

## REQUISITOS MÍNIMOS PARA PRESENTACIÓN DE PLANOS

### TODO TRÁMITE SE INICIARÁ POR SISTEMA GESTO

Pasará por las siguientes oficinas: 1-Mesa de entradas, 2-Catastro, 3-Planificación, 4-Trámites, 5-Obras Privadas, en algunos casos: 6-Ambiente, 7-Obras Sanitarias, 8-Parques y Paseos.

Aprueba la Oficina de Obras Privadas. Hasta no tener el plano sellado y firmado por esta oficina no tiene permiso para construir.

#### **a) PARA OBRAS NUEVAS**

- Una copia papel para el Municipio.
- Copias en papel que se deseen sellar. Prever que el Municipio no vende copias, es responsabilidad de los propietarios tener las copias de planos.
- Una planta general totalmente acotada con designación de los locales, con dibujo de espacio público vereda y elementos urbanos (cazuela, árbol, rampas), tomando como nivel 0.00 el lomo de cordón de vereda y debiendo respetar las pendientes reglamentarias para ejecución de veredas. Escala 1:100. Norte, cotas de nivel de piso
- Una planta de instalación sanitaria donde consten, como requisito mínimo, desagües cloacales, pluviales, proyección del tanque de agua, diámetros de caños, designación de artefactos. Escala 1:100.
- Una planta con la instalación eléctrica. Escala 1:100.
- Plantas de estructura. Planilla de cálculo de estructuras. Escala 1:100.
- Planilla de cálculo de estructura donde conste: bases, columnas, vigas, losas, refuerzos, escaleras, etc.
- Dos cortes, con cotas de nivel de piso, de azotea, cotas de altura, leyendas con tipo de cubierta y tipo de cielorraso, cimientos. Escala 1:100.
- Fachada con descripción de terminaciones. Escala 1:50.
- Planilla de iluminación y ventilación.
- Croquis de superficies en escala 1:200 de cada planta, dentro de los límites del terreno.
- Carátula reglamentaria.
- Si es una ampliación, debe subir el plano anterior antecedente y transcribir toda la información de éste al nuevo plano.
- **DEBE FIRMAR PROYECTO, DIRECCIÓN DE OBRA Y CALCULISTA**
- Todo constructor que intervenga y firme como tal debe estar inscripto en Municipalidad y pagar DREI.

**NOTA:** Habilitaciones: Para poder habilitar al uso cualquier tipo de obra, se deberá solicitar el certificado de final de obra correspondiente. Gráfica:

- Los muros a construir, ora en planta ora en corte, se graficarán punteados.
- Los muros a regularizar, ora en planta ora en corte, se graficarán rayados a 45°.
- Los muros demolidos o a demoler, ora en planta ora en corte, se graficarán con línea de trazos.
- Las obras existentes se colorearán en negro.
- Se sombreadá todo el espesor de muros.
- Altura mínima real de letras 4 mm o lo que es lo mismo Arial 12.

### REQUISITOS MÍNIMOS PARA PRESENTACIÓN DE PLANOS

#### TODO TRÁMITE SE INICIARÁ POR SISTEMA GESTO

Pasará por las siguientes oficinas: 1-Mesa de entradas, 2-Catastro, 3-Planificación, 4-Trámites, 5-Obras Privadas, en algunos casos: 6-Ambiente, 7-Obras Sanitarias

Aprueba la Oficina de Obras Privadas. Hasta no tener el plano sellado y firmado por esta oficina no tiene permiso para construir.

#### **b) PARA REGULARIZACIONES DE OBRAS CONSTRUIDAS SIN PERMISO**

- Una copia papel para el Municipio.
- Una copia papel para adjuntar al F25 (Formulario de Actualización de Construcciones).
- Copias en papel que se deseen sellar. Prever que el Municipio no vende copias, es responsabilidad de los propietarios tener las copias de planos.
- Una planta general totalmente acotada con designación de los locales, con dibujo de espacio público vereda y elementos urbanos (cazuela, árbol, rampas), tomando como nivel 0.00 el lomo de cordón de vereda y debiendo respetar las pendientes reglamentarias para ejecución de veredas. Escala 1:100. Norte, cotas de nivel de piso.
- Una planta de instalación sanitaria donde consten, como requisito mínimo, desagües cloacales, pluviales, proyección del tanque de agua, diámetros de caños, designación de artefactos. Escala 1:100.
- Dos cortes, con cotas de nivel de piso, de azotea, cotas de altura, leyendas con tipo de cubierta y tipo de cielorraso. Escala 1:100.
- Fachada. Escala 1:50.
- Croquis de superficies en escala 1:200 de cada planta, dentro de los límites del terreno.

- Carátula reglamentaria.
- Debe subir plano anterior antecedente y transcribir todos los datos de éste al nuevo plano.
- **DEBE FIRMAR REGULARIZACIÓN**
- Todo constructor que intervenga y firme como tal debe estar inscripto en Municipalidad y pagar DREI.

**NOTA:**

Habilitaciones: Para poder habilitar al uso cualquier tipo de obra, se deberá solicitar el certificado de final de obra correspondiente.

Gráfica:

- Los muros a construir, ora en planta ora en corte, se graficarán punteados.
- Los muros a regularizar, ora en planta ora en corte, se graficarán rayados a 45°.
- Los muros demolidos o a demoler, ora en planta ora en corte, se graficarán con línea de trazos.
- Las obras existentes se colorearán en negro.
- Se sombreadá todo el espesor de muros.
- Altura mínima real de letras 4 mm o lo que es lo mismo Arial 12.

**REQUISITOS MÍNIMOS PARA PRESENTACIÓN DE PLANOS**

**TODO TRÁMITE SE INICIARÁ POR SISTEMA GESTO**

Pasará por las siguientes oficinas: 1-Mesa de entradas, 2-Catastro, 3-Planificación, 4-Trámites, 5-Obras Privadas, en algunos casos: 6-Ambiente.

Aprueba la Oficina de Obras Privadas. Hasta no tener el plano sellado y firmado por esta oficina no tiene permiso para construir.

**c) PARA CONSTRUCCIÓN DE PANTEONES FAMILIARES**

- Una copia papel para el Municipio.
- Copias en papel que se deseen sellar. Prever que el Municipio no vende copias, es responsabilidad de los propietarios tener las copias de planos.
- Una planta general totalmente acotada con designación de los locales, tomando como nivel 0.00 el lomo de cordón de vereda del cementerio. Escala 1:20.
- Una planta de instalación sanitaria donde consten, como requisito mínimo, desagües pluviales. Escala 1:100.

- Plantas de estructura. Escala 1:100.
- Planilla de cálculo de estructura donde conste: bases, columnas, vigas, losas, refuerzos, escaleras, etc.
- Un corte, con cotas de nivel de piso, de azotea, cotas de altura, leyendas con tipo de cubierta y tipo de cielorraso. Escala 1:20.
- Fachada. Escala 1:20.
- Carátula reglamentaria.
- **DEBE FIRMAR PROYECTO, DIRECCIÓN DE OBRA Y CALCULISTA**
- Todo constructor que intervenga y firme como tal debe estar inscripto en Municipalidad y pagar DREI.

**NOTA:**

Habilitaciones: Para poder habilitar al uso cualquier tipo de obra, se deberá solicitar el certificado de final de obra correspondiente.

Gráfica:

- Los muros a construir, ora en planta ora en corte, se graficarán punteados.
- Los muros a regularizar, ora en planta ora en corte, se graficarán rayados a 45°.
- Los muros demolidos o a demoler, ora en planta ora en corte, se graficarán con línea de trazos.
- Las obras existentes se colorearán en negro.
- Se sombreadá todo el espesor de muros.
- Altura mínima de letras 4 mm o lo que es lo mismo Arial 12.

**REQUISITOS MÍNIMOS PARA FINAL DE OBRAS**

TODO TRÁMITE SE INICIARÁ POR SISTEMA GESTO

Pasará por las siguientes oficinas: 1-Mesa de entradas, 2-Trámites, 3-Obras Privadas, 4-Ambiente  
Aprueba la Oficina de Obras Privadas. Hasta no tener el certificado sellado y firmado por esta oficina no tiene final de obra.

**d) PARA FINAL DE OBRA**

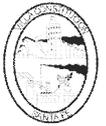
- Adjuntar archivo PDF de plano aprobado entero con sello y firma.
- Adjuntar certificado definitivo de aportes del colegio profesional.
- Adjuntar teléfono de contacto para realizar visita. EL PROFESIONAL DEBE ESTAR PRESENTE.

### Guía para observación de edificios y verificaciones en final de obra:

Construcción de acuerdo a plano aprobado, Modificaciones, Medianeras, Frente y contrafrente, Aspecto exterior: limpieza, veredas, árboles, cercos; Hundimientos; Cubiertas, Revoques, tejas, cenefas; Canaletas, bajadas, pluviales a cordón, Rejillas; Tanque de reserva de agua; Cí cloacal, ventilación cloacal, Artefactos sanitarios en funcionamiento; Ventilaciones de gas; Pisos y Revestimientos; Funcionamiento de Aberturas.

### CONSIDERACIONES GENERALES A TENER EN CUENTA:

1. La Incumbencia de la Oficina Municipal de Obras Privadas es: Abogar para que toda obra tenga un profesional responsable de su ejecución y que no se comience la misma hasta tener los planos aprobados por Municipalidad. Cumplir y hacer cumplir las reglamentaciones vigentes referentes a las reglas del arte de proyectar y construir y su seguridad: Plan Regulador, Reglamento de Edificación, Ley Nacional de Accesibilidad 24314, requerimientos del Colegio Profesional actuante.
2. **NO PUEDE INICIAR OBRA SIN PLANOS APROBADOS, EL PLANO MUNICIPAL APROBADO ES EL PERMISO DE OBRA. SE APLICARÁN LOS PORCENTAJES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA TRIBUTARIA CUANDO HAYA OBRAS INICIADAS SIN PERMISO Y/O CON INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y/O REINCIDENCIA / REBELDÍA. TODA OBRA INICIADA SIN PERMISO SE CLAUSURARÁ. ES RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL INFORMAR A LOS PROPIETARIOS Y TODO LO QUE SUCEDA EN LA OBRA.**
3. Información: [www.villaconstitucion.gob.ar](http://www.villaconstitucion.gob.ar) – Áreas, Información, Obras Privadas.
4. Todos los importes a cobrar se desprenden de la ordenanza Impositiva Tributaria vigente (se actualiza todos los años) y se puede ver o bajar desde la página del Municipio o del Honorable Concejo Municipal.
5. Todo expediente será ingresado por sistema GESTO.
6. Adjuntar ficha catastral vigente y del año en curso.
7. Cada expediente corresponde a un lote. Si una construcción abarca varios lotes se deberán unificar para que quede un solo lote. Hasta que figure un solo lote en la ficha catastral no se dará curso al expediente y no tendrá permiso para construir.
8. El titular del plano será quien figure en la ficha catastral municipal. Si el titular falleció, de igual manera figurará como “Sucesión de ...” y en comitente firmará quien encarga el trabajo (en lugar del propietario fallecido).
9. Todo expediente deberá tener número de id gesto municipal, la partida inmobiliaria completa, dirección postal, dirección de la obra, cuil del propietario y cuil del comitente, fos, datos del plano anterior, carátula reglamentaria completa.
10. El plano anterior lo debe proveer el comitente (no Municipalidad: la información obrante en la oficina de Obras Privadas es información oficial y no se vende). Municipalidad no está obligada a dar planos y en caso de pérdida no se responsabiliza ya que está registrado en sistemas.
11. Debe dibujar el norte en todas las plantas y en el croquis de carátula. En el croquis de carátula el norte está arriba, mientras que las plantas se ubicarán con la entrada abajo en el sentido de ingreso.
12. La demolición debe ser un expediente independiente y previo al de la nueva construcción.
13. Se deberá adjuntar protocolo de demolición escrito y/o dibujado.
14. Las demoliciones aprobadas deberán tener final de obra.

**Requisitos para demolición:**

- Trámite gesto independiente
  - Subir plano anterior
  - Subir ficha catastral
  - Plano de obra a demoler en línea de trazos, teniendo en cuenta que si las medianeras no se demuelen éstas quedarán pintadas de negro como existentes.
  - Protocolo de demolición escrito y puede ser también dibujado si fuera necesario (describir todo el procedimiento, incluir la cicatrización de muros que puedan afectar a linderos).
  - Si se considera pertinente realizar constatación de medianería.
  - Cómputo y presupuesto de demolición.
  - Presupuesto de demolición con monto en pesos.
  - Constancia de la afip de la empresa demoledora.
  - Inscripción de la empresa demoledora en la uocra.
  - Inscripción de la empresa demoledora en el ieric.
  - Seguro de los vehículos a utilizar en la demolición.
  - Seguro de los empleados involucrados en la demolición.
  - Aviso a la oficina municipal de obras sanitarias para prever el paso de la máquina pasará por la vereda para acceder a la demolición.
  - Si van a trabajar vehículos en la demolición se sugiere prever el servicio de inspección general para ordenar en tránsito.
  - No romper el cordón existente para el paso de vehículos. Colocar escombros provisoriamente para subida de vehículos y que no se rompa el cordón.
  - Prever mensura para futuros trabajos.
15. Toda Obra deberá tener cerco reglamentario realizado.
16. Constatación de medianeras: en todos los expedientes se relevarán las medianeras existentes y en caso de dudas deberá recurrir a una mensura.

**En edificios de vivienda colectiva o de gran magnitud:**

17. Subir Certificado de amojonamiento / mensura
18. Subir Factibilidades: EPE, agua, cloacas y gas si fuera necesario.
19. Prever lugar para Transformador EPE dentro del edificio, si la empresa lo solicita.
20. Solicitar y subir Uso de suelo aprobado.
21. Tener en cuenta Factor de impermeabilización de suelo
22. Subir Protocolo de excavaciones escrito y/o dibujado, tramos, taludes, apuntalamiento, pozos ciegos, subsuelos existentes, anulación de servicios, solicitar interferencia de servicios en vereda teniendo en cuenta el paso de líneas eléctricas de alta tensión y gas. Evitar el aplastamiento y taponamiento de redes existentes y recuperar conexiones a redes existentes para obra o definitivas. Etc.
23. Subir protocolo de contingencia según ordenanza N° 4751 de 2018. Aspectos a tener en cuenta: dispositivos necesarios de intervención en situaciones de riesgo así como la coordinación de todos los elementos que deben participar de manera tal de minimizar los efectos o consecuencias destructivas que pudieran ocasionarse en la eventualidad de una emergencia. Los planes de Contingencia y Evacuación deberán ser elaborados por profesional habilitado en la materia, debiendo contar además con un visado previo efectuado por aquellas instituciones u organismos técnicos que la autoridad de aplicación determine al momento de la reglamentación de la presente norma (colegio profesional). Tomar las decisiones oportunas y disminuir los riesgos posibles en situaciones de emergencia. Procedimiento a seguir ante accidentes y contingencias.
24. Guiarse con la ley N° 19587 de Seguridad e Higiene.



25. Firmas de profesionales, propietarios y usufructuarios
26. Inscripción anual de profesionales en colegio de arquitectos y municipalidad.
27. Fos
28. Alturas: Ordenanza 4084/12.
29. Patios reglamentarios: Tener en cuenta tamaños mínimos de patios dependiendo de la altura (hasta los 7 m: lados mínimos 2,50 x 3,50; de los 7 a los 18 m: 3 x 4; estas medidas siempre que respeten 1/6 de la altura total. Tener en cuenta visuales. Cuando el largo de un local supera dos veces el ancho debe aplicarse la fórmula de iluminación y ventilación del reglamento  $i = \text{Area}/\text{coef}$  –(lado mayor/lado menor).
30. Visuales
31. Medianeras según reglamento de edificación de villa constitución. A saber: sección C, en el capítulo 8, artículo 1: "Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de muros medianeros -que no podrán ser menores de 0,30m .....". En la hoja 40, en la sección D, capítulo 7, artículo 10: "ESPESORES DE MUROS DIVISORIOS: Un muro que separe partes cubiertas en edificios independientes, aún entre predios del mismo propietario, tendrá un espesor mínimo de 0,30 m..."
32. Cocheras: Cantidad según Ordenanza 3867/10. Acotar todas las cocheras.
33. Ubicación del portón: En vivienda colectiva con varias cocheras, el portón no puede estar sobre la línea de edificación, debe existir un rellano (ideal de 6 m) entre el portón y la línea municipal. Dibujar el portón y la proyección de su abertura teniendo en cuenta que ésta no debe invadir el espacio público de la vereda.
34. Convenio urbanístico: POR ORDENANZA 5016/2020 se limitan los convenios urbanísticos.
35. Dibujar vereda y árboles, con medidas, niveles, tipo de terminación de solado, rampas reglamentarias. Se debe acotar el ancho total de la vereda, el ancho del solado, la posición de los árboles y elementos urbanos y rampas (vehicular y de discapacitados). Se debe agregar leyenda con tipo de solado (si es proyectado debe ser reglamentario según ordenanza 3230/05 y niveles según el reglamento de edificación). Deberá colocar cotas de nivel de piso en vereda donde comienza el terreno y donde finaliza, tanto en lomo de cordón como sobre línea municipal a fin de corroborar pendientes. El 0.00 será el lomo de un cordón.
36. Escalera y ascensor: En vivienda colectiva, la escalera debe tener 1,20 m de ancho por ley de discapacidad a la que adhirió municipalidad en 2010. Acotar cabina y hueco de ascensor.
37. Salidas de emergencia y escaleras cortafuegos
38. Altura de locales
39. Numerar todos los pisos en el corte, desde el subsuelo, teniendo en cuenta que superando los 4 metros cuenta como un piso más. Cada piso tiene un mínimo de 2,50 m de altura, por encima del último piso permitido por reglamentación sólo puede haber sala de máquinas del ascensor y caja de escaleras.
40. Iluminación y ventilación
41. Accesibilidad: anchos de pasillos y umbrales
42. Numeración de pisos y unidades. Numerar todos los dptos. a fin de identificarlos.
43. Cantidad de pisos y altura total
44. Planilla de unidades con asignación de m<sup>2</sup>
45. Planilla de cálculo de Estructura, plantas de estructuras, firma de calculista.
46. Dibujo de la azotea y planta de techos
47. Umbrales según ley de accesibilidad
48. Prever cantidad y pago de CONSISA según ordenanza 4084/12
49. Instalación Sanitaria: cloacal, pluvial, subidas y bajadas comunes de agua, hidrantes o tomas por piso, extintores. Tanques de reserva, tanques cisterna, bomba de elevación.



50. Instalación Eléctrica: incluyendo espacio dentro del lote para transformador según decreto municipal 3925/07.
51. Para hormigonado y utilización de camiones trompos deberá contratar el servicio adicional de inspectores de tránsito para lo cual el Director de la Obra o el Conductor Técnico deberá concurrir al Departamento Municipal de Inspectoría General con 48 horas de anticipación y solicitar el permiso correspondiente.
52. Subir certificado de Aportes Profesionales.
53. No se realizan sellados ni visados previos sin aportes. Los visados no son aprobados, no llevan número, prescriben y no tienen valor. Vigencia del visado: 6 meses según artículo 12 del capítulo 1 del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Villa Constitución.
54. Tener en cuenta que el visado previo prescribe y no da derecho a construir ni vender construcciones que no existen. Todos los expedientes, incluso visados, pasarán por todas las oficinas a fin de corroborar titularidad y estado ante municipalidad de modo de tener todos los datos si se hiciere algún tipo de convenio.
55. No puede comenzar la obra sin los planos aprobados con aportes de proyecto, dirección de obra y calculista.
56. Subir plano anterior.
57. Utilizar carátula reglamentaria y verificar que no falten los siguientes datos: último número de la partida inmobiliaria, superficie existente y número y fecha de aprobación; si hay más de un pliego se deben foliar.
58. Verificar la gráfica reglamentaria (lo que es lo existente en negro, lo que se construye en punteado, lo que es a regularizar es rayado a 45°).
59. Orden de trámites: 1° uso de suelo, 2° factibilidades, 3° expte. demolición, 4° final de obra demolición, 5° certificado de amojonamiento, 6° expte. de aprobación de planos con certificado de aportes de colegio profesional (pasa por oficinas de planeamiento, catastro, trámites, parques y paseos y obras privadas, eventualmente seguridad e higiene e instrucción vial, asuntos legales), 7° plano conforme a obra si correspondiere, 8° final de obra (se solicitará certificado de aportes definitivos). No se aceptarán desgloses en la presentación de planos (debe presentarse proyecto, cálculo de estructuras y conducción técnica en un solo expediente). Como mínimo el expte. debe tener firma de todos los propietarios, usufructuarios, condóminos, proyectista, calculista y director de obra. Se solicitará dirección y teléfono de encargado de obra local para rápida localización en caso de inconvenientes. Se sugiere constatación de linderos previa iniciación de la obra.
60. Tener en cuenta Ley Nacional de Accesibilidad 24314, Ley Nacional de higiene y Seguridad 19587 y Ordenanza Tributaria Local.

### Modelo de planilla de estructuras

Losas																						
Posic.	Luz	Diagrama	Q		M		Reacciones		H(cm) L/30	D(cm) H+1,5-2	Fe (cm <sup>2</sup> )	Fe ø	Observaciones									
			T/m <sup>2</sup>	T/m <sup>2</sup>	Tramo Q/2/8	Apoyo Q/2/8	A=T/m <sup>2</sup>	B=T/m <sup>2</sup>														
1 y 2	3,90		0,50	95			0,97	0,97					Losos de viguetas pretensadas, malla sima 4,2 mm, nervios 2 ø 10 mm, H* A* 5 cm H* P* de pendiente espesor promedio 18 cm Carpeta de cemento con hidrófugo Pintado con emulsión asfáltica Doblado de ladrillos									
3 y 4	3,80		0,50	90			0,95	0,95														
5 y 6	3,90		0,50	95			0,97	0,97														
Vigas																						
Posic.	Forma	Luz (m)	Diagr. de cargas (T)	Reacciones (T)		Coef. de empot.	Mf (tm)	Dimensiones (cm)			Hierros			Tensiones de corte (kg/cm <sup>2</sup> )		Barras dobladas		Estribos	Observaciones			
				A	B			b*	h	d	Fe		Fe'		Ta	Tb	A			B		
				cm <sup>2</sup>	cont.			ø	cm <sup>2</sup>	cont.	ø	cm <sup>2</sup>	cont.	ø	cm <sup>2</sup>	cont.	ø			cm <sup>2</sup>	cont.	ø

Columnas																		
Posic.	Tramo	hp (m)	Análisis de carga					Secciones					Estribos	Pandeo	Wp (t)	Tb (kg/cm <sup>2</sup> )	Observaciones	
			Vigas		Reacc. (t)	Total tramo	Total sup.	Total	Fb		Fe							
			1, 2 y 6	3, 4 y 7					d 1	d 2	cm <sup>2</sup>	Cont.						ø
C 1	5,50		1, 2 y 6	P=31,95		P=31,95	40	40	1600	8	16	16.08	6	20	13.75	1	45	
C 1	5,50		3, 4 y 7	P=31,95		P=31,95	40	40	1600	8	16	16.08	6	20	13.75	1	45	
Refuerzos entre encadenados							25	25	625	8	12		6	20				

Bases																		
Posic.	P (t)	Sup. (cm <sup>2</sup> )	Dimensiones (cm)						Mf (tm)	Ancho estática (cm)	h (cm)	Armadura 1			Armadura 2			Observ.
			a	b	b3	b4	d1	d2				H	Fe	Cont.	ø	Fe	Cont.	
B 1	33,55	22500	150	50	10	20	40	40	30	1,71	25	6,53	15	10				Sep. 10 cm
B 2	33,55	22500	150	50	10	20	40	40	30	1,71	25	6,53	15	10				