
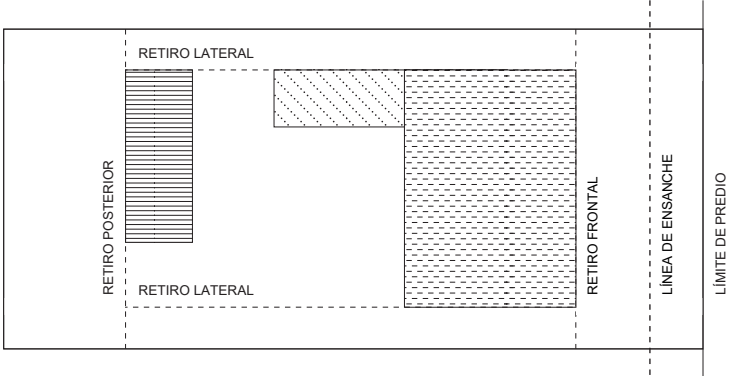




<b>TÍTULO:</b> PLANILLA DE OCUPACIÓN DEL SUELO <b>ALCANCE:</b> Establecer el formato y contenido de la Planilla de Ocupación del Suelo.	<b>CÓDIGO:</b> ESP-POCS-01
	<b>VERSIÓN:</b> Marzo 2023

 <b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	ÁREA DEL PREDIO		m2	
		ÁREA QUE COMPUTA PARA FOS (área libre de ensanche)		m2
ÁREA AUTORIZADA		m2		
ÁREA A CONSTRUIR		m2		
ÁREA A REGULARIZAR		m2		
<b>ÁREA TOTAL A COMPUTAR PARA FOS</b>		m2		
<b>FOS</b>		%		
CUMPLE		SI	NO	DÉFICIT:
<b>FOS DEL ÚLTIMO NIVEL (SI CORRESPONDE)</b>		%		
CUMPLE		SI	NO	DÉFICIT:
<b>FOS VERDE</b>		%		
CUMPLE		SI	NO	DÉFICIT:





<b>TÍTULO:</b> PLANILLA DE OCUPACIÓN DE RETIROS <b>ALCANCE:</b> Establecer el formato y contenido de la Planilla de Ocupación de retiros.	<b>CÓDIGO:</b> ESP-POR-01
	<b>VERSIÓN:</b> Marzo 2023

<b>OCUPACIÓN DE RETIRO FRONTAL</b>		
ÁREA DE RETIRO FRONTAL		m2
OCUPACIÓN DE RETIRO FRONTAL	m2	%
<b>ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES (m)</b>		
EXISTENTE		
PROPUESTO		
<b>DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		



<b>TÍTULO:</b> PLANILLA DE OCUPACIÓN DE RETIROS <b>ALCANCE:</b> Establecer el formato y contenido de la Planilla de Ocupación de retiros.	<b>CÓDIGO:</b> ESP-POR-01
	<b>VERSIÓN:</b> Marzo 2023

<b>OCUPACIÓN DE RETIRO LATERAL</b>		
ÁREA DE RETIRO LATERAL		m2
<b>OCUPACIÓN DE RETIRO LATERAL</b>		
REGLAMENTARIO	m2	%
EXISTENTE	m2	%
PROPUESTO	m2	%
<b>ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES (m)</b>		
REGLAMENTARIO		
EXISTENTE		
PROPUESTO		
<b>DISTANCIA DE LAS CONSTRUCCIONES AL RETIRO FRONTAL (m)</b>		
REGLAMENTARIO		
EXISTENTE		
PROPUESTO		
<b>DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES:</b>		
<b>CUMPLE DESTINO REGLAMENTARIO</b>	SI	NO
<b>OBSERVACIONES:</b>		



<b>TÍTULO:</b> PLANILLA DE OCUPACIÓN DE RETIROS <b>ALCANCE:</b> Establecer el formato y contenido de la Planilla de Ocupación de retiros.	<b>CÓDIGO:</b> ESP-POR-01
	<b>VERSIÓN:</b> Marzo 2023

<b>OCUPACIÓN DE RETIRO POSTERIOR</b>		
ÁREA DE RETIRO POSTERIOR		m2
<b>OCUPACIÓN DE RETIRO POSTERIOR</b>		
REGLAMENTARIO	m2	%
EXISTENTE	m2	%
PROPUESTO	m2	%
<b>ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES (m)</b>		
REGLAMENTARIO		
EXISTENTE		
PROPUESTO		
<b>DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES:</b>		
<b>CUMPLE DESTINO REGLAMENTARIO</b>	SI	NO
<b>OBSERVACIONES:</b>		



<b>TÍTULO:</b> PLANILLA CÁLCULO DE GARAJES REGLAMENTARIOS <b>ALCANCE:</b> Establecer el formato y contenido de la planilla de cálculo de garajes reglamentarios.	<b>CÓDIGO:</b> ESP-PCGR-01
	<b>VERSIÓN:</b> Marzo 2023

PLANILLA DE CÁLCULO DE GARAJES REGLAMENTARIOS									
VARIABLE DE DE CÁLCULO (1)	CAPACIDAD SEGÚN NORMA (2)	CAPACIDAD SEGÚN NORMA TOTAL		CAPACIDAD EXISTENTE Y/O PROYECTADA (3)		CUMPLE (4)			OBSERVACIONES (5)
		GRANDES	CHICOS	GRANDES	CHICOS	SI	NO	DÉFICIT	

**NOTAS:**

a. Los campos de la planilla deberán contener la descripción que se detalla a continuación:

CAMPO:	DESCRIPCIÓN:
<b>1</b>	Las variables de cálculo serán las establecidas para cada destino según la normativa. A modo de ejemplo se indican las siguientes: N° de unidades de vivienda u oficina, m2 de oficina, área útil, N° de localidades, N° de canchas, N° de alumnos, N° de camas, N° de consultorios, N° de salas velatorias, etc. según el destino del local del que se trate.
<b>2</b>	Indicar N° de sitios reglamentarios en correlación con el destino.
<b>3</b>	Indicar N° de sitios existentes o proyectados discriminando grandes y chicos en correlación con el destino. La proporción de sitios grandes y chicos se aplicará sólo sobre la cantidad de lugares exigidos por norma.
<b>4</b>	Indicar si cumple o no con la normativa y en caso de no cumplir, indicar el déficit porcentual.
<b>5</b>	Observaciones o justificación de tolerancia.



<b>TÍTULO:</b> PLANILLA CÁLCULO CUERPOS CERRADOS SALIENTES <b>ALCANCE:</b> Establecer el formato y contenido de la planilla de cálculo de cuerpos cerrados salientes.	<b>CÓDIGO:</b> ESP-PCCS-01
	<b>VERSIÓN:</b> Marzo 2023

PLANILLA DE CÁLCULO DE CUERPOS CERRADOS SALIENTES					
ESQUEMA DE FACHADA: (1)	ÁREA DE FACHADA: (2)		m2		
	ÁREA SALIENTE: (3)		m2		
	ÁREA SALIENTE MÁXIMA SEGÚN NORMA: (4)		m2		
	CUMPLE		EXCESO		
	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	(5)
	ÁREA ALINEADA: (6)		m2		
	ÁREA ALINEADA MÍNIMA SEGÚN NORMA: (7)		m2		
	CUMPLE		DÉFICIT		
	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	(8)

**NOTAS:**

- Se deben acotar los límites de salientes y separación de la medianera.
- Se debe sombrear o rayar y acotar el área correspondiente a los salientes.
- En caso de predios esquina se deberá adjuntar esquema para cada fachada.
- Indicar y acotar las salientes de los predios linderos en planta y fachada.
- Los campos de la planilla deberán contener la descripción que se detalla a continuación:

CAMPO:	DESCRIPCIÓN:
1	Esquema de fachada acotado donde se grafican los cuerpos cerrados salientes.
2	Para el cálculo del área de fachada se considera la proyección vertical sobre el plano de alineación de todos los elementos arquitectónicos (incluye coronamiento) excluyendo tanques de agua y sala de ascensores Art. D.3261.
3	El área de saliente se computará teniendo en cuenta la proyección vertical de todo elemento arquitectónico que sobresalga del plano de la edificación (excluyendo coronamientos) Art. D.3261.
4	Según la normativa que corresponda.
5	Si el valor excede lo permitido según la normativa que corresponda, deberá establecer el porcentaje de ese exceso respecto al máximo exigido.
6	Área en el plano de alineación.
7	Según la normativa que corresponda.
8	Si el valor es menor al exigido según la normativa que corresponda, deberá establecer el porcentaje de ese déficit respecto al mínimo exigido.



<b>TÍTULO:</b> PLANILLA DE RECICLAJES	<b>CÓDIGO:</b> ESP-PREC-01
<b>ALCANCE:</b> Establecer el formato y contenido de la planilla de reciclajes.	<b>VERSIÓN:</b> Marzo 2023

RECICLAJES							
CUADRO DE ALTURA							
UNIDAD (1)	ÁREA TOTAL (2)	ÁREA DE VIVIENDA U OFICINA CON ALTURAS SEGÚN NORMA (3)	ÁREA DE VIVIENDA U OFICINA CON ALTURAS SEGÚN ART. 4480 Y SIGUIENTES (4)	PORCENTAJE % (5)	CUMPLE		EXCESO (6)
					SI	NO	
CUADRO DE VOLUMEN							
	ESQUEMA	OBSERVACIONES					
VOLUMEN INICIAL	(1)						
VOLUMEN FINAL	(2)						
INCREMENTO	(3)	PORCENTAJE %	CUMPLE		EXCESO %		
		(4)	SI	NO		(5)	

**NOTAS:**

- a. La planilla de reciclajes será incluida a la derecha del plano correspondiente.
- b. Los campos de la planilla deberán de contener la descripción que se detalla a continuación:



### CUADRO DE ALTURA

CAMPO:	DESCRIPCIÓN:
1	Número de unidad.
2	Área total de la unidad (AT).
3	Área de la unidad para la cual se utilizan alturas definidas por el Art. D.3316 (A).
4	Área de la unidad para la cual se utilizan alturas definidas por el Art. D.4480 (AR).
5	$AR/AT*100$ .
6	Si el valor excede el permitido según Art. D.4480, deberá establecerse el porcentaje de ese exceso.

### CUADRO DE VOLUMEN

CAMPO:	DESCRIPCIÓN:
1	Volumen inicial de la construcción en m3 (VI).
2	Volumen final de la construcción en m3 (VF).
3	VI-VF.
4	Incremento porcentual.
5	Si el valor excede el permitido según Art. D.4478, deberá establecerse el porcentaje de exceso.





<b>TÍTULO:</b> PLANILLA DE CÁLCULO DE PATIO <b>ALCANCE:</b> Establecer el formato y contenido de la planilla de cálculo de patio.	<b>CÓDIGO:</b> ESP-PCP-01
	<b>VERSIÓN:</b> Marzo 2023

CÁLCULO DE PATIO					
ESQUEMA: (1)	ALTURA: (2)				
	LADO MÍNIMO: (3) (correspondiente según norma)				
	EXISTENTE Y/O PROYECTADO: (4)				
	CUMPLE		DÉFICIT		
	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	(5)
	CÁLCULO DE ÁREA: (6) (según norma)				
	EXISTENTE Y/O PROYECTADO: (7)				
	CUMPLE		DÉFICIT		
SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	(8)	
OBSERVACIONES:					

**NOTAS:**

- Se deben acotar todos los lados y ángulos del patio (y apéndices si corresponde).
- Para patios irregulares se debe demostrar que se cumple con todas las condiciones establecidas en el Art. D.3359.
- En caso de disminución de lado mínimo por exceso de área, efectuar el cálculo correspondiente en observaciones.
- Para el caso de patio común entre predios contiguos se deberá cumplir con el Art. D.3363.
- Los campos de la planilla deberán contener lo que se describe a continuación:

CAMPO:	DESCRIPCIÓN:
1	Diagrama del patio acotando todos los lados y ángulos del mismo.
2	Altura del patio, medida desde el local más bajo a iluminar y ventilar, hasta el nivel superior del mismo.
3	Lado mínimo que será exigible en toda la altura y direcciones del patio.
4	Lado mínimo existente y/o proyectado.
5	Si el lado mínimo no cumple, se deberá especificar porcentualmente respecto al mínimo exigido por normativa.
6	Área mínima que será exigible en toda la altura y direcciones del patio.
7	Área mínima existente y/o proyectada.
8	Si el área mínima no cumple, se deberá especificar el déficit porcentual respecto al mínimo exigido por la normativa.







**TÍTULO: PLANILLA DE ÁREAS PARA EL CÁLCULO DE ÁREAS AFECTADAS POR MODIFICACIÓN CUALIFICADA (MAYOR APROVECHAMIENTO - RETORNO DE VALORIZACIÓN).**

**ALCANCE:** Establecer el formato y contenido de la planilla de áreas para el cálculo de modificación cualificada.

**CÓDIGO:**  
ESP-PCMC-01

**VERSIÓN:** Marzo 2023

PLANTA	NIVEL	UNIDAD	PROP. INDIV.	PROP. COMÚN		TOTAL EDIFIC.	OBSERVACIONES	RÚSTICO			TERMINACIONES				ABERTURAS		
				EDIFIC.	LIBRE			CERR VERTICAL	ENTRESPISO	CERR SUP.	PAVIMENTOS	CERRAM. SUP. INT.	PARAM. INT.	PARAM. EXT.			
PISO 3 	+9.25	APARTAMIENTO	301	100.20				muros exteriores de mampostería	estructura de hormigón armado	estructura de hormigón armado	ambientes principales piso flotante de madera baños y cocinas porcelanatos	enduido + pintura látex	ambientes principales: enduido + pintura látex baños y cocinas: porcelanatos	revoque fino + pintura fachada principal: revestimiento de alucobond	abertura de aluminio serie GALA		
		APARTAMIENTO	302	66.31													
		ASCENSOR			3.63												
				PALIER			7.86				cielorrasos de yeso	monolítico pulido in situ	enduido pintura látex	enduido + pintura látex	revoque fino + pintura látex	_____	
				ESCALERA			6.91										
				TERRAZA				25.48	USO EXCLUSIVO U.301		estructura de hormigón armado					barandas de vidrio templ. y lam. 5+5	_____
				TERRAZA				16.38	USO EXCLUSIVO U.302				porcelanato	_____	_____	_____	_____
				DUCTO				0.29									
				DUCTO				0.70									
				MUROS				26.88									
		<b>TOTALES</b>		166.51	41.65	47.26	208.16	Total Planta: 255.42									
PISO 4 	+12.05	APARTAMIENTO	401	120.21				muros exteriores de mampostería tabiques divisorios de mampostería	estructura de hormigón armado	estructura de hormigón armado cielorrasos de yeso	ambientes principales: piso flotante de madera baños y cocinas: porcelanatos	enduido + pintura látex	ambientes principales: enduido + pintura látex baños y cocinas: porcelanatos	revoque fino + pintura fachada principal: revestimiento de alucobond	abertura de aluminio serie GALA		
		APARTAMIENTO	402	72.05													
		ASCENSOR			3.63												
				MUROS			31.04	226.93									
				<b>TOTALES</b>		192.26	31.04	3.63	223.30	Total Planta A: 226.93							
<b>TOTAL MAYOR APROVECHAMIENTO</b>				358.77	72.69	50.89	431.46	<b>TOTAL: 482.35</b>									
PISO 5 	+12.05	PALIER			9.01			muros exteriores de mampostería tabiques divisorios de mampostería	estructura de hormigón armado	estructura de hormigón armado cielorrasos de yeso	monolítico pulido in situ	enduido + pintura látex	enduido + pintura látex	revoque fino + pintura látex			
		ESCALERA			6.91												
		DUCTO			0.60												
				DUCTO			0.70										
				<b>TOTALES</b>			15.92	1.30	15.92	Total Planta B: 17.22							
PISO 5° 	+14.85	APARTAMIENTO	501	110.13				muros exteriores de mampostería tabiques divisorios de mampostería	estructura de hormigón armado	estructura de hormigón armado cielorrasos de yeso	ambientes principales piso flotante de madera baños y cocinas porcelanatos	enduido + pintura látex	ambientes principales: enduido + pintura látex baños y cocinas: porcelanatos	revoque fino + pintura fachada principal: revestimiento de alucobond	abertura de aluminio serie GALA		
		APARTAMIENTO	502	66.40													
		ASCENSOR			3.63												
				ESCALERA			6.91						monolítico pulido	enduido + pintura látex	enduido + pintura látex	revoque fino + pintura látex	
				TERRAZA			25.48	USO EXCLUSIVO U.501				porcelanato	_____	_____	_____	barandas de vidrio templ. y lam. 5+5	_____
				DUCTO			0.60										
				MUROS			23.07										
		<b>TOTALES</b>		176.53	29.98	29.71	206.51	TOTAL PLANTA: 236.22									
<b>TOTAL RETORNO DE VALORIZACIONES</b>				176.53	51.82	31.01	206.51	<b>TOTAL: 253.43</b>									



**DATOS NECESARIOS PARA EL CÁLCULO DE MAYOR APROVECHAMIENTO Y RETORNO DE VALORIZACIÓN**

DATO		DEFINICIÓN	TOTAL (m <sup>2</sup> )
(EMV)	Edificabilidad Máxima Vigente.	Superficie en metros cuadrados que puede desarrollarse dentro del volumen definido por el área máxima de ocupación de suelo por altura en niveles.	
(ESPV)	Edificabilidad (en m <sup>2</sup> ) que Supera el Parámetro Vigente.	Cantidad de metros cuadrados que se encuentran superando los parámetros territoriales.	
(ETP)	Edificabilidad Total Propuesta	Metros cuadrados totales que presenta la propuesta arquitectónica, incluyendo sectores dentro de los parámetros vigentes.	
(ME)	Mayor Edificabilidad	Se determina por la resta entre la Edificabilidad Total Propuesta (ETP) y la Edificabilidad Máxima Vigente (EMV). Si la resta da un valor positivo, se entiende que existe mayor edificabilidad, y por esos metros cuadrados corresponde Retorno de Valorización. Si la resta da un valor negativo o cero, se entiende que no existe Mayor Edificabilidad. En este último caso el sector que supera parámetros computa para Mayor Aprovechamiento.	
	Metros cuadrados que computan para Mayor Aprovechamiento	Cada sector computa por el concepto correspondiente, no sobreponiéndose.	
	Metros cuadrados que computan para Retorno de Valorización		



<b>TITULO: CUADRO DE VALOR DE OBRA EN PREDIOS AFECTADOS POR ENSANCHE O ENSANCHE Y RETIRO.</b> <b>ALCANCE:</b> Establecer el formato y contenido de la planilla de cuadro valor de obra en predios afectados por ensanche, y ensanche y retiro.	<b>CÓDIGO:</b> ESP-CVO-01
	<b>VERSIÓN:</b> Marzo 2023

CUADRO VALOR DE OBRA EN PREDIOS AFECTADOS POR ENSANCHE O ENSANCHE Y RETIRO				
	VALOR REAL DE OBRA	VALOR IMPONIBLE S/CÉDULA CATASTRAL	OBSERVACIONES	
<b>ZONA AFECTADA</b> RUBRADO (1)		(3)		
<b>FUERA ZONA AFECTADA</b> RUBRADO (1)		VALOR ADMISIBLE S/ ART. D.224.222		
VALOR TOTAL	(2)	(4)	CUMPLE	
			SI	NO
			EXCESO % (5)	

NOTA: En caso de obra con independencia estructural, no se tendrá en cuenta su valor para el cálculo.

**NOTA:**

- a. Los campos del cuadro deberán contener lo que se describe a continuación:

CAMPO	DESCRIPCIÓN
1	Rubrado de obra con valor real por ítem.
2	Valor real total de obra.
3	Valor imponible según cédula catastral.
4	Valor de obra admisible según artículo D.224.222 del Volumen IV del Digesto Municipal.
5	Si el valor de obra excede al permitido, se deberá establecer el porcentaje de ese exceso respecto al máximo admitido por la norma.