



DIR. OBRAS PARTICULARES

SECRETARIA DE GOBIERNO



GUÍA DE TRÁMITES: CARPETA DE OBRA Y EXPEDIENTE DEFINITIVO

1. PASO 1: Verificación Catastral
2. PASO 2: Visado Previo Digital
3. PASO 3: Presentación Definitiva (Carpeta Física)
4. ANEXO: Documentación y Planos
5. INFORMACIÓN ADICIONAL: Sellados y Solicitudes

1. VERIFICACION CATASTRAL

Documentos necesarios: Documentación Dominial:

- SENTENCIA JUDICIAL
- ACTOS ADMINISTRATIVOS (cuando la ley así lo autoriza.)
- ESCRITURA
 - Titular actual: Solo Escritura.
 - Si vendió, pero aún no escrituró: Escritura + Boleto de compraventa certificado por Escribanía.
 - Titular fallecido: Escritura + Declaratoria de Herederos (con constancia de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble).
- Adicionales: Informe de dominio del inmueble y Formulario N° 752 (ambos del Registro de la Propiedad Inmueble).

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 DIGITAL

Una vez obtenidos los datos de Catastro, el proyecto debe ser visado digitalmente antes de la presentación en papel.

¿Cómo acceder?

Ingrese a la plataforma web oficial: <https://portal.gobdigital.com.ar/zarate/login>

También puede acceder desde el Portal Ciudadano o la Aplicación "Mi Zárate".

Trámites permitidos digitalmente:

- Obra Nueva a CONSTRUIR.
- Obras a REGULARIZAR.
- Obras CONFORME A OBRA.



Documentación a adjuntar (Formato PDF, JPG, JPEG o PNG):

1. Documentación dominial VERIFICAR PUNTO 1
2. Planos completos (arquitectura, antecedentes, estructurales, sanitarios).
3. Documentación técnica complementaria (Planilla de revalúo, cómputo y presupuesto si corresponde).
4. Previsado del colegio profesional correspondiente.

IMPORTANTE: No se aceptarán visados previos ni carpetas físicas si la documentación digital no está completa y ordenada.

3. PASO PRESENTACIÓN DEFINITIVA (CARPETA FÍSICA)

Una vez aprobado el visado digital, deberá presentar la carpeta en la oficina física.

Orden de presentación (Excluyente)

Si no cumple con este orden, el expediente no será recibido.

1. Solapa de datos (Carátula).
2. Comprobante de visado digital (impreso).
3. Documentación dominial: VERIFICAR PUNTO 1
4. Declaraciones Juradas (según corresponda: Regularizar/Construir).
5. Planilla de Revalúo Inmobiliario.
6. Planilla de Estadística Provincial.
7. Planilla Centro Libre de Manzana (Modelo web).
8. Planilla de Indicadores Urbanísticos (Modelo web).
9. Planos Originales (en papel vegetal).
10. Planos Copias (mínimo 2 juegos en papel obra).
11. Libre deuda Municipal (sellado por ingresos públicos).
12. Comprobante de pago de Derechos de Construcción.



ANEXO: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LA CONFECCIÓN DE PLANOS

OBRA NUEVA A CONSTRUIR

Documentos obligatorios

- Comprobante de finalización de visado digital (el mismo es expedido por el portal una vez finalizado exitosamente el proceso de verificación)
- Documentación dominial: VERIFICAR PUNTO 1
- Planillas completas y firmadas que componen la carpeta de obra:
- Planilla de estadística de la Provincia.
- Planilla de revalúo Inmobiliario.
- Centro libre de manzana.
- Planilla de indicadores Urbanísticos
- Cómputo y presupuesto (si corresponde).
- Contrato o planilla anexa del Colegio Profesional.
- Deberá incluir plano de arquitectura, plano de esquema estructural y plano de esquema sanitario.
- Si hay plano antecedente, la copia debe estar en una hoja entera (no se admiten fotocopias del plano por partes) y autenticada. –
- 4 copias como mínimo de cada uno de los planos. 1 juego se presentará en papel vegetal y como mínimo 2 juegos en papel común.
- Plano de Arquitectura (Toda la composición de un plano municipal)
- Plano de Inst. sanitaria
- Plano de esquema estructural

OBRAS A EMPADRONAR/REGULARIZAR

Documentos obligatorios

- Comprobante de finalización de visado digital (el mismo es expedido por el portal una vez finalizado exitosamente el proceso de verificación)
- Documentación dominial: VERIFICAR PUNTO 1
- Planillas completas y firmadas que componen la carpeta de obra:
 - Planilla de estadística de la Provincia.
 - Planilla de revalúo Inmobiliario.
 - Centro libre de manzana.
 - Planilla de indicadores Urbanísticos
 - Cómputo y presupuesto (si corresponde).
 - Contrato o planilla anexa del Colegio Profesional.



- 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. -
- 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.

TIPOS DE SELLADOS EXPEDIDOS POR LA MUNICIPALIDAD

SELLO	¿QUÉ SIGNIFICA?	¿QUÉ ACREDITA?
APROBADO	Corresponde a un proyecto que fue revisado técnicamente por la Municipalidad y cumple con Código de Edificación, el Código de Planeamiento y la normativa vigente.	✓ La obra fue autorizada por la Municipalidad. ✓ El proyecto cumple con la normativa vigente al momento de su aprobación.
EMPADRONADO	Se utiliza para registrar una construcción existente que no había sido declarada o cuya documentación no fue presentada oportunamente.	✓ Incorpora la construcción al archivo municipal. ✓ Actualiza la información catastral, edilicia y tributaria. ✗ No significa que la obra esté aprobada ni que cumpla la normativa vigente.
EMPADRONADO – APROBADO	Se utiliza cuando un mismo plano se incluye construcciones existentes a regularizar y/o obras nuevas a construir que cumplen con la normativa vigente.	✓ Regulariza superficies existentes. ✓ Aprueba las nuevas superficies proyectadas.
REGISTRADO	Identifica la documentación técnica complementaria que acompaña al plano de arquitectura.	✓ Registra planos sanitarios. ✓ Registra planos estructurales. ✓ Registra planos electromecánicos. ✓ Registra otra documentación técnica requerida. ✗ No modifica el estado administrativo del plano de arquitectura.



ANEXO I

CONFECCIÓN DE PLANOS

GRAFISMO

OBRA A:	CONSTRUIR	REGULARIZAR	DEMOLER	DEC.s/Expte. N° _____
				

- 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.



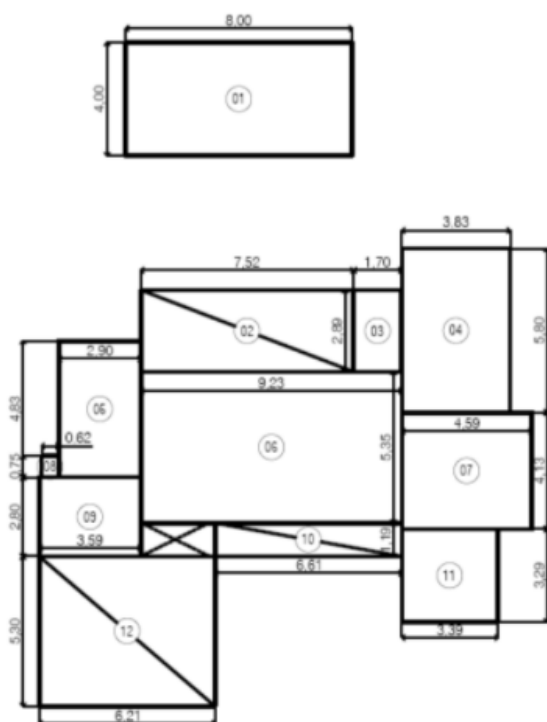
CUBIERTO



SEMI-CUBIERTO



VACIO



PLANTA DE SUPERFICIES
ESC. 1:200

PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIE

BALANCE DE SUPERFICIES						
N°	DIMENSIONES		CUB.	SEMIC.	DESC.	OBS.
	LADO A	LADO B	M²	M²	M²	
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	
SUBTOTALES			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.														
	LOCAL		DIMENSIONES		AREA	ILUMINACION			VENTILACION			FORMULA	ILUM.	VENT.
Nº	DESTINO		a	b		Coef. x	Nec. (l)	Proy.	Coef.	Nec.(k)	Proy.			
1	Oficina		4.00	7.15	28.6	1/12	3.675	6.305	1/3	1.19	2.38	i=AREA/8 k=i.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=i.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=i.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

Planos de Arquitectura

Aislación térmica	El profesional certifica el cumplimiento de la Ley Provincial N.º 13.059 y de la Norma IRAM 11.605 Nivel B, garantizando un adecuado aislamiento térmico y evitando patologías por condensación.
Forestación en vía pública	El profesional y el propietario se comprometen a cumplir con el Artículo 2.13 del Código de Planeamiento, la Ordenanza N.º 3294 y el Artículo 143 del Código de Edificación, respecto del patrimonio forestal.
Pérgolas	El propietario se compromete a no cubrir la pérgola, ya que su cerramiento impediría cumplir con las condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación exigidas por el Código de Edificación.

Leyendas para Planos a Regularizar

Conducto de humo	Adecuar la altura y la aislación térmica del conducto conforme a los Artículos 422º y 427º del Código de Edificación.
Tanque de Reserva (T.R.)	Reubicar el tanque de reserva de acuerdo con el Artículo 411º del Código de Edificación.
Pozo Negro (P.N.)	Reubicar el pozo absorbente conforme al Artículo 416º del Código de Edificación.

Leyendas Obligatorias para Planos de Estructuras

Cálculo estructural	El profesional es el único responsable del cálculo de las estructuras resistentes proyectadas.
Estabilidad estructural	El profesional es responsable de verificar la estabilidad de las estructuras existentes sobre las cuales se ejecutarán nuevas construcciones.
Resistencia del suelo	El profesional asume la responsabilidad por la evaluación de la capacidad portante del suelo, conforme a los estudios realizados bajo su exclusivo cargo.
Cimientos	Los cimientos se consideran ejecutados sobre suelo firme.

Importante

Las leyendas indicadas en esta guía son obligatorias y deberán incorporarse textualmente en los planos correspondientes, conforme a la normativa vigente del Partido de Zárate. Su omisión podrá generar observaciones durante la revisión técnica de la documentación.



ESPECIFICACIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS

1. Presentación de Plano a Regularizar / Empadronar

<u>Plano de Arquitectura</u>	✓ Planta/s Esc. 1:100 ✓ 2 cortes mínimos (Esc. 1:100) ✓ Fachadas de todos los frentes (Esc. 1:100) ✓ Silueta de superficies (Esc. 1:200) ✓ Planilla de balance de superficies ✓ Planta de obras sanitarias ✓ Planta de techos (Esc. 1:100 o 1:200 si supera 500 m²)
<u>Leyendas obligatorias</u>	✓ Cimientos a tierra firme ✓ Ordenanza N° 3294/01 (Arbolado) ✓ Leyendas de Unidades Funcionales ✓ Arts. 407° y 411° del Código de Edificación ✓ Aislación térmica ✓ Forestación en vía pública ✓ Leyendas estructurales
<u>Sectores a demoler</u>	✓ Planta/s Esc. 1:100 ✓ 2 cortes mínimos Esc. 1:100 ✓ Fachadas Esc. 1:100 ✓ Silueta de superficies Esc. 1:200 ✓ Planilla de balance de superficies



2. Presentación de Plano a Construir

<u>Plano / Documentación</u>	<u>Requisitos</u>
<u>Plano de Arquitectura</u>	✓ Planta/s ✓ 2 cortes mínimos Esc. 1:100 ✓ Fachadas Esc. 1:100 ✓ Silueta de superficies Esc. 1:200 ✓ Balance de superficies ✓ Planilla de iluminación y ventilación
<u>Plano de Obras Sanitarias</u>	✓ Planta/s Esc. 1:100 ✓ Cortes Esc. 1:100
<u>Planta de Techos</u>	✓ Esc. 1:100 o 1:200 (cuando supere 500 m ²)
<u>Plano Estructural</u>	✓ Esquema estructural de todas las plantas ✓ Memoria o planilla de cálculo estructural

NOTA: Cuando la superficie lo amerite o cuando supere 500 m² se podrán utilizar otras escalas

3. Detalles obligatorios del Plano de Arquitectura

Debe incluir

- Medidas de la parcela
- Línea Municipal y ejes divisorios
- Destino de cada local
- Terminaciones de pisos y cielorrasos
- Espesores de muros
- Ventilación de locales
- Niveles (vereda, patios y locales)
- Medidas de patios
- Distancias a Línea Municipal y medianeras
- Cercos (altura y materialidad)
- Red de agua y cloacas
- Pozo absorbente / bomba de agua
- Restricciones de frente, fondo y laterales



Debe incluir

- Tipo y ancho de vereda
- Nombre y tipo de calle
- Tanque de reserva
- Árboles existentes o proyectados
- Escaleras (ancho, material y barandas)
- Colores y grafismos reglamentarios
- Grafismos convencionales

Color

● Rojo

● Negro

● Amarillo

▨ Rayado 45°

Significado

A construir

A regularizar

A demoler

Superficie declarada

Importante: Todas las plantas deberán dibujarse ubicadas dentro de la parcela.

4. Detalles obligatorios de los Cortes

Debe indicar

- Niveles
- Cimientos (profundidad, ancho y material)
- Altura de locales, cercos, barandas y parapetos
- Espesores de pisos, entrepisos y techos
- Materiales de muros, cielorrasos y cubiertas
- Tipo y pendiente de cubiertas
- Tipo de desagües
- Línea Municipal y ejes divisorios

Nota: Cuando la ventilación se resuelva mediante diferencia de techos, deberá incorporarse un corte de detalle indicando dimensiones de las aberturas y altura de colocación.



5. Detalles obligatorios de Fachadas

Debe indicar

- Materiales
- Alturas
- Líneas municipales y ejes divisorios
- Cotas de nivel
- Conductos, chimeneas y tanque de reserva (altura, materiales y distancias)

6. Detalles obligatorios del Plano Sanitario

Debe incluir

- Medidas de la parcela
- Línea Municipal y ejes divisorios
- Destino de los locales
- Instalaciones de agua, cloacas, pluviales y ventilaciones
- Distancias reglamentarias
- Ubicación de tanque de reserva
- Ubicación de pozo absorbente
- Materiales y dimensiones de cañerías
- Pendientes y desagües en techos
- Referencias de colores

Instalación	Color
Agua fría	 Azul de Prus
Agua caliente	 Bermellón
Cloacal primario	 Rojo
Cloacal secundario	 Siena
Pluvial	 Amarillo
Ventilación	 Verde



ANEXO II

- La presentación de la documentación requerida en cada carpeta deberá presentarse en el orden establecido.
- Una de las copias del plano 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 entregará 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