

San José
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

INSTRUCTIVO DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN V01
DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA

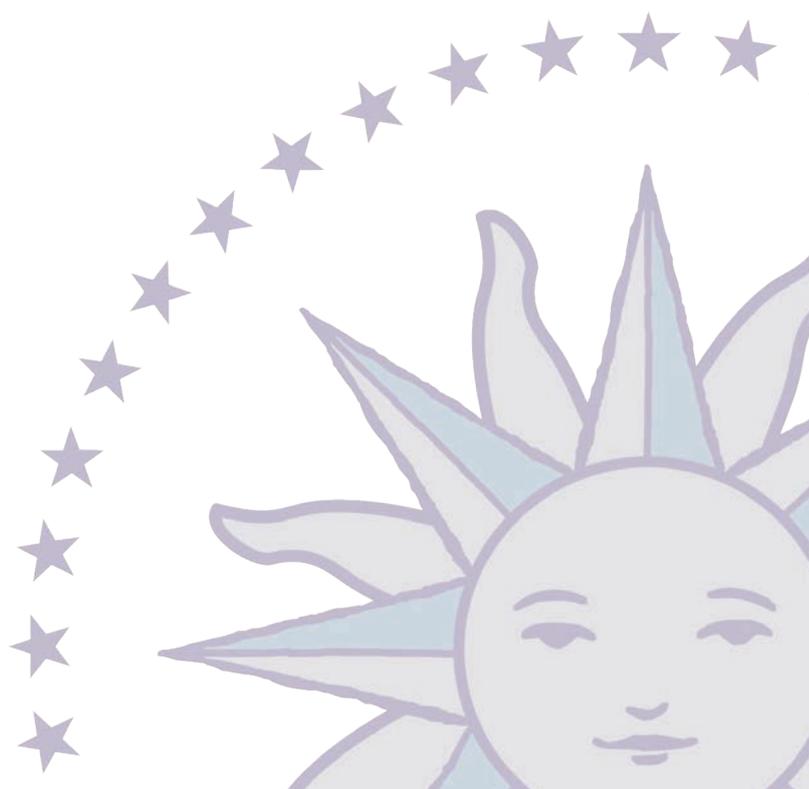


Introducción

La presente documentación sintetiza y ordena, los procedimientos y requisitos de la documentación integrante de los expedientes de Permisos de Construcción en general, a ser presentados en la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de San José.

Incluye el listado de documentos, requisitos de los mismos, así como modelos de los Cuadros, Rótulos, Planillas y formularios que integran el expediente.

Lo pautado será exigible a los expedientes presentados a partir de 01/08/2018.



Contenido.

1. Tipos de Trámites.

- 1.1. Permiso de Construcción. (Obra Nueva, Ampliación, Reforma).
- 1.2. Habilitación Final SIN Gráfico Veráz.
- 1.3. Habilitación Final con Gráfico Veráz.
- 1.4. Regularización.
- 1.5. Demolición Total.
- 1.6. Síntesis de documentos a presentar según tipo de trámite.

2. Requisitos generales de la documentación.

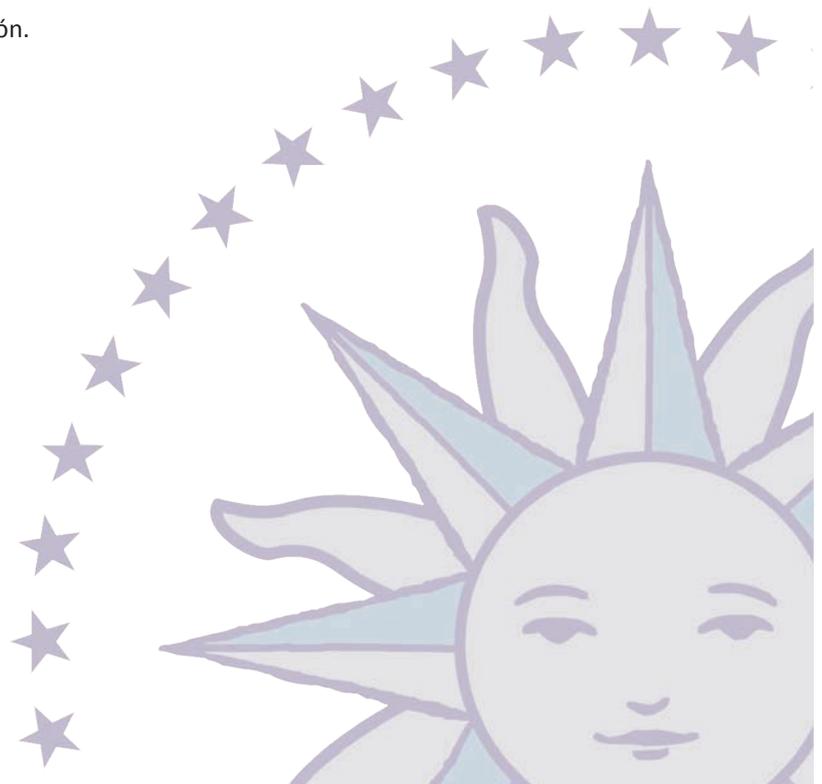
- 2.1. Requisitos de los planos.
- 2.2. Plano de Ubicación.
- 2.3. Plano de Implantación.
- 2.4. Planos de Albañilería.
 - 2.4.1. Planta.
 - 2.4.2. Cortes y Fachadas.
 - 2.4.3. Planillas.
- 2.5. Planos de Estructura.
- 2.6. Planos de Sanitaria.
- 2.7. Requisitos del Certificado de Agrimensor.
- 2.8. Memoria de Demoliciones.

3. Categorización y Tasación.

- 3.1. Tabla de valores de permiso de construcción año 2018.
- 3.2. Cuadro de categorización.

4. Rótulos y Cuadros.

- 4.1 Rótulo.
- 4.2. Planilla de iluminación y ventilación.
- 4.3. Cuadro de implantación.
- 4.4. Cuadro de cálculo de patios.
- 4.5. Modelo de diagramación.
- 4.6. Carátula de carpetas.



1. Tipos de Trámites.

1.1. Permiso de Construcción. (Obra Nueva, Ampliación o Reforma).

Documentos que componen el expediente:

- Mínimo tres carpetas en papel.

ORIGINAL (I.S.J.)

Documentación mínima:

- Carátula. (1).
- Minuta Notarial (1).
- Cédula catastral común.
- Certificado de agrimensor.
- Memoria Descriptiva, ajustada al modelo provisto por la Dirección de Arquitectura de ISJ.
- Planos de Ubicación, Implantación, Albañilería, Estructura y Sanitaria.
- Copia de cédula de identidad del propietario o apoderado.
- Copia de recibo de contribución inmobiliaria al día.

Documentación complementaria según caso:

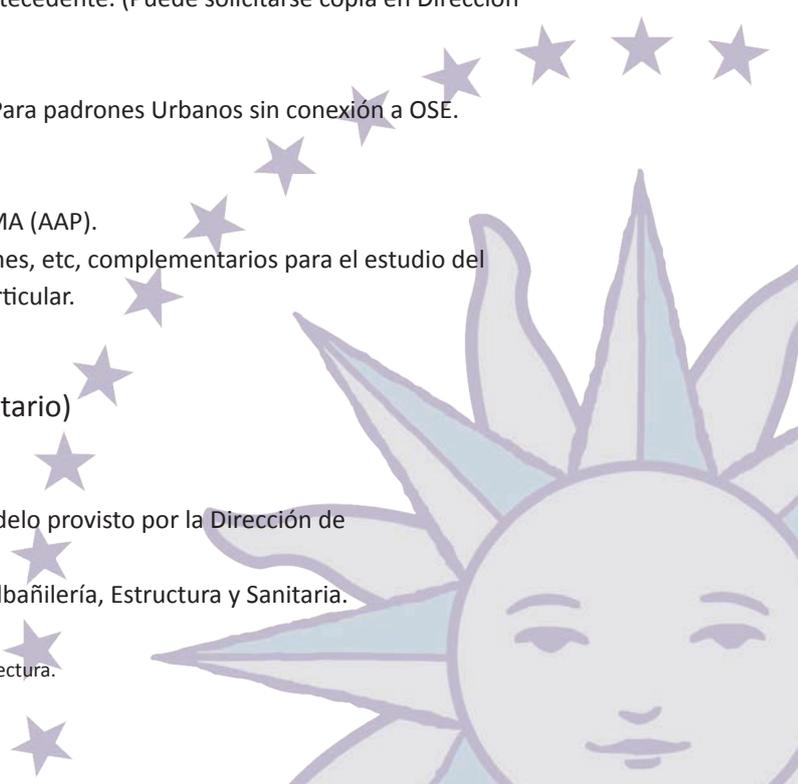
- Carta poder de autorización del Propietario intervenida por Escribano o composición de S.A. (casos en que no firma el propietario).
- Plano de señalamiento (con timbre profesional) en caso de futura incorporación a régimen de propiedad horizontal o modificación de la existente.
- Plano de Mensura si es Propiedad Horizontal y la misma no se modifica.
- Anuencia de copropietarios. (Autorizando modificaciones en la PH).
- Viabilidad Urbanística para todo destino excepto hasta 3 viviendas. (Tramitar en oficina de Ordenamiento Territorial).
- Copia de Permiso de Construcción antecedente. (Puede solicitarse copia en Dirección de Arquitectura).
- Constancia URSEA. Ley Solar 18585.
- Constancia de Potabilidad del Agua. Para padrones Urbanos sin conexión a OSE.
- Autorización MS.P Ley 15181-18211.
- Estudio de impacto arqueológico.
- Autorización Ambiental previa DINAMA (AAP).
- Otros relevamientos, estudios, informes, etc, complementarios para el estudio del expediente según requiera el caso particular.

COPIAS (D.N.C., Arquitecto, Propietario)

Documentación mínima:

- Carátula. (1).
- Memoria Descriptiva, ajustada al modelo provisto por la Dirección de Arquitectura de ISJ.
- Planos de Ubicación, Implantación, Albañilería, Estructura y Sanitaria.

(1). Según modelo provisto por Dirección de Arquitectura.



1.2. Habilitación Final SIN Gráfico Veráz.

Documentos que componen el expediente:

- Solicitud de Habilitación Final. (1).
- Minuta Notarial, Carta poder o S.A., copia de C.I. según cuadro 1.6 si cambia el propietario o apoderado.
- Cédula Catastral Informada.
- Copia de Recibo de Contribución Inmobiliaria al día.
- Certificado de conexión al colector o recibo de OSE (con conexión de alcantarillado).
- Copia de Permiso de Construcción.

1.3. Habilitación Final con Gráfico Veráz.

Documentos que componen el expediente:

- Mínimo tres carpetas en papel.

ORIGINAL (I.S.J.)

Documentación mínima:

- Solicitud de Habilitación Final. (1).
- Carátula. (1).
- Minuta Notarial, (si cambia el propietario). (1).
- Cédula catastral informada.
- Certificado de Agrimensor, (si implica aumento de área).
- Memoria Descriptiva, ajustada al modelo provisto por la Dirección de Arquitectura de ISJ, (solo se deberá indicar las áreas NO declaradas en el Permiso de Construcción).
- Planos de Ubicación, Implantación, Albañilería, Estructura y Sanitaria.
- Copia de cédula de identidad del propietario o apoderado.
- Copia de recibo de contribución inmobiliaria al día.
- Certificado de conexión al colector o recibo de OSE (con conexión de alcantarillado).
- Copia de Permiso de Construcción aprobado por ISJ.

Documentación complementaria según caso:

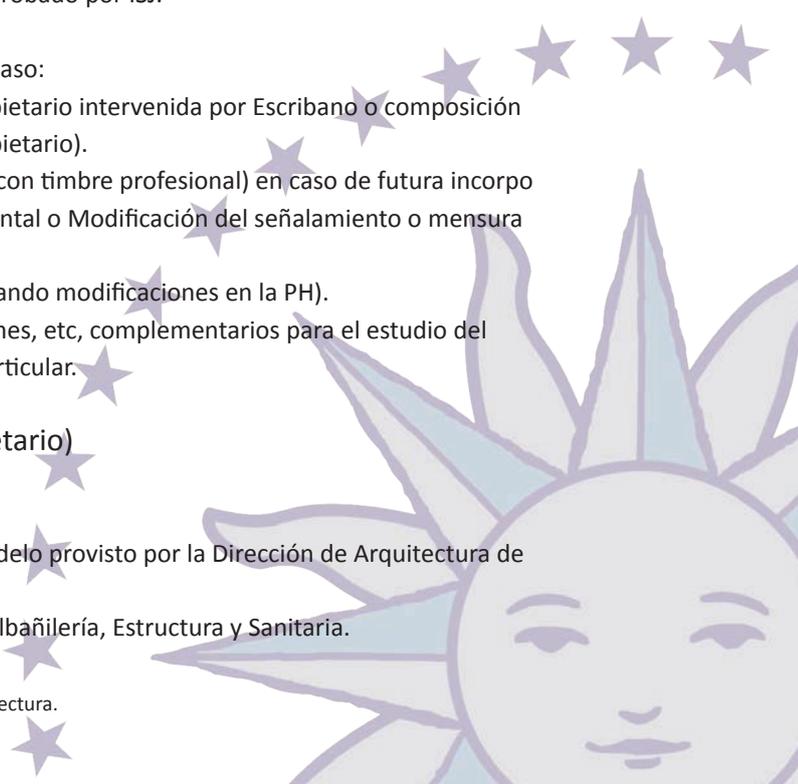
- Carta poder de autorización del Propietario intervenida por Escribano o composición de S.A. (casos en que no firma el propietario).
- Plano Proyecto de Fraccionamiento (con timbre profesional) en caso de futura incorporación a régimen de propiedad horizontal o Modificación del señalamiento o mensura existente.
- Anuencia de copropietarios. (Autorizando modificaciones en la PH).
- Otros relevamientos, estudios, informes, etc, complementarios para el estudio del expediente según requiera el caso particular.

COPIAS (D.N.C., Arquitecto, Propietario)

Documentación mínima:

- Carátula. (1).
- Memoria Descriptiva, ajustada al modelo provisto por la Dirección de Arquitectura de ISJ.
- Planos de Ubicación, Implantación, Albañilería, Estructura y Sanitaria.

(1). Según modelo provisto por Dirección de Arquitectura.



1.4. Regularización.

Documentos que componen el expediente:

- Mínimo tres carpetas en papel.

ORIGINAL (I.S.J.)

Documentación mínima:

- Carátula. (1).
- Minuta notarial. (1).
- Cédula catastral informada.
- Certificado de agrimensor.
- Memoria Descriptiva, ajustada al modelo provisto por la Dirección de Arquitectura de ISJ.
- Planos de Ubicación, Implantación, Albañilería.
- Copia de cédula de identidad del propietario o apoderado.
- Copia de recibo de contribución inmobiliaria al día.
- Certificado de conexión al colector o recibo de OSE (con conexión de alcantarillado).

Documentación complementaria según caso:

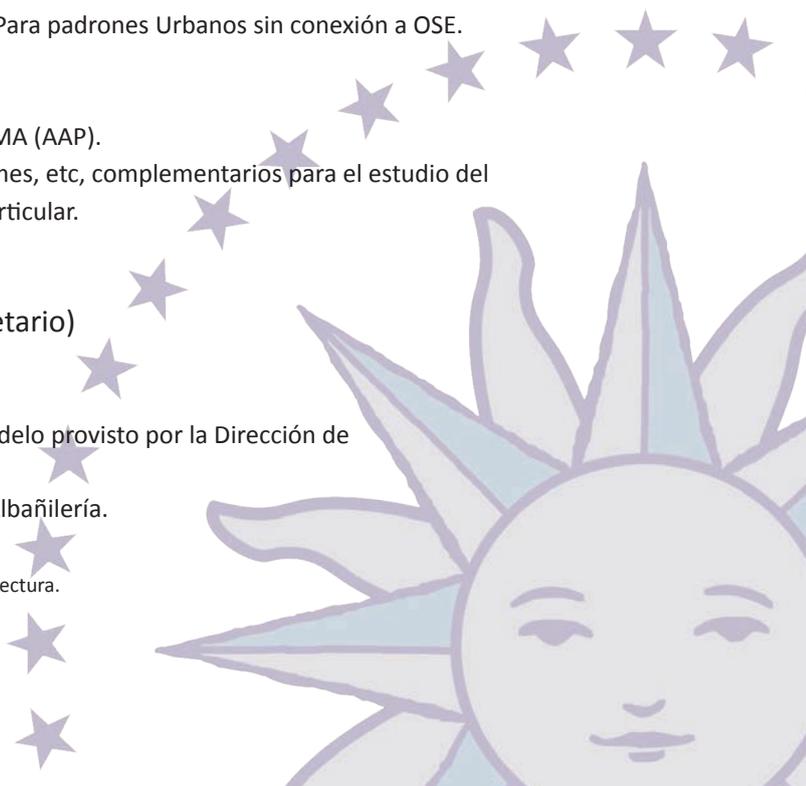
- Carta poder de autorización del Propietario intervenida por Escribano o composición de S.A. (casos en que no firma el propietario).
- Plano de Sanitaria en caso de Propiedad Horizontal. (Podrá exigirse en otros casos).
- Plano Proyecto de Fraccionamiento (con timbre profesional) en caso de futura incorporación a régimen de propiedad horizontal o modificación de la existente.
- Plano de Mensura si es Propiedad Horizontal y la misma no se modifica.
- Anuencia de copropietarios. (Autorizando modificaciones en la PH).
- Copia de Permiso de Construcción antecedente.
- Viabilidad Urbanística para todo destino excepto hasta 3 viviendas.
- Constancia URSEA. Ley Solar 18585.
- Constancia de Potabilidad del Agua. Para padrones Urbanos sin conexión a OSE.
- Autorización MS.P Ley 15181-18211.
- Estudio de impacto arqueológico.
- Autorización Ambiental previa DINAMA (AAP).
- Otros relevamientos, estudios, informes, etc, complementarios para el estudio del expediente según requiera el caso particular.

COPIAS (D.N.C., Arquitecto, Propietario)

Documentación mínima:

- Carátula. (1).
- Memoria Descriptiva, ajustada al modelo provisto por la Dirección de Arquitectura de ISJ.
- Planos de Ubicación, Implantación, Albañilería.

(1). Según modelo provisto por Dirección de Arquitectura.



1.5. Demolición Total.

Documentos que componen el expediente:

- Mínimo tres carpetas en papel.

ORIGINAL (I.S.J.)

Documentación mínima:

- Carátula. (1).
- Minuta notarial. (1).
- Cédula catastral común.
- Certificado de agrimensor.
- Memoria Descriptiva de demoliciones. (Ver especificaciones).
- Planos de Ubicación, Implantación y Relevamiento planimétrico de albañilería.
- Copia de cédula de identidad del propietario o apoderado.
- Copia de recibo de contribución inmobiliaria al día.

Documentación complementaria según caso:

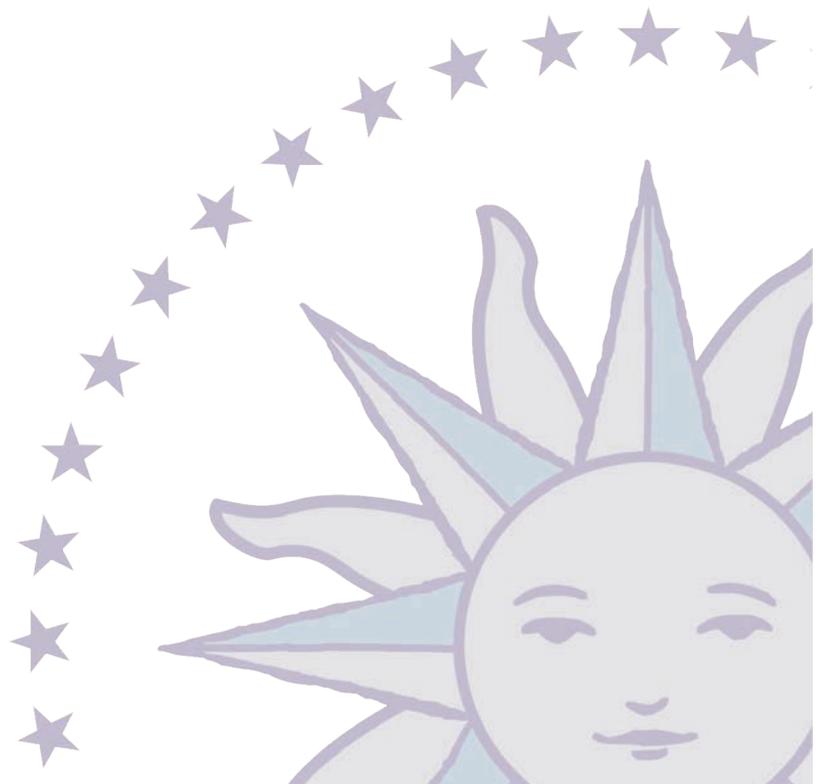
- Carta poder de autorización del Propietario intervenida por Escribano o composición de S.A. (casos en que firma no firma el propietario).
- Anuencia de copropietarios. (Autorizando modificaciones en la PH).

COPIAS (D.N.C., Arquitecto, Propietario)

Documentación mínima:

- Carátula. (1).
- Memoria Descriptiva de demoliciones.
- Planos de Ubicación, Implantación y Relevamiento planimétrico de albañilería.

(1). Según modelo provisto por Dirección de Arquitectura.



1.6. Síntesis de documentos a presentar según tipo de trámite.

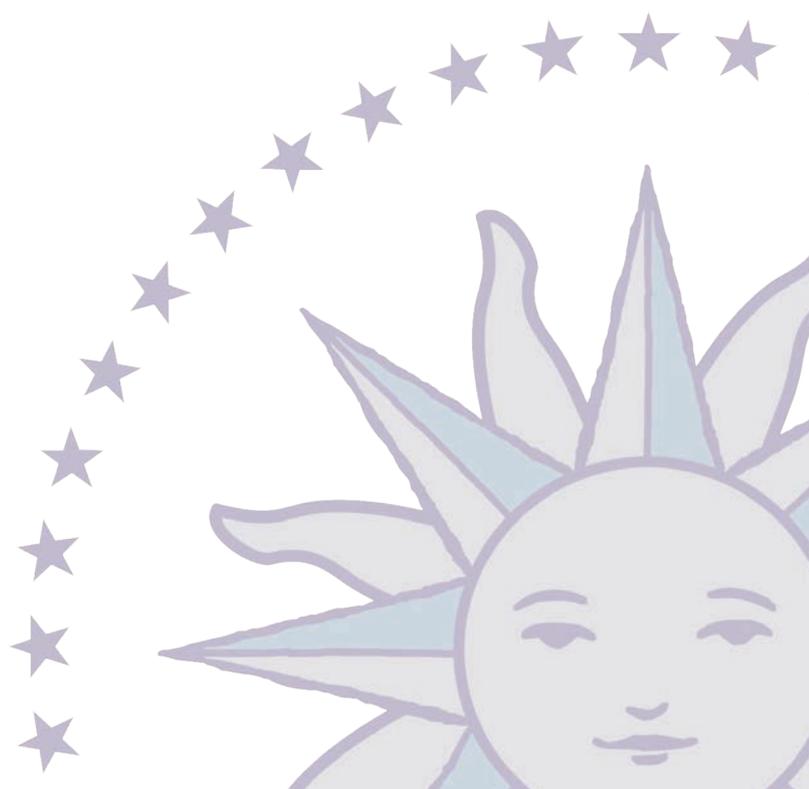
Documentos.

	Permiso de construcción	Habilitación Final	Grafico Veraz	Regularización	Demolición total
Carátula.					
Minuta Notarial.		1	1		
Carta poder.	2	2	2	2	2
Composición de S.A.	2	2	2	2	2
Cédula Catastral.	3	4	4	4	3
Certificado de Agrimensor.			5		
Memoria Descriptiva Tipo.			6		
Planos de Ubicación, Implantación, Albañilería.			7		
Planos de Estructura y Sanitaria.			7	8	
Relevamiento planimétrico de Albañilería.					
Copia de CI de propietario o apoderado.		1	1		
Copia de recibo de contribución al día.					
Certificado de conexión a colector o recibo de OSE con alcantarillado.		9	9	9	
Plano de Señalamiento.	10		10	10	
Planos de Mensura.	11			11	
Nota de anuencia de copropietarios para Propiedad Horizontal.					
Copia de antecedentes de Permiso de Construcción.					
Viabilidad Urbanística.	12			12	
Constancia URSEA. Ley Solar 18585.	13			13	
Constancia de Potabilidad del agua.	14			14	
Autorización MSP. Ley 15181-18211.	13			13	
Estudio de Impacto arqueológico.	13			13	
Autorización ambiental previa DINAMA (AAP).	13			13	

*ver referencias en siguiente página.

Referencias:

1. En caso de cambio de propietario.
2. Si corresponde minuta notarial y el firmante es distinto del propietario.
3. Cédula catastral común.
4. Cédula catastral informada. Si es PH presentar cédula catastral informada luego del correspondiente registro del Plano de Mensura en DNC.
5. Solo si implica aumento de FOS.
6. En cuadro de áreas solo indicar las que no fueron previamente declaradas.
7. Solo los planos que impliquen modificaciones respecto a lo previamente aprobado.
8. Planos de sanitaria solo en caso de PH o en casos particulares.
9. Si existe saneamiento al frente y desagües primarios y/o secundarios.
10. En caso de futura incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal (PH) o modificación del plano de PH existente.
11. Si es Propiedad Horizontal y la misma no se modifica.
12. Para todos los destinos excepto hasta 3 viviendas.
13. Si corresponde según Norma.
14. Para padrones Urbanos o Suburbanos sin conexión a OSE.



2. Requisitos generales de la documentación.

- La expresión gráfica a nivel técnico será inobjetable, claramente legible.
- El plegado de láminas se hará en formato A4 según norma UNIT, dejando un margen izquierdo para encuadernación.
- Toda la documentación se entregará foliada y ligada. Indicando Número de documento y total de documentos.
- Toda la documentación deberá ser intervenido por Dirección Nacional de Catastro. En caso de sustitución de documentos solo deberá intervenir nuevamente si se modifican áreas y/o destinos.
- Los planos, memoria y certificado de Agrimensor, deberán contar con timbre profesional con valor vigente en la carpeta "Original".

2.1. Requisitos generales de los planos.

- Se utilizarán solamente los rótulos provistos por la Dirección de Arquitectura de ISJ. Se graficará rótulos en todas las láminas y se dejará espacio libre para sellos según se indica en "Modelo de Diagramación" (4.5).
- Se graficará en planos la totalidad de las construcciones existentes en el padrón.
- Todos los planos se graficarán con la misma orientación, en todas las láminas.

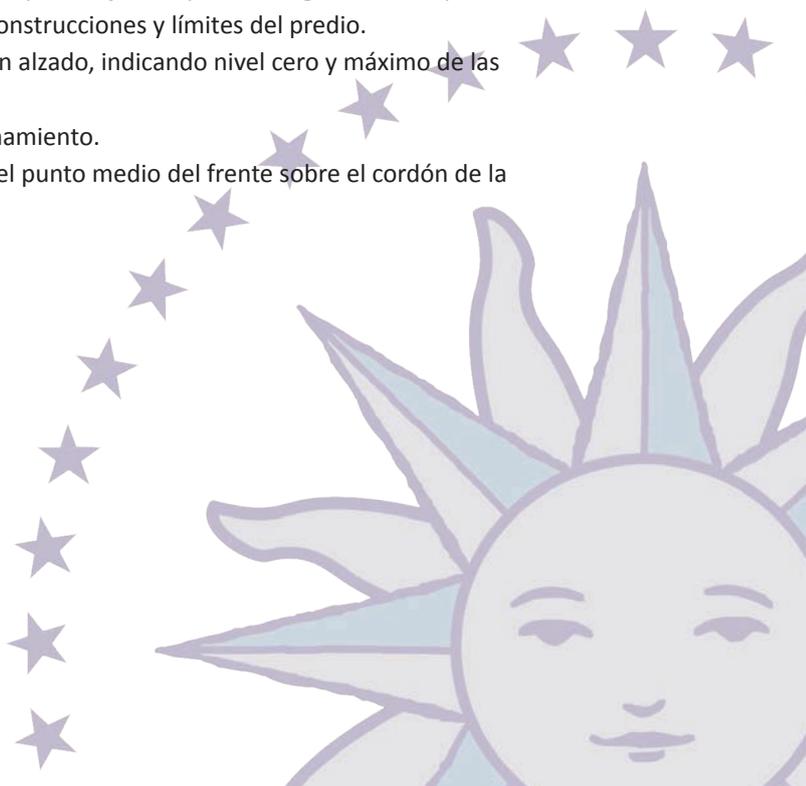
2.2. Plano de Ubicación

- Escala 1/1000. En predios de grandes dimensiones podrá utilizarse otras escalas.
- Graficado de los límites del predio y acotado.
- Nombres de las calles que enfrenta y de las vías públicas transversales más próximas.
- Distancia del punto medio del frente a la esquina más próxima.
- Orientación norte.
- Área del predio.
- Nº de padrón.
- Nº de padrones linderos.
- Sombreado del padrón a que se hace referencia.



2.3. Planos de Implantación.

- Escala 1/200.
- Graficar separadamente la silueta de las edificaciones en cada nivel, indicando:
 - Sectores de actuación en relación a: Regularizaciones, Obra nueva, Reforma, Ampliación.
 - En caso de obras con Permiso de Construcción antecedente indicar: número y fecha de permiso o habilitación final.
 - En caso de obras sin Permiso de Construcción, indicar: Fecha de construcción.
 - En caso de Gráfico Veráz diferenciar las áreas que difieren del Permiso de Construcción.
- Destino de cada sector.
- Área de cada sector.
- Acotado del perímetro de las edificaciones, distancias entre las mismas y distancias a los límites del predio.
- Graficar y acotar pavimentos exteriores.
- Graficar siluetas de las edificaciones del predio lindero que arriman al límite del padrón. Acotado del desarrollo de las mismas sobre el límite y la distancia de las mismas al frente del predio.
- Graficar y acotar afectaciones en todos los niveles en coincidencia con la información urbana vigente al presente y a la fecha de construcción.
- Indicar longitud y área de retiros, e indicar área de invasión de los mismos según normativa vigente.
- Indicar FOS, FOT y FIS, reglamentario, existente y proyectado según corresponda.
- Graficar y acotar ochavas si corresponde.
- Indicar nombre, ancho y pavimento de calles. Ancho y pavimento de veredas.
- Indicar número de puerta, número de padrón y destino del predio involucrado y los linderos.
- Indicar dimensiones y ubicación de rebajes de cordón existentes y/o proyectados.
- Indicar ejemplares de arbolado público existente o que se pretende extraer, ubicados al frente del padrón.
- Graficar depósito impermeable, fosa séptica, aljibes o pozos de agua, si corresponde, acotando la distancia entre si, a las construcciones y límites del predio.
- Graficar silueta de las edificaciones en alzado, indicando nivel cero y máximo de las construcciones.
- Graficar espacio destinado a estacionamiento.
- El nivel cero deberá considerarse en el punto medio del frente sobre el cordón de la vereda.
- Graficar cuadro de implantación.



2.4. Planos de Albañilería.

2.4.1. Planta

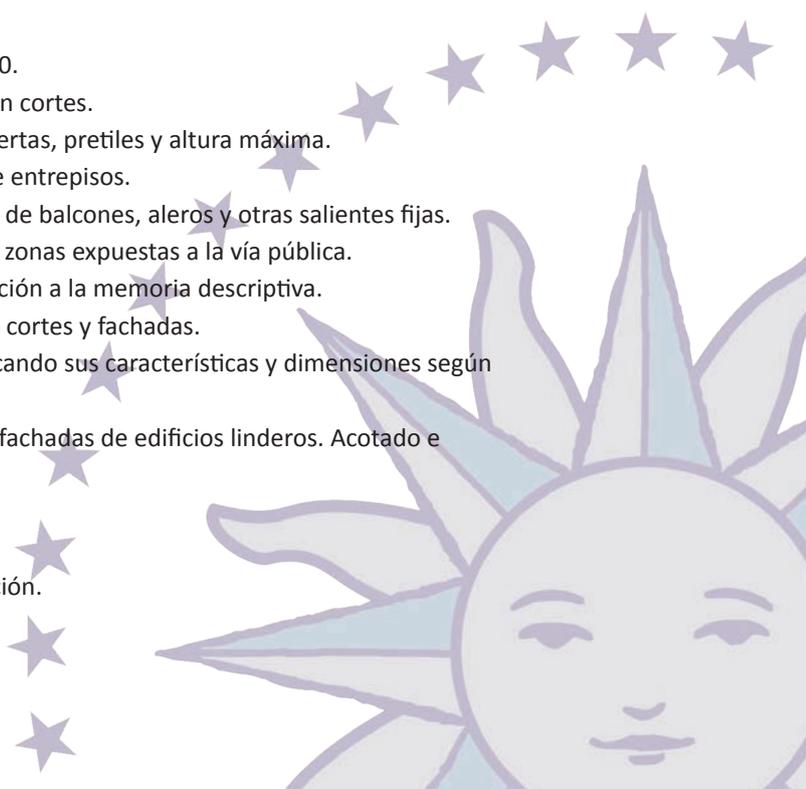
- Escala 1/100.
- Graficar y acotar las afectaciones en coincidencia con la información urbana vigente al presente y a la fecha de construcción.
- La graficación de muros deberá respetar las referencias usuales. En Gráfico Veráz o Regularización los muros no llevan sombreado.
- Indicar tipos de cerramientos en relación a la memoria descriptiva.
- Acotar la totalidad de las construcciones por fuera de la planta, indicando anchos de muros y referenciando a líneas de cota. Se podrá agregar cotas parciales complementarias al interior para situaciones complejas.
- Indicar niveles existentes y proyectados de las construcciones y el terreno natural.
- Indicar escalones en planta y sus dimensiones.
- Indicar altura interior de cada local o altura máxima y mínima en caso de cubiertas inclinadas.
- Indicar número y destino de locales.
- Indicar en planta dimensiones y porcentaje de movilidad de aberturas proyectadas y existentes.
- Indicar líneas de corte y el sentido de los mismos.
- Indicar ancho de escaleras, cantidad de escalones y sus dimensiones. Detalle 1:20 si es compensada.
- Graficar barandas indicando su altura.
- Graficar, ancho, pendiente y radio de giro de rampas.
- Graficar Norte.
- Expresar tratamiento de retiros y ensanche. (Ej.: Tipo de pavimento o enjardinado).
- Graficar salientes desmontables indicando sus características y dimensiones según Ordenanza Departamental.
- Graficar espacios de maniobra, aproximación y transferencia según UNIT 200-14 cuando corresponda.

2.4.2. Cortes y Fachadas.

- Escala 1/100, una fachada escala 1/50.
- Indica nombre y número de locales en cortes.
- Indicar niveles de piso, dinteles, cubiertas, pretilas y altura máxima.
- Acotar alturas interiores y espesor de entresijos.
- Acotar altura y proyección horizontal de balcones, aleros y otras salientes fijas.
- Indicar materiales de terminación en zonas expuestas a la vía pública.
- Indicar tipos de cerramientos en relación a la memoria descriptiva.
- Graficar movimiento de aberturas en cortes y fachadas.
- Graficar salientes desmontables indicando sus características y dimensiones según Ordenanza Departamental.
- En caso de Zona Patrimonial graficar fachadas de edificios linderos. Acotado e indicar materialidades.

2.4.3. Planillas.

- Planilla tipo de iluminación y ventilación.
- Planilla de cálculo de patios.



2.5. Planos de estructura.

- Escala 1/100.
- Graficar la totalidad de los elementos estructurales.
- Indicar, nombre, número, tipo y dimensiones de cada elemento estructural.
- Graficar en corte detallado la cimentación sobre el límite del predio, indicando:
 - Elementos estructurales.
 - Niveles del terreno natural del predio en cuestión y del lindero.
 - Niveles de cimentación proyectados.
 - Sectores a rellenar o desmontar si corresponde.
 - Esquema de construcciones vecinas sobre el límite del padrón.

2.6. Planos de Sanitaria

- Escala 1/50.
- Se utilizará simbología UNIT.
- Indicar materiales, diámetros y pendientes de todas las canalizaciones de desagüe.
- Niveles de pavimentos y zonas permeables e impermeables acotadas.
- Indicar cotas de tapa, zampeados de entrada y salida de cámaras o puntos de inspección.
- Graficar en corte la instalación primaria y pluvial, acotando alturas referenciadas a un plano de comparación.
- En caso de Reforma o Ampliación se indicará además de las nuevas instalaciones, el trazado de la instalación primaria y pluvial existente, indicando ubicación de cámaras y trazado presumido (sin indicación de diámetros, materiales o pendientes).

2.7. Requisitos del Certificado de Agrimensor.

Deben contener:

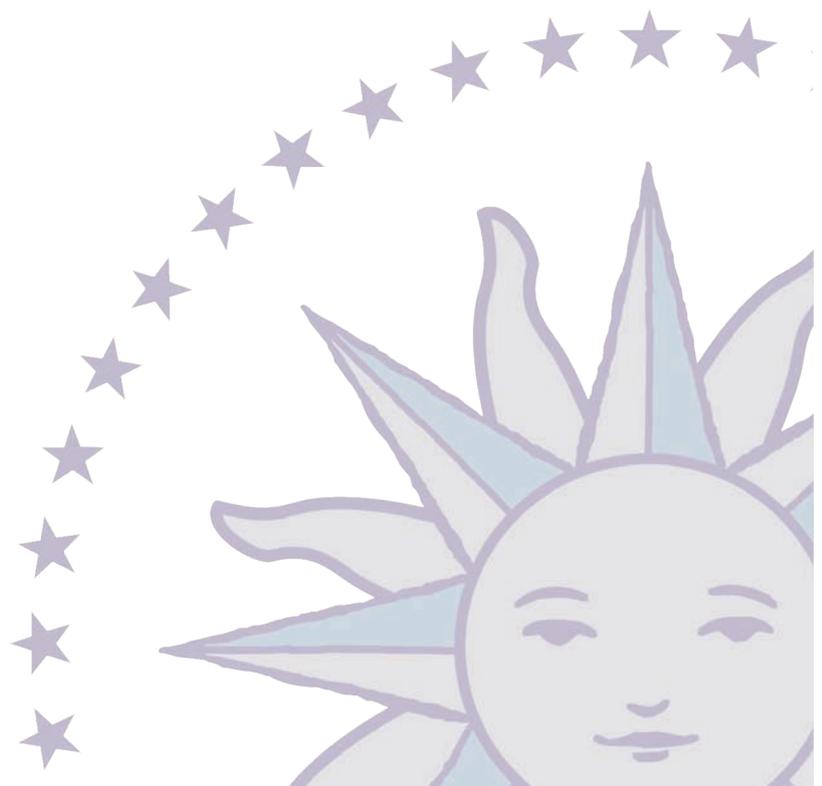
- Escala, deslindes, superficie, construcciones existentes, norte, y afectaciones.
- Definición geométrica de la parcela, coordenadas.
- Acotado de las construcciones existentes a los límites del padrón.
- Si existen invasiones y o construcciones mal emplazadas señalar claramente el sector afectado. Si son muros o cerramientos de cualquier tipo indicar por nota.
- Si existe depósito sanitario impermeable (pozo negro) ubicarlo en gráfico.



2.8. Memoria de Demoliciones.

Indicar:

- Descripción de elementos estructurales a demoler.
- Descripción de plan de trabajo y medios de demolición a utilizar.
- Plan de acopio de materiales de demolición.
- Descripción de situación futura de muros medianeros e impermeabilizaciones a realizar.
- Indicar nivel de suelo / pavimento resultante respecto a la vereda.
- Plazo de ejecución.
- Relevamiento fotográfico de fachada y medianeras, antes y después de la demolición.
- Esquema de evacuación de aguas pluviales.



3. Categorización y Tasación.

3.1. Tablas de valores de permiso de construcción año 2018.

Resolución nº 1371/2018

GALPÓN SIMPLE \$ 55 x m²

DEPOSITO, COMERCIOS, INDUSTRIAS Y OTROS

ECONÓMICO \$ 143 x m²

MEDIANO \$ 210 x m²

CONFORTABLE \$ 472 x m²

VIVIENDAS

ECONOMICAS \$ 143 x m²

MEDIANAS \$ 240 x m²

CONFORTABLES \$ 625 x m²

BAÑOS:

ECONÓMICO \$ 262 x u

MEDIANO \$ 392 x u

CONFORTABLE \$ 524 x u

ALEROS - COBERTIZO \$ 77 x m²

APROBACIÓN DE PLANOS \$ 1.042

INFORMES \$ 159

INSPECCIONES \$ 159

REGULARIZACIONES:

ANTIGUEDAD HASTA AÑO 1974 15%

1975-1978 30%

1979-1983 35%

1984-1987 60%

1988-1992 75%

1993-1998 90%

1999 en adelante 100%

PERMISO EN **ZONA RURAL** SOLO ABONARÁ: - APROBACIÓN DE PLANOS
(INFORME SEGÚN EXP. 2390/95) - INFORMES

- INSPECCIONES

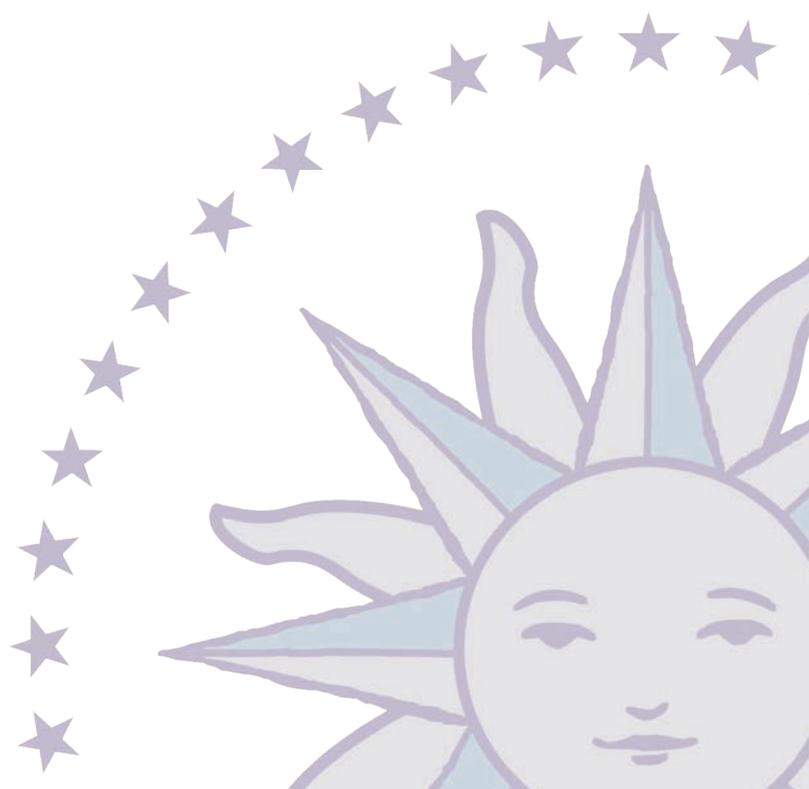
3.2. Cuadro de categorización.

Viviendas			
Nº de Dormitorios	Vivienda Económica	Vivienda Mediana	Vivienda Confortable
1	menor a 52 m ²	menor a 65 m ²	Mayor de 65 m ²
2	menor a 75 m ²	menor a 100 m ²	Mayor de 100 m ²
3	menor a 95 m ²	menor a 140 m ²	Mayor de 140 m ²
4	menor a 115 m ²	menor a 180 m ²	Mayor de 180 m ²
5	menor a 135 m ²	menor a 225 m ²	Mayor de 225 m ²
6	menor a 160 m ²	menor a 240 m ²	Mayor de 240 m ²

NOTA: Los baños abonarán por separado y según resulte la categorización correspondiente a la vivienda.

Depósitos, Comercios, Industrias y Otros.	
Económico	Construcciones con cubierta liviana.
Mediano	Construcciones con cubierta de hormigón.

NOTA: Los Aleros y Cobertizos tienen una única categoría y su valor se fijará en tabla de valores.



4. Rótulos y Cuadros

4.1. Rótulo.

Tipo de Trámite Ej. Regularización. (Permiso de Construcción, Grafico Veráz, Demolición)		A1
Destino:	Ej. Vivienda.	
Rubro:	Ej. Albañilería.	
Contenido: Plantas, Alzados, etc.		
Escala:	1/ XXX	Fecha: 00/00/0000
Ubicación: Dirección, Localidad.		
Padrón: Número / Localidad Catastral.		
Propietario: Nombre completo.		
Técnico: Nombre del Técnico.		
Firmas: Propietario:		
Técnico:		
Espacio editable.		

4.2. Planilla de iluminación y ventilación.

Planilla de iluminación y ventilación										
Local	Destino	Área (m ²)	Lado min. (m)	Iluminación			Ventilación			Observaciones
				Min. s/norma (m ²)	Área	Fuente	Min. s/norma (m ²)	Área	Fuente	
0	-	0.0	0.00	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-

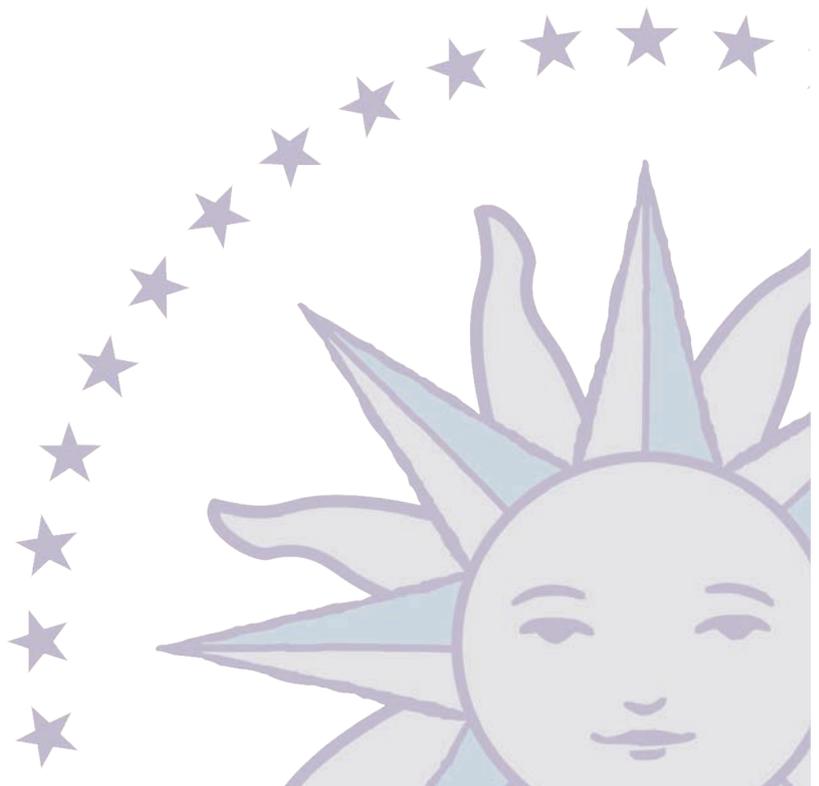
[Códigos de Iluminación y Ventilación]

Cod. Iluminación

- A Vía pública o espacio abierto
- B Páto Reglamentario
- C Apéndice de páto reglamentario
- G Cenital

Cod. Ventilación

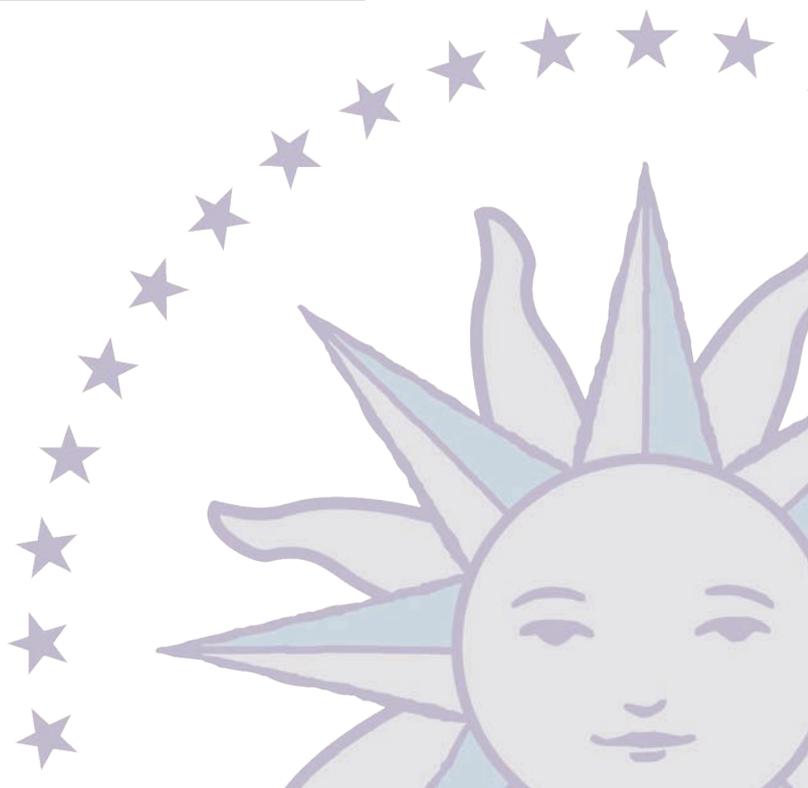
- A Vía pública o espacio abierto
- B Páto Reglamentario
- C Apéndice de páto reglamentario
- D Ducto reglamentario
- E Ducto con extracción mecánica
- F Ventilación mecánica
- G Cenital



4.3. Cuadro de implantación.

Cuadro de Implantación			
Área del padrón (m ²):			
Área construida (m ²):			
Área a regularizar (m ²):			
Área a construir (m ²):			
Área a reformar (m ²):			
Área impermeable (m ²):			
	FOS (%)	FOT (%)	FIS (%)
Reglamentario.			
Existente:			
Proyectado:			
Altura máx. reglamentaria:			
Altura máx. proyectada / existente:			

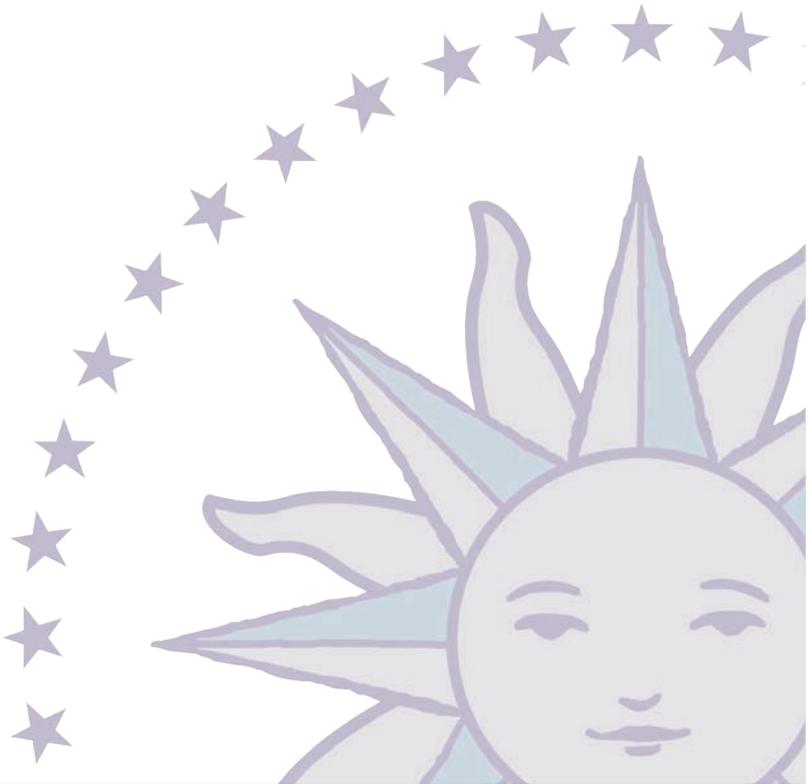
Referencias:
FOS: Factor de ocupación del suelo.
FOT: Factor de ocupación del terreno.
FIS: Factor de impermeabilidad del suelo.



4.4. Cuadro de cálculo de patios.

Cálculo de Patios	
Planta:	
(acotar lados y ángulos)	
Altura:	
Lado Mínimo	
Reg.:	P/E:
Superficie	
Reg.:	P/E:

Reglamentario (Reg.)
Proyectado/Existente (P/E)



Cuadro de Implantación	
Área del pabellón (m²):	
Área construida (m²):	
Área a regularizar (m²):	
Área a condonar (m²):	
Área a reformar (m²):	
Área impermeable (m²):	
Reglamentario:	FOS (%) FOT (%) FIS (%)
Proyectado:	
Altura máx. reglamentaria:	
Altura máx. proyectada / a sérsene:	

Indicador de división de suelo.
FOT: Área de ocupación del suelo.
FIS: Área de impermeabilización.
FOS: Área de impermeabilización.

Cálculo de Patios	
Altura:	
Lado Mínimo:	
Reg:	FRE Superficie
Reg:	PRE

Reglamentario (Reg)
Proyectado (Pro)

Planilla de iluminación y ventilación									
Local	Destino	Iluminación			Ventilación			Fuente	Observaciones
		Área	Min. altura (m)	Proy. / Esq. (m²)	Área	Proy. / Esq. (m²)	Código		
0	--	0.0	0.00	0.0	0.0	0.0	0.0	--	--

[Códigos de Iluminación y Ventilación]	
Cod. Iluminación	
A	Via pública o espacio abierto
B	Interior de edificios
C	Áreas de tránsito
D	Áreas de alto reglamentario
E	Centra
Cod. Ventilación	
A	Via pública o espacio abierto
B	Interior de edificios
C	Áreas de tránsito
D	Áreas de alto reglamentario
E	Ducto reglamentario mecánico
F	Ventilación mecánica
G	Centra

4.5. Modelo de diagramación.

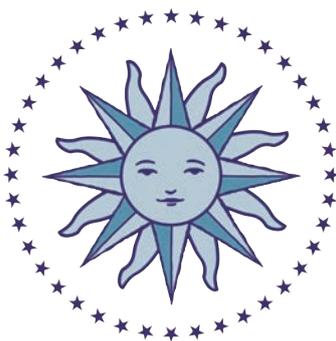
Espacio reservado para sellos.

Tipo de Trámite		A1
Ej. Regularización. (Permiso de Construcción, Gráfico Veraz, Demolición)		
Destino:	Ej. Vivienda.	
Rubro:	Ej. Albañilería.	
Contenido:	Plantas, Alzados, etc.	
Escala:	1/XXX	Fecha: 00/00/0000
Ubicación:	Dirección, Localidad.	
Pedón:	Número / Localidad Catastral.	
Propietario:	Nombre completo.	
Técnico:	Nombre del Técnico.	
Firma:	Preparado:	
Técnico:	Técnico:	
Espacio editable.		

Espacio de dibujo



4.6. Carátula de carpetas.



San José
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

CARPETA: ISJ DNC Propietario

Nº DE FOLIOS:

TIPO DE TRÁMITE:

DESTINO:

Nº DE PADRÓN:

LOCALIDAD:

PROPIETARIO:

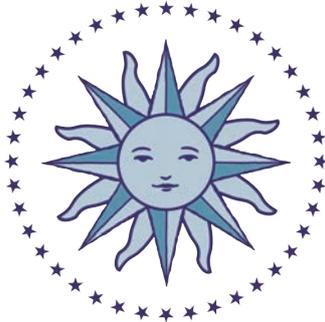
TÉCNICO:

USO INTERNO

Nº EXPEDIENTE:

FECHA APROBADO:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------

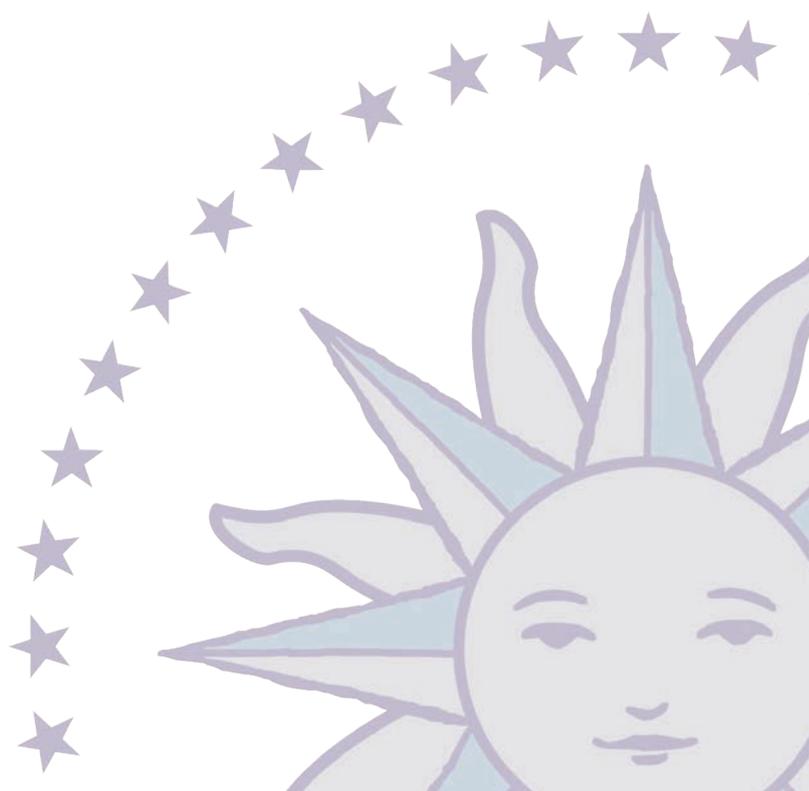


San José
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

PREGUNTAS FRECUENTES
DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA

Contenido.

1. Sobre pérgolas y aleros en permisos de construcción.
2. Instructivo para declaración de reformas en permisos de construcción o regularización.
3. Consideraciones sobre permisos de construcción, regularización o demoliciones en propiedad horizontal.



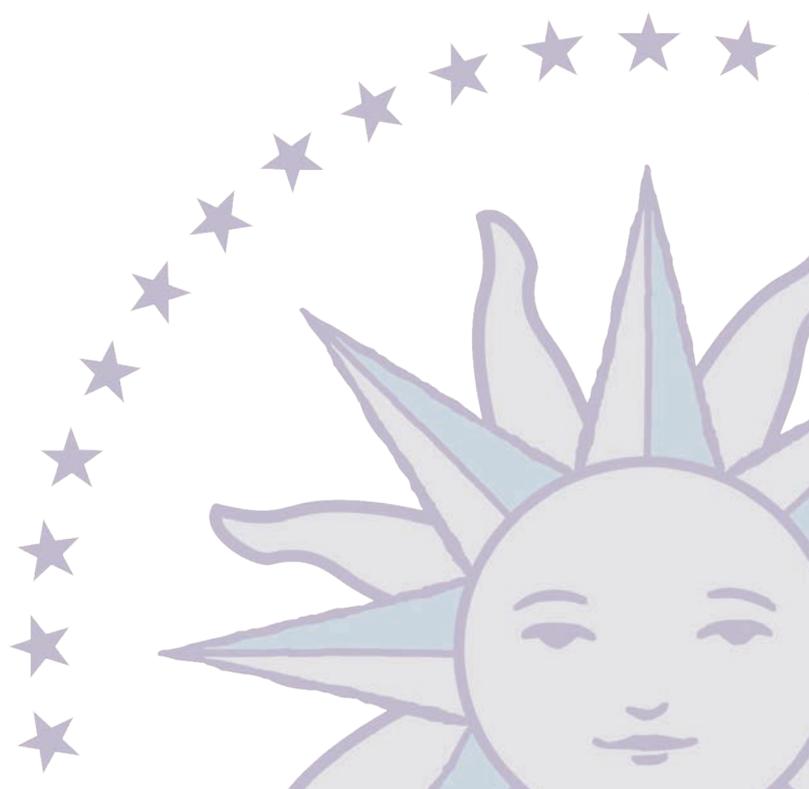
1. SOBRE PÉRGOLAS Y ALEROS EN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

Cómputo de área para pago de tasas.

- Aleros: Computa el 100% del área cuando el alero supera o iguala los 0.90m de proyección horizontal, (aleros < 0.90m no computan).
- Pérgolas: NO computa.

Cómputo de área para cálculo de FOS y FOT.

- Aleros: Computa el 100% del área cuando el alero supera o iguala los 0.90m de proyección horizontal, (aleros < 0.90m no computan).
- Pérgolas: Computa 100%.



2. INSTRUCTIVO PARA DECLARACIÓN DE REFORMAS EN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN O REGULARIZACIÓN.

A los efectos de la declaración de áreas "a reformar" o reformadas en Permisos de Construcción o Regularización se procederá de la siguiente forma:

En Memoria Tipo:

- Indicar el área implicada en la columna de Reforma según su destino.
- Indicar el destino de las obras si se utiliza la fila otros.
- Las reformas que no impliquen la construcción de cerramientos exteriores (cubierta o muros), se computarán en un 50%, de lo contrario un 100%. Indicar "50% junto al área declarada"

En Plano de Implantación:

- Indicar el sector afectado, su área, dimensiones, fecha de construcción, destino y antecedente de permiso de construcción.
- Indicar si se trata de una reforma o una construcción original.

Criterios para computar el área afectada:

- Modificación de dimensiones de locales interiores, conformación de nuevos locales interiores, subdivisión interior de locales computa de la siguiente forma:

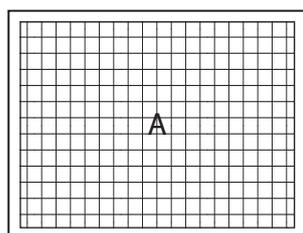
Siendo B y C las superficies de los locales intervenidos, $A = B + C$ y $B > C$,

Si $B > 0.80 A$ - Computa C

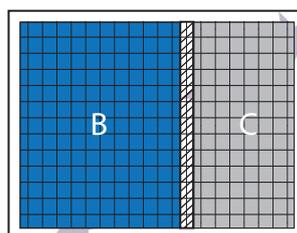
Si $B \leq 0.80 A$ - Computa $A = B + C$

- Cambio o apertura de nuevos vanos: no se computa.

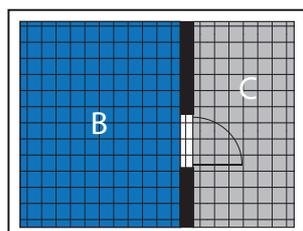
- Reformas en instalación sanitaria o eléctrica, terminaciones, pintura, cielorrasos, cambio de elementos de cubierta sin intervención en estructura: no se computa.



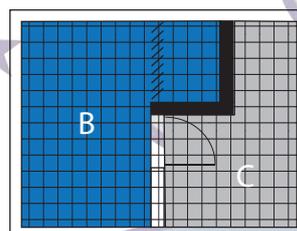
Superficie total = A.



Ej. 1: Demolición de muro interior.



Ej. 2: División Interior.



Ej. 3: Modificación de muro Interior.

3. CONSIDERACIONES SOBRE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, REGULARIZACIÓN O DEMOLICIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

Obra nueva.

- Presentar Plano de Señalamiento (proyecto de Propiedad Horizontal).
- Graficar todas las construcciones proyectadas en el padrón.

Reformas / Ampliaciones / Demoliciones.

Caso 1. Se modifica el plano de Propiedad Horizontal y/o plano de mensura antecedente.

- Presentar Plano de Señalamiento (proyecto de Propiedad Horizontal).
- Graficar Albañilería de las unidades que se modifican y/o de las que se vean afectadas por las modificaciones en los espacios comunes (sean estos de uso exclusivo o no).

Caso 2. No se modifica el plano de Propiedad Horizontal.

- Presentar Plano de Mensura de antecedente.
- Graficar Albañilería de la/s unidad modificada/s o "a modificar".

Nota:

Las ampliaciones siempre implican un cambio en el plano de Propiedad Horizontal.

La apertura, modificación o cierre de vanos en los muros que son bienes comunes no implican un cambio en el plano de Propiedad Horizontal.

