



Confección planos

Obra Nueva:

- Plantas de **ARQUITECTURA (muros en rojo)**
- Fachadas (en esquina sobre las dos calles).
- 2 cortes (en caso de existir pileta , realizar corte longitudinal).
- Silueta (en figuras regulares) y Planilla del balance de superficies (desglose por plantas y por construcciones cubiertas y semicubiertas)
- Planilla de iluminación y ventilación.
- Plantas de estructuras (losas, cimientos, techo)
- Planillas de estructuras.
- Detalle de escalera (de escalón y compensada).
- Detalle de cimiento.
- Leyendas:

La aprobación de los planos no implica la de los cálculos de estructura, ni la habilitación de la finca o locales.

El plano presentado no acredita responsabilidad municipal por la ubicación catastral de las construcciones, ni titularidad de dominio y su consecuente aprobación, estableciéndose como responsable de todo dato

consignado en el plano al propietario y profesional.

El propietario y profesional se hacen responsables de los daños y perjuicio ocasionados a colindantes, por el efecto de demolición y/o construcción.

Plano de Demolición

- Plantas de demolición(muros punteados y de color de amarillo)
- Silueta(en figuras regulares) y Planillas del balance de superficies.
- Memoria descriptiva

Plano de Incorporación e Incorporación por antigüedad

- Plantas de **ARQUITECTURA.(muros en negro)**
- Fachadas (en esquina sobre las dos calles).-
- 2 cortes (en caso de existir pileta , realizar corte longitudinal).
- Silueta(en figuras regulares) y Planillas del balance de superficies(desglose por plantas y por construcciones) cubierta y semicubierta
- Iluminación y Ventilación.

Leyenda : La aprobación de los planos no implica la de los cálculos de estructura, ni la habilitación de la finca o locales.

El plano presentado no acredita responsabilidad municipal por la ubicación catastral de las construcciones, ni titularidad de dominio y su consecuente aprobación, estableciéndose como responsable de todo dato

consignado en el plano al propietario y profesional.

El propietario y profesional se hacen responsables de los daños y perjuicio ocasionados a colindantes, por el efecto de demolición y/o construcción.

nota:

Para los planos de incorporación por antigüedad, los muros deberán ser pintados en negro rayados a 45° 

Plano de conforme a obra

- Plantas de **ARQUITECTURA (muros en rojo)**
- Fachadas (en esquina sobre las dos calles).
- 2 cortes (en caso de existir pileta, un corte longitudinal)
- Silueta (en figuras regulares) y Planilla del balance de superficies (desglose por plantas y por construcciones cubiertas, semicubiertas y la ampliación conforme a obra)
- Planilla de iluminación y ventilación.
- Plantas de estructuras dela ampliación conforme a obra (losas, cimientos, techo)



-
- Planillas de estructuras.
 - Detalle de escalera (de escalón y compensada).
 - Detalle de cimiento.

Leyendas: *La aprobación de los planos no implica la de los cálculos de estructura, ni la habilitación de la finca o locales.*

El plano presentado no acredita responsabilidad municipal por la ubicación catastral de las construcciones, ni titularidad de dominio y su consecuente aprobación, estableciéndose como responsable de todo dato

consignado en el plano al propietario y profesional.

El propietario y profesional se hacen responsables de los daños y perjuicio ocasionados a colindantes, por el efecto de demolición y/o construcción.

nota:

Los muros deberán ser pintados de color rojo, con la salvedad que la parte aprobada ira rayada a 45° 
en sentido y la parte conforme a obra también a 45° pero en sentido contrario 



Presentación de planos Municipales

Realización del Trámite de iniciación de expediente.

- ♣ **Carpeta Técnica:** Tendrá que estar debidamente lleno, incluso fecha, completo y legible. Se adquiere en Constitución N° 1046.
- ♣ **Formulario de solicitud de presentación:** Tendrá que estar debidamente lleno, incluso fecha, completo y legible. De lo contrario no tendrá validez
- ♣ **Certificado parcelario:** Debidamente llenado, fechado, completo y legible diligenciado en Dirección de Catastro y Rentas (Constitución 1046).
- ♣ **2 copias de planos:** Confeccionado de acuerdo a los Artículos pertinentes del Código de Edificación de San Fernando. El proyecto deberá responder a las indicaciones del citado Código.
- ♣ **1 copia de plano autorizada por el consorcio** del Barrio privado respectivo (en caso que se tratase de Barrio privado la obra).
- ♣ **Las obras destinadas a uso industrial deberá cumplir lo que estipula la Ordenanza 6463/97**
- ♣ El **Area de Aprobación y Control de Obras Particulares**, verificara la documentación presentada que este en orden y sin que ello signifique abrir juicio sobre la corrección de la misma, autorizara la iniciación del expediente, la cual se hará por Mesa de entradas generales, que entregara al interesado una tarjeta con el numero de expediente, nombre del interesado y motivo.

Nota: Los planos de incorporación deberá contar con la inspección del Área de Aprobación y Control de Obras Particulares, la deberá ajustarse a los planos presentados.

Autorización para la aprobación o incorporación de los planos.

- ♣ Original en papel vegetal de 90 grs., sellado por el distrito de San Fernando de Aguas Argentinas.
- ♣ Siete (7) copias para la aprobación.
- ♣ Planilla de estadísticas.
- ♣ Planilla de certificado final.
- ♣ Plano de estructura. Cuatro (4) copias. Si así lo requiere el formato del plano.
- ♣ Contratos profesionales visado por el Colegio profesional que pertenezca.
- ♣ En caso que corresponda, nota-compromiso de presentar planos aprobados de unificación de parcelas dentro de un plazo de 4 (cuatro) meses de la fecha de la nota. En este caso solo se entregara plano con "aprobación provisoria" por ese plazo la que se transformara en definitiva al entregar el plano de unificación citado. **De no cumplirse esa entrega en plazo la obra quedara automáticamente paralizada.-**

Planos de incorporación.

- ♣ Los planos de "incorporación" deberán ajustarse estrictamente a la obra realizada y si así no fuera el profesional será pasible de sanciones que determinara la Secretaria de Obras e Infraestructura Publicas. Si fuera el propietario el que modifico la obra sin intervención del profesional firmante de los planos presentados, será pasible de multa el propietario.-

Final de Obra.

- ♣ El certificado de final de obra se entregara con posterioridad a la presentación del plano conforme a obra (si correspondiera) el que deberá ser dibujado en papel calco transparente y acompañado de 6 (seis) copias y la entrega de la planilla de revalú inmobiliarios en la Provincia de Buenos Aires.



Detalles técnicos y legales a acotar en los planos de edificación e instalaciones

La presentación en la planta, deberá constar como mínimo, de los siguientes elementos

- Se indicaran las medidas de todos los locales y patios;
- Niveles de altura, distancias a ejes medianeros y líneas municipales ;
- Se especificará el uso de cada uno de los locales;
- Se indicaran líneas de retiro exigidos por el presente de los códigos ;
- Medidas del terreno ;
- Espesores de paredes;
- Se dibujaran artefactos de baño, la mesada y la pileta de la cocina;
- Alturas de muros medianero y tapiales internos ;
- Distancia de pozo negro y cámara séptica a ejes medianeros y línea municipal, que no podrá ser a 1,50 m , medidos desde el borde de los mismos ;
- Sentidos de las escaleras;
- Tubos de ventilación;
- Claraboyas;
- Bomba de agua, que deberá estar retirada del pozo negro a una distancia de 10 m., como mínimo;
- Tipo del material y altura de cerramientos del terreno;
- En las zonas bajas afectadas por inundación se edificara con nivel del suelo habitable superior al nivel + 3,75m.IGM;
- Proyecciones de todas las salientes de elementos superiores ;
- Se indicara el sistema usado para la intersección de vistas a vecinos, cuya reglamentación se transcribe:”no se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia que 3,00m. del eje divisorio entre predios ,aunque estos sean de un mismo dueño.
- Esta exigencia no rige para ventanas, colocadas de costado (90^a) u oblicuas de no menos de 75% respecto del citado eje, en cuyo caso la distancia mínima es de 0,60metros .en el caso de proyectarse, ventanas, puertas, galerías, balcones, azoteas cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3,00m. del eje divisorio entre predios se deberá impedir la vista al predio colindante, a cuyo efecto se utilizara un elemento fijo, opaco o traslúcido de una altura no inferior a 1,60m. medidos sobre el solado;
- Se acotara el espejo de agua de las piletas de natación y sus distancias a la línea municipal y ejes medianeros mas cercanos (distancia mínima 1,50 m. en todos los casos);
- Deberá poseer un poso absorbente para uso exclusivo de la pileta este o no dentro del radio de AGUAS ARGENTINAS S.A., separándolo como mínimo 1,50m. de eje medianeros y línea municipal;
- Las piletas de natación deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 7.3.1.2.

“a) Los paramentos internos deberán distanciarse por lo menos 1,50 m. de los ejes divisorios entre predios;

b) Estarán contruidos con materiales adecuados (mampostería u hormigón armado) y revestidos en sus paredes y pisos con materiales impermeables, que permitan una fácil y permanente limpieza;

1) Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.



La presentación en cortes

- Se dibujaran por lo menos dos cortes, debiendo indicarse la altura de los locales;
- Materiales de terminación;
- Altura de cumbreras de techos;
- Proyección de aberturas;
- Niveles de piso;
- Canaletas de desagües;
- Colores y rayados convencionales;
- Alturas de parámetros y muros reglamentarios a construir y/o existentes;
- No se aceptan cortes parciales; estos deberán ser totales;
- Se efectuaran la cantidad de cortes necesarios como para interpretar con claridad todo lo edificado, ya sea la parte existente como la nueva;
- Cuando exista pileta de natación, deberá figurar su corte por la parte mas demostrativa, indicando sus distintas alturas;

Fachadas

- Se dibujaran tantas fachadas como frentes existan a las calles cualquiera sea la distancia a estas;
- No se aceptaran frentes desarrollados, ni en perspectiva, ni sombreados, que impidan la visualización de las líneas definatorias de fachadas;
- Se indicara altura total, materiales de terminación, nombre de la calle a la que da el frente.

Plantas de techos

- Se indicara pendiente de techos,
- Desagües,
- Tanques de agua y su separación del eje medianero mas cercano;
- Alturas de parámetros y vista de vecinos;
- Tipos de cubiertas;
- Remates de ventilación y chimeneas;

Siluetas y balances de superficies

- Se dibujara el perímetro total edificado y se dividirá en tantas partes como sean necesarias, formando de esta manera figuras geométricas simples, como ser cuadrados, rectángulos, triángulos, trapecios, etc;
- Se acortarán todos sus lados y se numerara cada figura para poder individualizar en el bloque;
- Se separara la parte nueva de la existencia aprobada o a incorporar;
- Debe figurar el total de los edificios, ya sea aprobado por expediente anterior o no;
- Se deberá indicar con claridad y correctamente acotados los diferentes estados del edificio, como ser: parte nueva a construir y / o ampliar y / o incorporar y / o demoler:

Plano de estructura

El original se realizara en calco transparente. Se dibujaran plantas , detalles de bases y otros, si fuese necesario; planillas de calculo, según tipo especificado por este código, deberán indicarse en forma precisa a las tensiones de trabajo a utilizar , ya sea del terreno, hormigón, hierro o madera. Para edificios en altura se deberá presentar previo al comienzo de las obras, el ensayo de suelos correspondientes, que permite verificar la tensión de terreno . se deberá indicar en carátula la responsabilidad del profesional por el método y calculo total de las estructuras .



CARATULA DE ARQUITECTURA

(1): CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN, INCORPORACIÓN, INCORPORACIÓN POR ANTIGUEDAD, ETC.

(2): VIVIENDA (UNIFAMILIAR-MULTIFAMILIAR) ,DEPOSITO, GALPON, LOCAL, INDUSTRIA, ETC.

PLANO DE: (1)
DESTINO: (2)
PROPIEDAD DE:

Datos proporcionado por la Dirección de Catastro

DESGLOSE DE SUPERFICIE

CALLE: nombre de calle N°
PARTIDO DE SAN FERNANDO

LOCALIDAD/BARRIO:
ESCALA:1:100

circunscripción	seccion	Manzana/Fraccion	Parcela	Unidad Funcional

SUPERFICIES

UBICACION

Terreno

Lote:
Manz/Fracc.
Parcela:

Ancho de calle:

Ancho de acera:

Zona:

PDA DE CONTRIB. TERRITORIAL:
INSCRIPCION DE DOMINIO:
CUENTA MUNICIPAL N°

PROPIETARIO:
APODERADO:
DIRECCION:

Datos del propietario

Total
Total
Libre

SEGUN CODIGO		DE PROYECTO	
F.O.S.	F.O.T.	F.O.S.	F.O.T.

Llenar según certificado Parcelario informado por la Dirección de Catastro

ANTECEDENTES:

ANTIGUEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES:

La aprobación de los planos no implica la de los cálculos de estructura, ni la habitación de la finca o locales.
El plano presentado no acredita responsabilidad municipal por la ubicación catastral de las construcciones, ni titularidad de dominio y su consecuente aprobación, estableciéndose como responsable de todo dato consignado en el plano al propietario y profesional.
El propietario y profesional se hacen responsables de los daños y perjuicio ocasionados a colindantes, por el efecto de demolición y/o construcción.

PROFESIONAL:
DIRECCION:
MATRICULA:

M.Mun:

Datos del profesional y/o constructor firmante de los planos

OBSERVACIONES:

CONSTRUCTOR:
DIRECCION:
MATRICULA:

M.Mun:

A.Y.S.A.

Datos proporcionados por A.Y.S.A.

CATASTRO

Visado por el area de Catastro y Agrimensura

0.60

1.50

2.40

2.40

2.40

2.40

2.40

1.00

1.00

1.00

1.00

2.00

2.40

6.00

6.10

2.00

3.00

3.00

3.00

7.50

18.00

2.50



CARATULA DE ESTRUCTURA

(1): DETALLE DE BASES: PLANTAS Y CORTES. (CENTRICAS Y EXENTRICAS).

(2): TENSIONES ADMISIBLES DEL TERRENO, HORMIGON, ACERO.

	PLANO DE ESTRUCTURA DESTINO: PROPIEDAD DE:					6.00
	CALLE: nombre de calle N° PARTIDO DE SAN FERNANDO			LOCALIDAD/BARRIO: ESCALA:1:100		
0.50 1.50	circunscripción	sección	Manzana/Fracción	Parcela	Unidad Funcional	8.10
	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	TENSIONES ADMISIBLES. (2)					3.00
	DETALLE DE BASES. (1)					3.00
	PROPIETARIO: APODERADO: DIRECCION:					3.00
	PROFESIONAL: DIRECCION: MATRICULA:					3.00
	NOTA: EL PROFESIONAL FIRMANTE ES EL RESPONSABLE DE LOS CÁLCULOS ESTRUCTURALES CUYO MÉTODO DE CÁLCULO SE AJUSTA A LAS NORMAS TÉCNICAS REGLAMENTARIAS, E INCLUSIVE DE SU FIEL EJECUCIÓN EN OBRA.					3.00
	CONSTRUCTOR: DIRECCION: MATRICULA:					7.50
	18.00					
	10.00				8.00	



Ingresar Datos Catastrales de la propiedad

San Fernando de del 200.....

Los que suscriben..... como propietarios y como profesional solicitan se le otorgue el permiso, de acuerdo a las Ordenanzas y Reglamentaciones complementarias en vigor, cuyas disposiciones declaran conocer, para (1)..... con destino a (2)..... inmueble ubicado en la calle N°.....

entre y
Circ: Sección: Fracción: Manzana: Quinta: Parcela: U.F.

nomenclatura catastral, cuyo certificado, debidamente diligenciado se acompaña.

El Propietario para todos los efectos legales en sus relaciones con la Municipalidad, y en carácter de contribuyente, deudor o infractor, constituye domicilio legal en el Partido de San Fernando, calle N° donde será tomada como válida toda notificación Judicial o extrajudicial.-

Así se obliga a solicitar inspección final de Obra, no bien la misma esté concluida, aceptando que la Municipalidad la practique de oficio si transcurrido dos (2) años a partir de la fecha, la misma no hubiese sido solicitada y se diesen las condiciones para ello.

Estos datos deberán ser legítimos

DOMICILIO LEGAL:
DOMICILIO REAL:
DOCUMENTO DE IDENTIDAD:

Deberá ingresar el número de matrícula municipal y la categoría del profesional

- Arquitecto – 1°
- Ingeniero - 1°
- M.M.O. – 2°
- Tec. Constructor – 3°

Firma del Propietario

En mi carácter de Profesional actuante, Matrícula Municipal N°..... Categoría..... **certifico:** que la firma que antecede es auténtica y me solidarizo en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte Propietaria, haciéndome responsable de cumplir con los reglamentos establecidos en el Código de Edificación en vigencia y solicitar la Inspección final de Obra, no bien la misma se encuentre concluida, constituyendo domicilio legal en la calle N°..... de la Localidad de..... de la Provincia de Buenos Aires.-

Documento de Identidad

Firma del Profesional.

A llenar cuando existan trabajos no individualizado por superficies. El costo de los trabajos (únicamente para construcciones de paredes, refacciones, pozos, demoliciones, pavimentación de playas, etc.) ascenderá a la suma de \$ son pesos.....

OBSERVACIONES:

(1) Construir, Ampliar, Modificar, Incorporar, etc.-(2) Vivienda, Industria, Local de Comercio, etc.-



INSCRIPCIÓN COMO PROFESIONAL

Para inscribirse en el Municipio como profesional firmante de los planos deberá iniciar expediente en la Mesa de Entradas adjuntado la siguiente documentación:

- Nota adjunta debidamente completada por el profesional.
- Copia del carnet de Matricula Profesional.
- Copia del ultimo recibo de pago de matricula profesional.
- Sellado de \$4

Luego de la iniciación del expediente solicitando la inscripción como profesional y una vez ingresado en el Área de Aprobación y Control de Obras Particulares, el Sr. Profesional deberá registrar la firma en el Registro de esta Área.

San Fernando, de del 2.00__.-

Inscripción de Profesionales.

**Sr. Intendente.
Municipalidad de San Fernando.**

El que suscribe.....
de profesiónacredita su identidad con D.N.I./L.E./C.I. N°.....
con domicilio real en N°.....
de la localidad de..... código postal N°.....
y con domicilio legal en N°.....
de la localidad de código postal N°.....
Matricula del Colegio profesional N°..... Tel.:.....
solicita quiera tener a bien, por la vía que corresponda se me inscriba en el registro de
profesionales de ese Municipio.-

Lo saluda a usted muy cordialmente.-

Firma y aclaración del Profesional



Deberá ser llenado y firmado por el profesional o propietario la solicitud de final de obra

Agregar N° de expediente de la obra que solicita Final de Obra

Solicitud de Inspección Final

Exp.N°

PLANILLA DE

Calle: _____ N° _____
entre _____ y _____

INSPECCION

Día _____ mes _____ de 2.00.....

Solicito la inspección final ando, planillas de revalúo -

Profesional /

San _____ del mes de _____ de 2.00.....

omprobado que la construcción ha sido terminada de acuerdo con los planos aprobados y ord
las constancias adjuntas, se extiende a solicitud del Señor profesional y/o del Señor propietario el

enanzas en vigor según

CERTIFICADO DE

INSPECCION FINAL.

El solicitante firmara el retiro del certificado de Final de Obra otorgado por A.A.C.O.P.

Área de Aprobación y Control, de Obras Particulares

Inspector de Obras Particulares

En la fecha retiro el CERTIFICADO DE INSPECCION FINAL, de conformidad .

Área de Aprobación y Control, de Obras Particulares

Aclaración: _____

Día: _____ mes: _____ de 2.00..... -

Habiéndose dado termino a los trabajos y extendido el correspondiente CERTIFICADO DE FINAL de conformidad se
ele va el presente expediente al Archivo Municipal. -

AREA DE APROBACIÓN Y CONTROL DE OBRAS PARTICULARES,

San Fernando

de 2.00..... -

Área de Aprobación y Control, de Obras Particulares