O.T. y el F.O.S. de la zona.

REGLAMENTACIONES SOBRE ESTACIONAMIENTO:

Se exigirá espacio para estacionamiento según lo establece la ley 8912/77 en el art. N°49 " EN ZONAS CON DENSIDAD MAYOR A 150 HAB/HA Y EN LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES SERÁ OBLIGATORIO LA PREVISION DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS O DE COCHERAS, CUANDO LAS PARCELAS TENGAN DOCE METROS (12M) O MÁS DE ANCHO, PREVIÉNDOSE UNA SUPERFICIE DE TRES Y MEDIO METROS CUADRADOS (3,50 M2) POR PERSONA COMO MINIMO ".

Además se exigirá en hipermercados y supermercados cuyo local de exposición y venta sea igual o mayor de 200 m2, una superficie mínima del 10% de la superficie total cubierta.

Se exigirá espacio de carga y descarga a mayoristas A y B, corralones, obradores, apoyo a la producción A.

Para deportivo B, cementerio y cementerio parque, se estudiará cada caso en particular.

Para servicios fúnebres y para la salud A, espacio para estacionamiento uso interno.

Para la salud A, espacio para estacionamiento uso interno.

En edificios en altura para la reglamentación sobre estacionamientos ver Decreto 2411

11)- NOTAS:

- VER HOJAS ANEXAS 1 Y 2 (PLANILLAS DE OBSERVACIONES)

12)- VARIOS:

- La Dirección de Obras Particulares podrá exigir a su criterio, se incluyan detalles aclaratorios complementarios sobre cualquier parte de la obra.



INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION MORENO MUNICIPIO

REFERENCIAS SEGÚN TIPO DE OBRA PARA GRAFICAR EN PLANOS:

Obra Aprobada: - Con final de obra: rayado a 45° en negro.
- Sin final de obra: rayado a 45° en rojo.

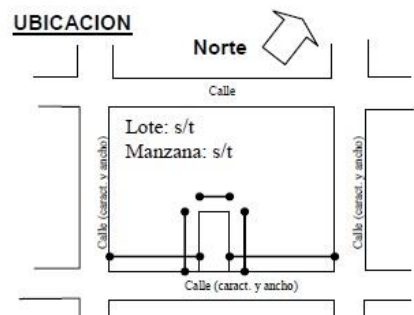
Obra nueva: Muros en rojo.

Obra nueva con plano visado como antecedente: Muros en blanco.

Obra subsistente: Cuadrulado a 45° en negro.

Demolición: Línea de trazo punteado en amarillo.

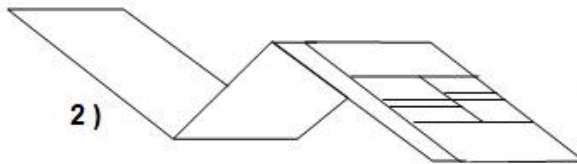
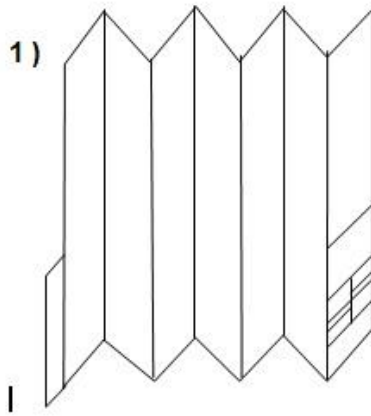
INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION MORENO MUNICIPIO

11.50	7.00		
Partida Contribución Territorial 074-		Antecedente Expediente N°	
PLANO DE : Vivienda Unifamiliar Propiedad de <h2 style="text-align: center;">NOMBRE DEL PROPIETARIO</h2> Calle: Localidad : Partido de: MORENO			
Escala 1:100.			
UBICACION 		SUPERFICIES Terreno : M ² . Cubierta : M ² . Semicubierta : M ² . Total : M ² . Libre : M ² . Espejo de Agua : M ² .	
LA APROBACION DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DE LA FINCA Y/O LOCALES.			
ZONA:		AREA:	
NOMENCLATURA CATASTRAL Circunscripción : Sección : Chacra : Quinta : Fracción : Manzana : Parcela : U.F. : Partida Municipal N° :		FIRMAS PROPIETARIO/S DOMICILIO PROYECTISTA DOMICILIO:..... M.M:..... M. COLEGIO:..... LEY:..... CAT:..... DIRECTOR DE OBRA DIRECTOR EJECUTIVO	
		9.00	
18.50			

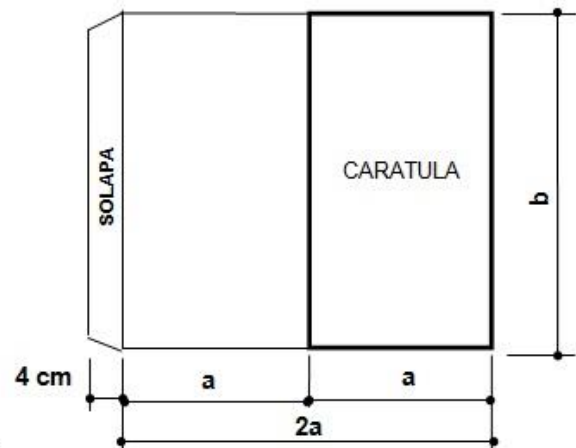
Caratula:

INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION MORENO MUNICIPIO

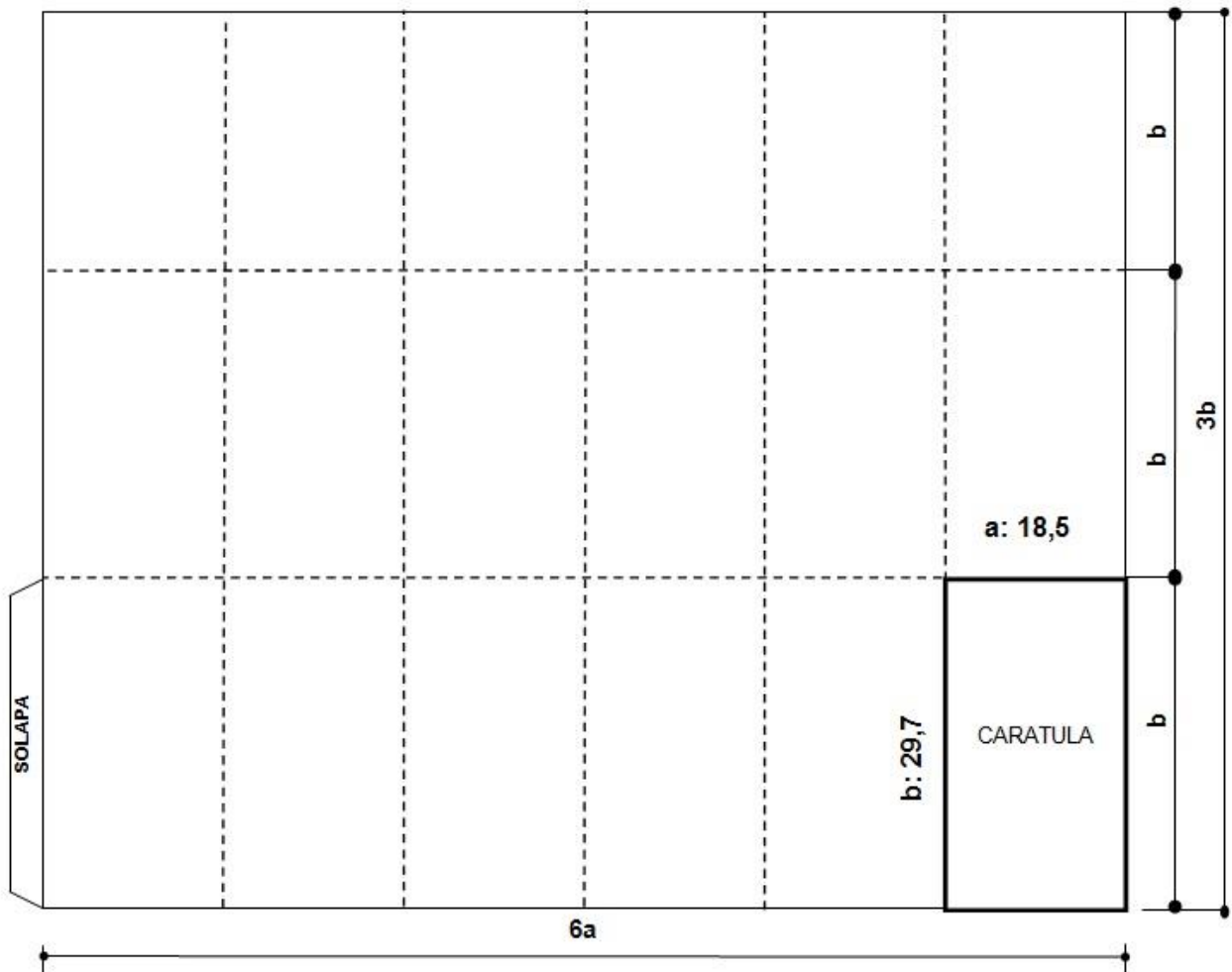
PLEGADO DE LAMINA



FORMATO MINIMO

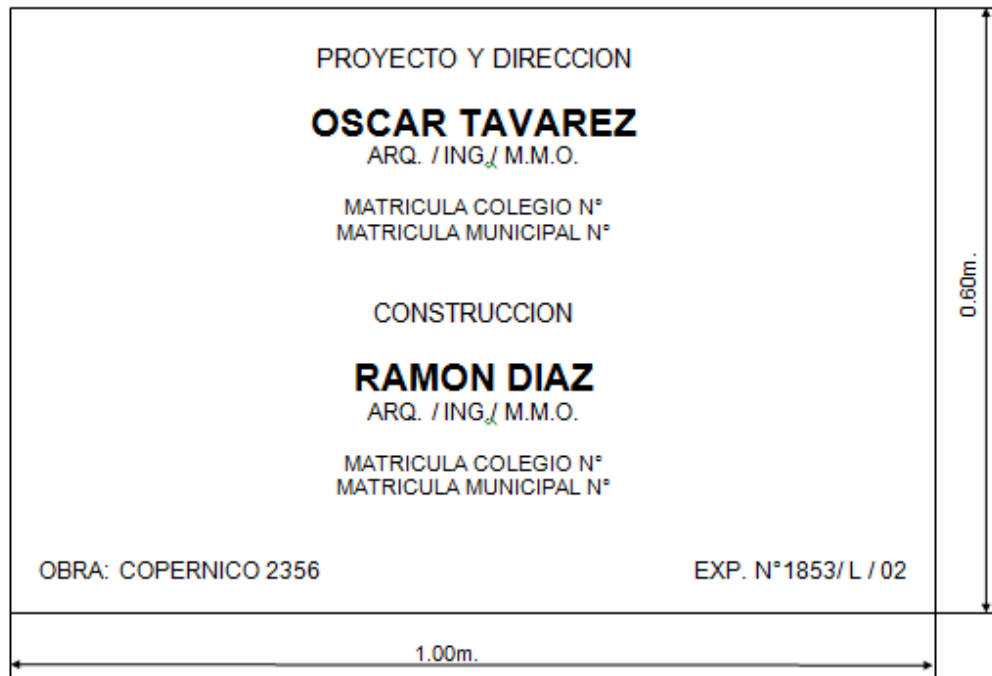


FORMATO MAXIMO



Esquema de CARTEL DE OBRA REGLAMENTARIO MÍNIMO

INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION MORENO MUNICIPIO



CODIGO DE FALTAS – ORDENANZA 5481/14 CAPITULO 3

Art 150° = Será sancionado con multas de cinco a veinte módulos la omisión de colocar y mantener en exhibición el “Cartel de Obras” al frente de la misma (...)

PASOS A SEGUIR PARA OBTENER EL PLANO CONFORME A OBRA.

- 1) Se solicitará una nota de alcance al expediente de construcción con una copia de la carátula del plano visado con PPO, y una copia de plano Conforme a Obra.
- 2) Una vez el expediente en la coordinación se re liberarán las oficinas (Tasas–Faltas- Apremios) para luego coordinar Inspección.
- 3) Luego de la inspección, y hechas las observaciones pertinentes por esta oficina, se adjuntará el original en papel calco conforme a obra y seis copias del mismo firmadas por propietario y profesional. (Se admitirá ploteos en papel blanco o copias heliográficas rojas).

En caso de ampliación de superficies y/o espejo de agua, se adjuntará:

- 1 juego de contratos visados por colegio profesional.
- 1 copia visada por colegio profesional.
- 1 copia visada por comisión de arquitectura del club de campo o barrio cerrado (si corresponde).

PASOS A SEGUIR PARA OBTENER EL CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

- 1) Se solicitará el certificado final de obra una vez efectuada la aprobación del plano conforme a obra. El pedido se realizará por nota (*Planilla de solicitud conforme a obra*), adjuntando a la misma, copia de las planillas de revalúo de ARBA (Formularios correspondientes ingresados y sellados por mesa de entradas ARBA), certificado de análisis de agua expedido por bromatología municipal o en su defecto la constancia de su pedido ante dicha dependencia y certificado de cumplimiento de aportes de la obra. Una vez efectuado el pago de los sellados correspondientes será entregado al profesional/es el certificado final de obra.