PLANO MUNICIPAL DE OBRA - EMPADRONAMIENTO -

EMPADRONAMIENTO

El trámite de empadronamiento tiene por objeto declarar y documentar una obra o construcción existente que no cuenta con un permiso de obra previamente otorgado.

En principio, el trámite se inicia mediante la apertura de una nueva carpeta de obra, dado que no existe un permiso de obra previo. En aquellos casos en los que exista una carpeta abierta correspondiente a un permiso anterior, por ejemplo ante un cambio de titularidad o de profesional, el empadronamiento continuará en dicha carpeta, incorporando y considerando lo tramitado previamente.

La documentación gráfica deberá reflejar la construcción existente en su estado actual, sin incorporar modificaciones o proyectos futuros, y estará respaldada por la tarea profesional de Informante Técnico. A partir de la documentación presentada, el Municipio determinará si la construcción declarada se encuentra reglamentaria o antirreglamentaria respecto de la normativa vigente.

Cuando existan situaciones o consideraciones que no puedan ser representadas gráficamente en el plano, estas deberán ser detalladas en el Informe Técnico, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.

En caso de contar solo con el servicio de agua, el indicador descendera a 150 hab/ha

DENSIDAD: (segun indicadores) 300 Hab./H x 252m2 / 10.000 hab/ha **= 7,56** → **8 habitantes**

DENSIDAD: (segun proyecto) **5 habitantes**

CUF: (segun indicadores) **CUF:** 252m2 / 70 **= xx** (cant. de unidades funcionales)

sup. del lote

indicador

(nos indica que nos permitiran contar con 1 UF cada 70 m2 de lote)

Se aplicara el "redondeo", solo en los casos en que la fraccion sea igual o mayor a 0,50, se podrá tomar el numero entero inmediato superior.

EJEMPLO

PLANILLA DE VENTILACION E ILUMINACION

N°	LOCAL	A	X	I A/X	AREA S/ PROYECTO
11	DORMITORIO	16,11	7	2,30	4,21

Sup. del ambiente

Sup. de la abertura que posea el proyecto. Debe ser mayor igual a "I".

ART 192° ORD. 10681/10
VALOR DEPENDIENTE DE LA UBICACION DEL VANO (X)

Ubicación del vano	Vano en Espacio Libre Urbano Privado	Vano en Espacio Libre Urbano Público
Lateral, bajo parte cubierta	4	6
Lateral libre de parte cubierta	5	7

EJEMPLO
PLANILLA DE VENT. E ILUM.

CUADRO DE POTENCIAS

		CANT	C x UN	Ⓐ CANT	Ⓑ P x UN	Ⓒ SIMULT	A x B x C SUBT POTEN	POTEN TOTAL
ELECTRICIDAD			C ILUM	16	0.125	0.66	1.32	3.54
MEDIA			C TUG	2	2.20	1.00	2.22	KVA

Cantidad de bocas de iluminacion
Cantidad de circuitos de tomas electricos
Potencia
Coeficiente de simultaneidad

El grafismo de "muro a empadronar" se utiliza solo cuando se empadronan muros y no superficie

Se recomienda ingresar en la carpeta de obra un cómputo y presupuesto por la pileta para que se puedan liquidar los derechos de construcción.

Marcar su ubicacion real, en caso de que se encuentre ubicado de manera antirreglamentaria agregar la siguiente nota: " el propietario se compromete del mantenimiento de pozo absorbente y se responsabiliza por su ubicacion"

El grafismo a empadronar ya sea de superficie y/o de muros se utiliza solo en planta. En vistas y cortes se marca unicamente con el grafismo de "existente"

En planta alta marcar los ejes medianeros y la línea municipal para verificar si existe desfasaje con planta baja.

Si la altura de los locales de 1ª es inferior a 2.55 mts (en viviendas) debe realizarse una planilla de iluminación y ventilación. Art. 192 Ord. 10681/10 . En estos casos la altura interior nunca debera ser inferior a 2,40m.

Aquí se describe el objeto de la obra de manera independiente o combinada. Algunas variantes pueden ser: "A EMPADRONAR", " DEMOLIDO", Se agrega "segun dec. 1484/14" cuando el proyecto que estamos registrando es antirreglamentarioa, no cumple con la normativa vigente.

20 centímetros

Estos datos no se completan. Se agregarán una vez que la mesa de entradas de APR le adjudique numeración a la carpeta de obra (n° de expediente).

Aquí se describen el o los destinos del edificio, debiendo indicarse solos o combinados. En vivienda: "VIVIENDA UNIFAMILIAR", "VIVIENDA MULTIFAMILIAR"
En destinos comerciales, administrativos, industriales, equipamiento urbano, etc., se indicará el articulo e inciso segun ordenanzas vigentes. En caso de ser antirreglamentario se indicara " LOCAL PARA ACTIVIDAD PERMITIVA EN ZONA"
Se indican las calles, sin mencionar el número de puerta

OPCIONES:

Segun obra / Existente · A Empadronar · A Empadronar muros · Demolido · Hormigón Armado · En caso de demolicion de muros, el grafismo se utilizara solo dentro de los muros

Según informe de archivo: Letra - Nº - Año

En caso de empresa o consorcio van los datos del representante. En caso de contar con un apoderado, deberan ir los datos del mismo y se tendra que presentar dicho poder.

Datos extraídos de la contratapa de la carpeta municipal verificados por catastro, (distancia a esquina, ancho de calle,etc.). El norte siempre indicado arriba hacia la izquierda.

Los datos catastrales se obtendran de la escritura y deberan estar verificados por catastro.

30 centímetros

PLANTA BAJA Esc. 1:100

PLANTA ALTA Esc. 1:100

CALCULO DE INDICADORES

FOS	95.35 m2	
Computan: ① ② ③ ④ ⑤ ⑦ ⑧ ⑨	252.00 m2	= 0.38
FOT	126.33 m2	
Computan: ① ② ③ ④ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬	252.00 m2	= 0.50
DENSIDAD (s/ indicadores)	300 Hab./H x 252m2 / 10.000 hab/ha	= 7,56
(segun proyecto)	5 habitantes	8 habitantes
CUF (segun indicadores)	CUF: 252 / 70	= 3,6
(segun proyecto)	1 UF	4 UF

CORTE B - B

CORTE A - A

FACHADA

SILUETA DE SUPERFICIES Esc. 1:200

PLANTA DEMOLICION Esc. 1:200

BALANCE DE SUPERFICIES

SUP. CUB. P.B. N°	m2	SUP. SEMI CUB. P.B. N°	m2	SUP. CUB. P.A. N°	m2
①	22.65	⑥	3.05 (F.L.M.)	⑨	3.05 (F.L.M.)
②	16.42	⑦	17.78	⑩	22.65
③	12.32	⑧	6.04	⑪	7.88
④	14.52			⑫	12.28
⑤	5.62			⑬	14.56
T	71.53	T	26.87	T	60.42
(P)	10.00				

(P) pileta

NOTA DE SERVICIOS

	SI	NO
AGUA CORRIENTE	X	
CLOACAS		X
PAVIMENTO	X	
GAS NATURAL	X	
ELECTRICIDAD	X	

CUADRO DE POTENCIAS

		CANT	C x UN	CANT	P x UN	SIMULT	SUBT POTEN	POTEN TOTAL
ELECTRICIDAD			C ILUM	16	0.125	0.66	1.32	3.54
MEDIA			C TUG	2	2.20	1.00	2.22	KVA

NOTAS:

- EL INMUEBLE TIENE RESTRICCION AL DOMINIO Art. 247° ord 12692/25
- LA ZONA POSEE: LOS SERVICIOS DE AGUA, LUZ Y GAS
- EL PROPIETARIO Y/O PROFESIONAL DECLARAN TENER CONOCIMIENTO PLENO DE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 18° DE LA ORDENANZA 10681/10, Y ORDENANZAS 9880/05 Y 12692/25.
- EL PROPIETARIO SE HACE RESPONSABLE DE TODO LO CONSTRUIDO SIN PERMISO MUNICIPAL.
- EL PROFESIONAL SE HACE RESPONSABLE DE TODO LO DECLARADO COMO EXISTENTE
- EL DESAGUE DE LA PILETA ES UTILIZADO PARA RIEGO

OBRA: DEMOLIDO Y A EMPADRONAR segun decreto 1484/14

EXPTE. N°

PARTIDA: 123.456

DESTINO: VIVIENDA UNIFAMILIAR

LOCALIDAD: LA PLATA

PARTIDO: LA PLATA

PROPIETARIO: NOMBRES Y APELLIDO completos, sin iniciales de todos los titulares

UBICACION: Calle: 10 e/ 74 y 75

ESCALA: 1:100

OTRAS EXIGENCIAS:
ZONA: AuR3 s/ ORD 12692/25
F.O.S.: 0.6 DENS.: 300 Hab./H
F.O.T.: 1.2 ALTURA: 9 mts. 3 Niv.
S.O.T=sin : no RETIROS: frente no/fondo s/lateral si
CUF: 100
PLAZO DE OBRA: OBRA TERMINADA ✱①

F.O.S.: 95.35 / 252.00 = 0.38
F.O.T.: 126.33 / 252.00 = 0.50

REFERENCIAS:
EXISTENTE · MURO A A EMP. · A EMPADRONAR · DEMOLIDO

Antecedente: **U - 45 - 1950**

UBICACION

CALLE 10 · CALLE 74 · CALLE 75 · CALLE 11

S/ CATASTRO: CIRC. XX SECC. X QTA. X MANZ. XXX PARC. X

S/ TITULO: QTA. XXX LOTE: XX

INSC. AL DOMINIO: MAT. 12.345

PROPIETARIO: Nombres y Apellido

Domicilio: Calle XX N° 0000 - La Plata ✱③

INFORMANTE TECNICO:
ARQ. Nombres y Apellido
Mat. Prov. xxxx
Mat. Mun. xxxx (proyecto) ✱②

Domicilio: Calle XX N° 0000 - La Plata ✱③

CUADRO DE SUPERFICIES (m2)

SUP. TERRENO:	**252.00 m2**
SUP. CUBIERTA P.B. A EMPADRONAR:	71.53 m2
SUP. SEM. CUB. P.B. A EMPADRONAR:	23.82 m2
SUP. SEM. CUB. P.B. A EMPADRONAR F.L.M.:	3.05 m2
SUP. CUBIERTA P.A. A EMPADRONAR:	57.37 m2
SUP. CUBIERTA P.A. A EMPADRONAR F.L.M.:	3.05 m2
SUP PILETA A EMPADRONAR	10.00 m2
SUP. TOTAL A EMPADRONAR CUBIERTA:	98.40 m2
SUP. TOTAL A EMPADRONAL SEMICUBIERTA:	26.87 m2
SUP. DEMOLIDA:	103.00 m2
SUP. LIBRE:	**156.65 m2**

APROBACION

✱① Al ser un empadronamiento, se especifica que la obra se encuentra terminada.

✱② Las matriculas municipales se tramitan en la Dirección de Obras Particulares, para un empadronamiento se utiliza solo la de proyecto.

✱③ Los domicilios deben pertenecer al partido de la plata, para las notificaciones.

REFERENCIAS

LM
EJES
F.L.M.

Debe cumplir con vereda reglamentaria, caso contrario se podrá adecuar o será una construcción antirreglamentaria.

Indicar distancia a eje de calle, segun el ancho indicado en la contratapa de la carpeta.

Se realiza para calcular la superficie. Separar en polígonos regulares con sus correspondientes números y cotas. No es necesario que los numeros coincidan con los numeros de locales

Se utiliza planta de "demolido", solo si cuenta con un antecedente registrado en la municipalidad y dicha superficie y/o muros fueron demolidos sin permiso de obra.

Las superficies parciales surgen de la silueta de superficie y deben coincidir con el total de m2 indicado en el cuadro de superficie (carátula)

La restricción al dominio varía según lo informado por Catastro municipal, si la vivienda no tiene restricción se designará: "El inmueble no posee restricción al dominio".

Zonas e indicadores urbanisticos según plano de zonificación y ordenanzas vigentes.

En la superficie que se indica en la caratula se deberá discriminar si es cubierta o semicubierta , a demoler y/o demolido y su uso (en caso de que sea mixto).