



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

“2011, Buenos Aires, Capital Mundial Del Libro”

**ANEXO I.**

S/ Instructivo aplicación del plano único.

**INTRODUCCION:**

Vista la Resolución N° 679-SSPLAN-2010, la cual modifica el tramite administrativo de registro de planos de Obra Nueva, Demolición y Obra Nueva, Modificación y Ampliación de edificios existentes, (con final de obra otorgado) cuyo destino principal sea uso residencial, para los proyectos que comprendan hasta mil quinientos metros cuadrados (1500m<sup>2</sup>), computables para el FOT, en una primera etapa y cinco mil metros cuadrados (5000 m<sup>2</sup>), en una segunda etapa.

De conformidad y en cumplimiento con el artículo 5 , esta Dirección establece el presente instructivo, a efectos de implementar el procedimiento aplicable para la tramitación y requisitos de viabilidad del plano único.

A efectos de establecer el procedimiento interno aplicable y reducir los trámites administrativos es menester que las distintas Áreas, intervinientes aporten los instructivos correspondientes a efectos de la viabilidad de los proyectos, presentados en plano único.

Por lo expuesto en el párrafo anterior, el Director Operativo de la Dirección Operativa de Instalaciones, refrenda y aporta, los requisitos para las instalaciones que serán esenciales y excluyentes para la procedencia del plano único, dejando constancia de que sin ellos el mismo no obtendrá registro.

En el mismo orden la Directora operativa de la Dirección Operativa de Verificaciones y Liquidaciones, refrenda y aporta los requisitos para la procedencia de la liquidación de derechos la cual deberá realizarse con anterioridad a la presentación del plano único.

El Director Operativo de la Dirección Operativa de Registro de Obras, aporta y refrenda, los requisitos de obra que serán esenciales para la procedencia del registro del plano único.

Se le hace saber a los señores profesionales y propietarios intervinientes en los proyectos presentados, que en concordancia con el Art. N° 2.1.5 del Código de Planeamiento Urbano, asumen la total y solidaria responsabilidad sobre los datos consignados en el Expediente.



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Los mismos serán consignados en carácter de **declaración jurada**, asumiendo los efectos legales y jurídicos, que dicho carácter atribuye.

La Dirección General, encomienda a la Dirección Operativa de Registro de Obra, la tarea de registrar el plano único, siendo esta la única facultada a los efectos.

Por ultimo, la Dirección General de Registro de Obras y Catastro se reserva el derecho de modificar el presente instructivo, a efectos de dar estricto cumplimiento con los principios administrativos contenidos en el Decreto 1510/97, y la Ley de Procedimientos Administrativos.

**INSTRUCTIVO:**

**I\_ DE LA FORMA:**

Requisitos exigidos para la documentación, a presentar:

1\_ PLANOS:

A\_ Un plano de las plantas bajas de arquitectura, instalaciones c/ incendio, sanitarias y eléctricas.

B\_ Un plano de las plantas tipo de arquitectura, instalaciones c/ incendio, sanitarias y eléctricas, si correspondiera.

C\_ Un plano de las plantas del primer retiro de arquitectura, instalaciones c/ incendio, sanitarias y eléctricas, si correspondiera.

D\_ Un plano de las plantas del segundo retiro de arquitectura, instalaciones c/ incendio, sanitarias y eléctricas.

D\_ Un plano de los cortes y vistas del proyecto.

2\_ PLANILLAS.

Las mismas deben ser entregadas anilladas y en altura A4 (29.7 cm)

A\_ Una lamina conteniendo: planilla de iluminación y ventilación, gráficos de silueta y balance de superficies, gráfico de esquema de manzana.



## GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

### DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

- B\_ Una lámina, conteniendo información sobre: Memoria descriptiva de la instalación contra incendio, planilla para la liquidación de derechos, detalles en planta y corte de rampas, escaleras, barandas y accesos. Cálculo de sistema de evacuación de humos y gases, si correspondiera.
- C\_ Una lámina conteniendo información sobre la instalación sanitaria: cálculo de la reserva total diaria de agua (necesario para liquidación de derechos); detalle del colector; cuadro de desagües cloacales y pluviales indicando material y diámetros, calculo de bajadas de tanque.
- D\_ Una lámina conteniendo información sobre la instalación eléctrica: Planilla de cargas; esquemas de tableros generales y seccionales; planilla arancelaria.
- E\_ Una lámina conteniendo información sobre el cálculo estructural, esquemas en plantas y cortes (si fuese necesario); planilla de armaduras.
- F\_ Una lámina conteniendo información sobre la sala de máquinas de ascensor, si correspondiere. Planta de localización, corte del pasadizo, planta de detalle, esquema de ventilaciones.
- G\_ Una lámina conteniendo cualquier otro detalle o esquema para la correcta comprensión de los proyectos, de corresponder.
- H\_ Planilla debidamente liquidada de derechos delineación y construcción e instalaciones.
- I\_ Formularios completos y refrendados por los propietarios y profesionales en caso de corresponder, los cuales se publicaran en la página oficial del Gobierno de La Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- J\_ La carátula del plano único deberá contener la inscripción, **PLANO UNICO, RESOLUCION N° 679-SSPLAN-2010**, con más los requisitos establecidos en el Código de la Edificación.

## **II\_ DE LA LIQUIDACION DE DERECHOS DELINEACION Y CONSTRUCCION E INSTALACIONES:**

A los efectos de proceder a las correspondientes liquidaciones de derechos, la Dirección Operativa de Verificaciones y Liquidaciones, solicitará:

Obra Nueva:

Dos copias del plano único acompañado de formato digital del proyecto y planillas descriptivas de cada una de las instalaciones, y todos los demás elementos que se soliciten mediante la ley tarifaria, actual.

Modificación y/o ampliación:



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

Los requisitos exigidos para obra nueva, acompañados del último plano registrado, antecedente, en caso de corresponder.

### III\_ DE LAS INSTALACIONES.

Los proyectos de instalaciones a efectos de ser registrados, deberán contener requisitos excluyentes, para la viabilidad de los mismos.

#### 1\_ De las Instalaciones sanitarias:

Son requisitos esenciales:

A\_ Definir radio antiguo y radio nuevo.

**Radio antiguo:** Pluvial + cloacal = todo a cloaca.

**Radio nuevo:** Pluvial, y cloacal, desagües por separados.

B\_ Zona de línea de máxima creciente (Núñez a Riachuelo), dentro de esta zona las instalaciones de desagües en planta baja, obligatoriamente deberán ser de hierro fundido, deberá verificarse el nivel en la parcela correspondiente a la obra, para que ningún artefacto en planta baja, sea proyectado bajo esa línea de máxima creciente.

#### 2\_ De las Instalaciones Eléctricas:

Son requisitos esenciales:

1\_ Definir en planos ubicación del medidor, tablero general, y tableros seccionales.

2\_ Verificar la potencia, si es mayor o igual a la liquidación.

3\_ Graficar bocas, tomas y llaves (sin trazado, ni sección de cañerías), máximo 15 bocas por circuito. Detallando, cualquier otra instalación de corresponder.

#### 3\_ De las instalaciones contra incendio:

Son requisitos esenciales:

1\_ Verificación de los medios de salida.



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

- 2\_ Sistema de evacuación de humos y gases.
- 3\_ Indicar características y resistencia al fuego de puertas.
- 4\_ Dotaciones de matafuegos.

#### IV\_ DE LAS OBRAS.

Son requisitos esenciales para la procedencia y viabilidad del proyecto:

- 1\_ Distrito.
- 2\_ Uso.
- 3\_ Línea de Frente interno, Línea interna de basamento (cálculo analítico y croquis de manzana).
- 4\_ Perfil edificable: altura máxima sobre Línea oficial, retiros, plano límite, construcciones permitidas sobre plano límite.
- 5\_ Patios Interiores, Áreas y Tangentes.
- 6\_ Estacionamiento.
- 7\_ Portería y auxiliar.
- 8\_ FOT.
- 9\_ Consulta al Código De Planeamiento Urbano, Estudio de Impacto ambiental, si correspondiera, con demás requisitos exigidos en el Código De Planeamiento Urbano.
- 10\_ Leyenda en carátula, **“el presente permiso no exime de poseer permiso de uso”**, en recuadro y negrita..
- 11\_ Línea particularizada.
- 12\_ Proyecto inviable.

#### V\_ DE LAS PENALIDADES.

Los profesionales que se encuentren a cargo de las obras y/o instalaciones presentadas en el marco del plano único, deberán velar por el estricto cumplimiento de la normativa vigente en la materia, que por su arte y profesión no pueden desconocer.

La contravención a las normas contenidas en los códigos de Planeamiento Urbano, Edificación y normas complementarias implicara la aplicación de las sanciones previstas en el Capítulo 2.4 “De las penalidades”, del Código de la Edificación.

Los propietarios, quienes asumen solidariamente la responsabilidad con los profesionales actuantes, en caso de detectarse una contravención, pueden ser pasibles de las penalidades



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

establecidas en el Art. 2.4.3.2 “Aplicación de multas”, 2.4.5 “paralización y/o clausura de la obra”, 2.4.3.4 “Aplicación de clausura”.