



# Intendencia de San José

## PREGUNTAS FRECUENTES V03

OFICINA ARQUITECTURA  
JUNIO 2022



## 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.
4. Consideraciones sobre el tratamiento de Piscinas y Depósito Sanitario Impermeable en retiros y ensanches.
5. Consideraciones sobre construcciones cubiertas de baja altura.
6. Consideraciones sobre tasación de reformas en construcciones sin permiso de construcción antecedente.
7. Consideraciones sobre el cuadro de Cálculo de patio.
8. Trazado de Retiros reglamentarios.
9. Consideraciones sobre el cómputo de áreas de escaleras.

## 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%.

### **Notas:**

- Los aleros con cerramiento superior de materiales textiles o fibras naturales se consideran como pérgolas abiertas.

## 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:

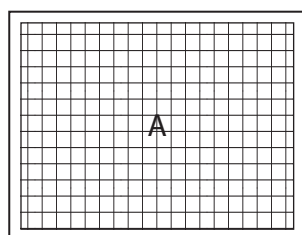
- Indicar en la Planilla de Tasación la línea correspondiente a la reforma marcando "SI" en la columna Reforma.
- Las reformas que no impliquen la construcción de cerramientos exteriores (cubierta o muros), se computarán en un 50%, de lo contrario un 100% para el cálculo de tasas. En todos los casos debe indicarse el total del área afectada a la reforma.

### En Plano de Implantación:

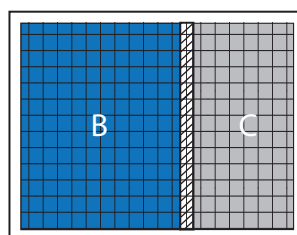
- Indicar el sector afectado, su área, dimensiones, fecha de construcción, destino y antecedente de permiso de construcción.
- Indicar si se trata de una reforma o una construcción original con el código correspondiente.

### Criterios para computar el área afectada:

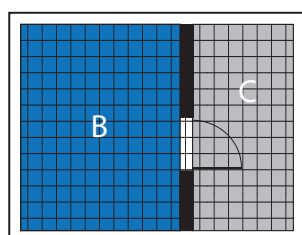
- Modificación de dimensiones de locales interiores, conformación de nuevos locales interiores, subdivisión interior de locales computa de la siguiente forma:  
Siendo B y C las superficies de los locales intervenidos,  $A = B + C$  y  $B > C$ ,  
Si  $B > 0.80 A$  - Computa C  
Si  $B \leq 0.80 A$  - Computa  $B + C = A$
- 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.



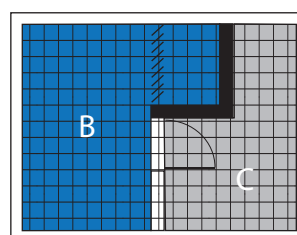
Superficie total = A.



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.

#### 4. CONSIDERACIONES SOBRE EL TRATAMIENTO DE PISCINAS Y DEPÓSITO SANITARIO IMPERMEABLE EN RETIROS Y ENSANCHES.

##### **Depósito sanitario impermeable ("Pozo negro"o Fosa Séptica).**

- Puede ubicarse en los retiros non-edificandi salvo que:
  - \*Se trate de retiros para previsiones de ensache de calles.
  - \*Se trate de retiros sobre Rutas Nacionales o Camino Departamental.
- Debe respetar la distancian mínima a linderos según norma.
- No computa para el FOS o pago de tasas.

##### **Piscinas.**

- No se admiten piscinas o similares en los retiros non-edificandi.
- Computan en un 100% para FOS y pago de tasas.

#### 5. CONSIDERACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES CUBIERTAS DE BAJA ALTURA.

##### **Construcciones con altura interior menor a 1.20m. ( $H < 1.20m$ )**

- No computa para FOS y FOT.
- No computa para pago de tasas.
- Computa para FIS.

##### **Construcciones con altura interior mayor a 1.20m y menor a 2.20m. ( $1.20m \leq H < 2.20m$ )**

- Computa para FOS y FOT.
- No computa para pago de tasas.
- Computa para FIS.

##### **Construcciones con altura interior mayor a 2.20m. ( $H \leq 2.20m$ ).**

- Computa para FOS y FOT.
- Computa para pago de tasas.
- Computa para FIS.

## 6. CONSIDERACIONES SOBRE TASACIÓN DE REFORMAS EN CONSTRUCCIONES SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN ANTECEDENTE.

**Para la correcta tasación de las reformas proyectadas en construcciones sin Permiso de Construcción antecedente, se deberá indicar de la siguiente forma en Memoria Tipo:**

Siendo "S" la superficie a reformar según instructivo:

- Indicar en columna "Regularización" el valor "S" y su correspondiente año de construcción.
- Indicar en columna "Reforma" el valor de "S" acompañado del texto "50%".

## 7. CONSIDERACIONES SOBRE EL CUADRO DE CÁLCULO DE PATIO.

Para el estudio de los Patios de Iluminación y Ventilación, se deberá graficar el "Cuadro de Cálculo de Patio", salvo que la superficie y lado mínimo del Patio en estudio, supere en 20% los valores mínimos admisibles según la ordenanza vigente.

## 8. TRAZADO DE RETIROS REGLAMENTARIOS.

Se grafican a continuación ejemplos de trazado de retiros reglamentarios como guía.  
Se sugiere consultar en casos de predios con geometrias mas complejas.  
Ver las siguientes 4 láminas.

## 9. CONSIDERACIONES SOBRE EL CÓMPUTO DE ÁREAS DE ESCALERAS.

- Se computa el 100% del área de proyección horizontal de la escalera en cada nivel.

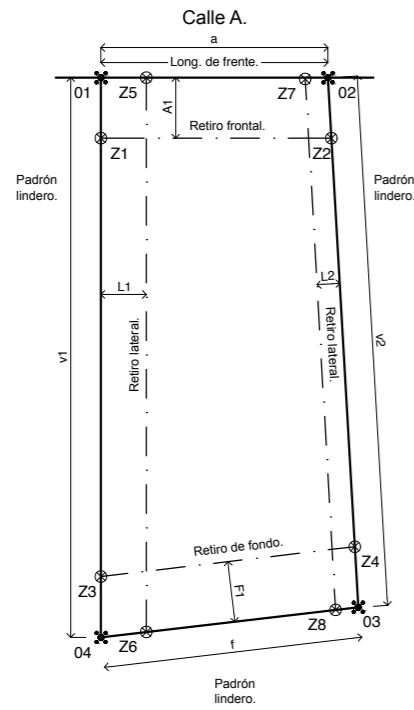
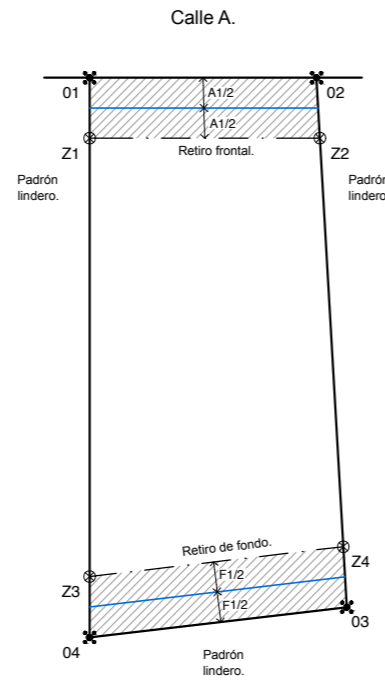


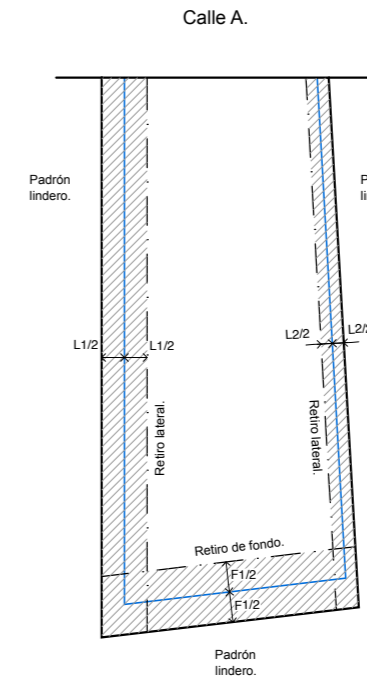
Diagrama general.  
Frente a una sola calle.



Retiro frontal y retiro de fondo  
Extensión lineal y superficie.



Retiros laterales.  
Extensión lineal y superficie.



Retiro lateral + retiro de fondo.  
Extensión lineal y superficie.

ELEMENTOS INTEGRANTES.

**Puntos clave.**

01,...04.: Mojones que delimitan el predio.

Z1,...Z8.: Puntos auxiliares que definen líneas de retiros no edificandi.

**Deslindes.**

a: Deslinde frontal con la calle.

v1 y v2: Deslinde lateral con padrones vecinos y que comparte un mojón con Deslinde "a".

f: Deslinde de fondo.

**Retiros.**

Retiro frontal sobre Calle A = A1.

Retiro de fondo = F1.

Retiros laterales = L1 y L2.

TRAZADO.

**Retiros.**

Sobre el Deslinde "a", aplica el retiro frontal correspondiente a la calle que enfrente.

Sobre los Deslindes "v1" y/o "v2", aplica el retiro lateral correspondiente según Normativa Vigente.

**Retiro frontal.**

Segmento (Z1,Z2).

Siendo:

(Z1,Z2) // (01,02).

Distancia entre (Z1,Z2) y (01,02) = A1

**Retiro de fondo.**

Segmento (Z3,Z4).

Siendo:

(Z3,Z4) // (03,04).

Distancia entre (Z3,Z4) y (03,04) = F1

**Retiro lateral.**

Segmentos (Z5, Z6) y (Z7, Z8).

Siendo:

(Z5, Z6) // (01, 04).

Distancia entre (Z5, Z6) y (01, 04) = L1.

(Z7, Z8) // (02, 03).

Distancia entre (Z7, Z8) y (02, 03) = L2.

**Extensión lineal del retiro.**

Es la extensión lineal de la línea recta, poligonal o curva equidistante de la línea de retiro y el deslinde del predio.

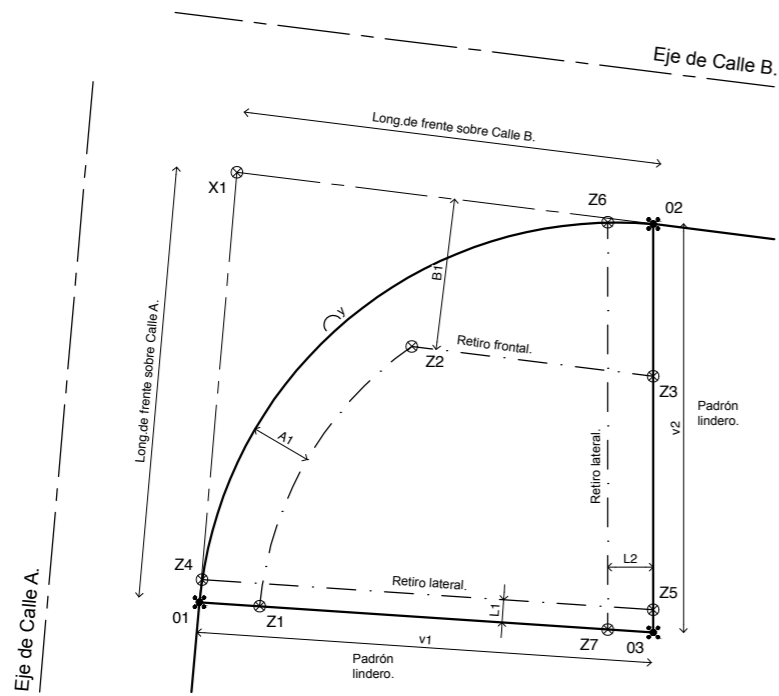
[Referencias]

Superficie de retiro.

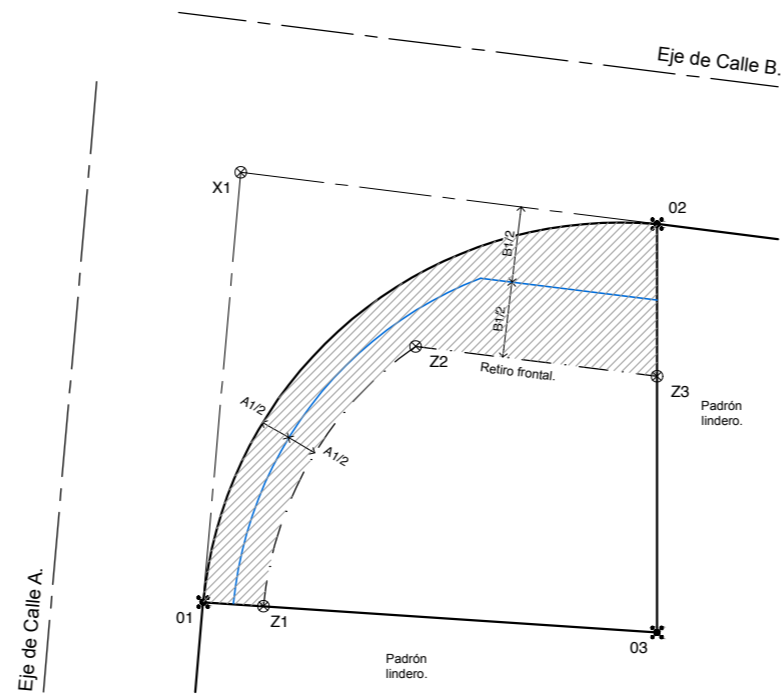
Extensión lineal de retiro.

// Equidistante.

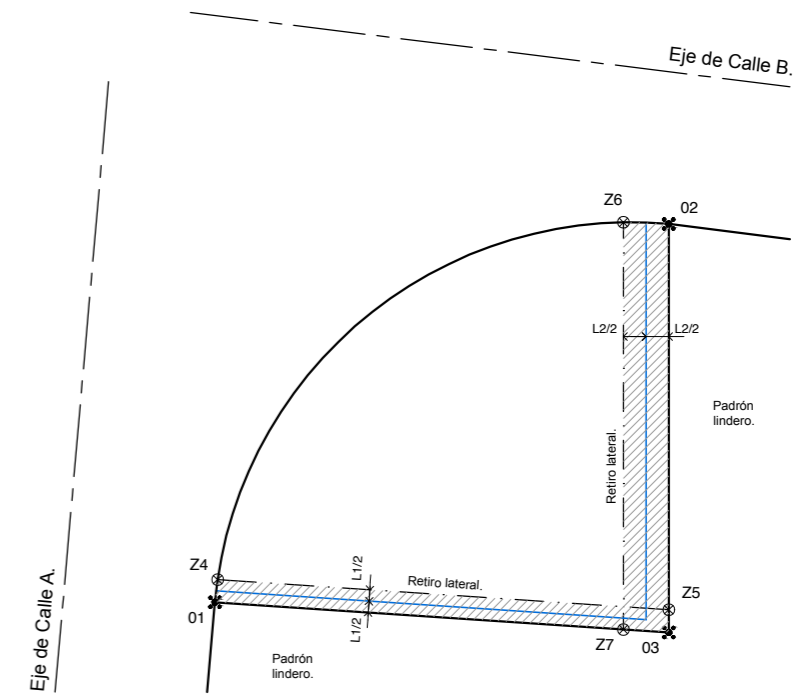




**Diagrama general.**  
Frente en esquina con un segmento curvo.



**Retiro frontal.**  
Extensión lineal y superficie.



**Retiros laterales.**  
Extensión lineal y superficie.

**ELEMENTOS INTEGRANTES.**

**Puntos clave.**

01,...03.: Mojoneres que delimitan el predio.  
X1: Punto auxiliar en la proyección virtual del predio.  
Z1,...Z7.: Puntos auxiliares que definen líneas de retiros no edificandi.

**Deslindes.**

y: deslinde frontal curvo en esquina.  
v1 y v2: Deslinde lateral con padrones vecinos y que comparte un mojón con deslinde frontal.

**Retiros.**

Retiro sobre Calle A = A1.  
Retiro sobre Calle B = B1.  
Retiros laterales = L1 y L2.  
Siendo:  
A1 < B1.

**TRAZADO.**

**Proyección virtual del predio.**

Polígono (01,X1,02,03).  
Siendo:  
(01-X1) // Eje de Calle A.  
(X1-02) // Eje de Calle B.

**Retiros.**

Sobre el deslinde curvo en esquina, aplica el retiro frontal menor hasta la intersección con el retiro frontal mayor.  
Sobre los deslindes que separan al predio de sus vecinos y que uno de sus mojoneres se encuentra al frente del predio, aplica el retiro lateral correspondiente según Normativa vigente.

**Retiro frontal.**

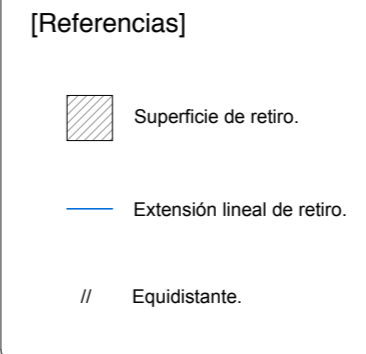
Polígono (Z1,Z2,Z3).  
Siendo:  
(Z1,Z2) // (01,02).  
Distancia entre (Z1,Z2) y (01,02) = A1  
(Z2,Z3) // (X1,02)  
Distancia entre (Z2,Z3) Y (X1,02) = B1

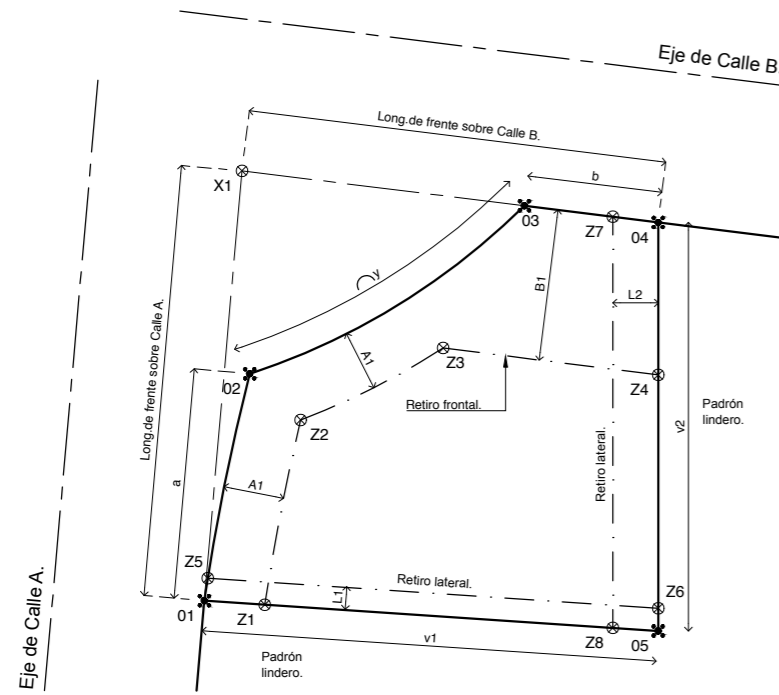
**Retiro lateral.**

Segmentos (Z4, Z5) y (Z6, Z7).  
Siendo:  
(Z4, Z5) // (01, 03).  
Distancia entre (Z4, Z5) y (01, 03) = L1.  
(Z6, Z7) // (02, 03).  
Distancia entre (Z6, Z7) y (02, 03) = L2.

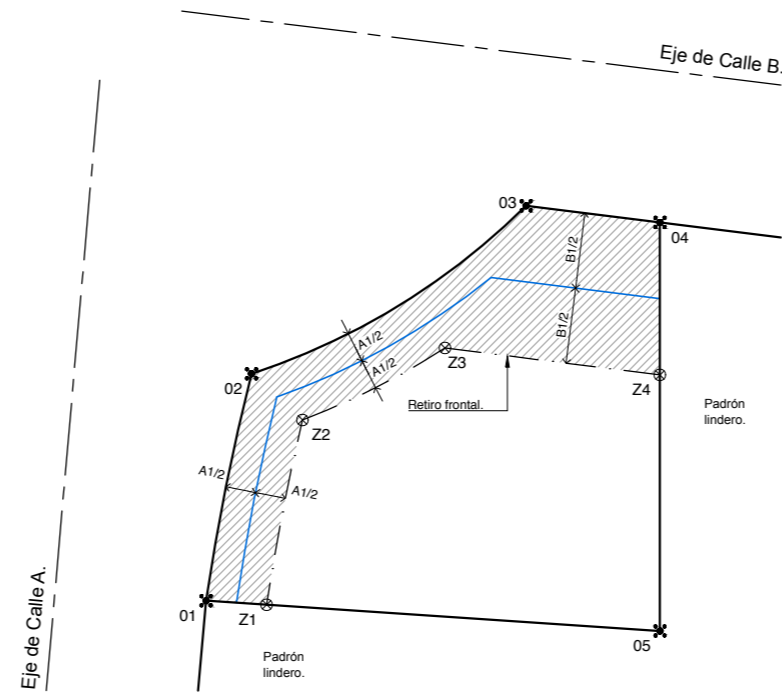
**Extensión lineal del retiro.**

Es la extensión lineal de la línea recta, poligonal o curva equidistante de la línea de retiro y el deslinde del predio.

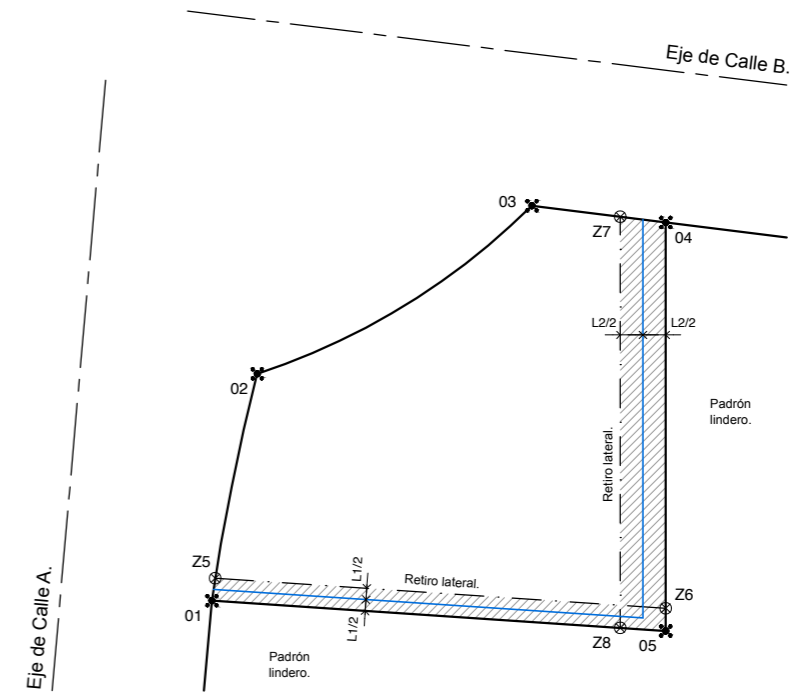




**Diagrama general.**  
Frente a dos calles con dos o más segmentos.



**Retiro frontal.**  
Extensión lineal y superficie.



**Retiro frontal.**  
Extensión lineal y superficie.

**ELEMENTOS INTEGRANTES.**

**Puntos clave.**

01,...05.: Mojoneros que delimitan el predio.  
X1: Punto auxiliar en la proyección virtual del predio.  
Z1,...Z8.: Puntos auxiliares que definen líneas de retiros no edificandi.

**Deslindes.**

a: Primer deslinde frontal sobre calle A.  
b: Primer deslinde frontal sobre calle B.  
y: Deslinde frontal intermedio en esquina.  
v1 y v2: Deslinde lateral con padrones vecinos y que comparte un mojón con deslindes frontales.

**Retiros.**

Retiro sobre Calle A = A1.  
Retiro sobre Calle B = B1.  
Retiros laterales = L1 y L2.  
Siendo:  
A1 < B1.  
B1 = C1.

**TRAZADO.**

**Proyección virtual del predio.**

Polígono (01,X1,04,05).  
Siendo:  
(01-X1) // Eje de Calle A.  
(X1-04) // Eje de Calle B.

**Retiros.**

Sobre el primer deslinde del predio frentista a una calle, aplica el retiro frontal correspondiente a la calle que enfrente. Sobre el o los deslindes en esquina, aplica el retiro frontal menor correspondiente a las calles que enfrenta.

Sobre los deslindes laterales, aplica el retiro lateral correspondiente según Normativa vigente.

**Retiro frontal.**

Polígono (Z1,Z2,Z3,Z4).  
Siendo:  
(Z1,Z2,Z3) // (01,02, 03).  
Distancia entre (Z1,Z2,Z3) y (01,02, 03) = A1  
(Z3,Z4) // (03,04)  
Distancia entre (Z3,Z4) y (03,04) = B1

**Retiro lateral.**

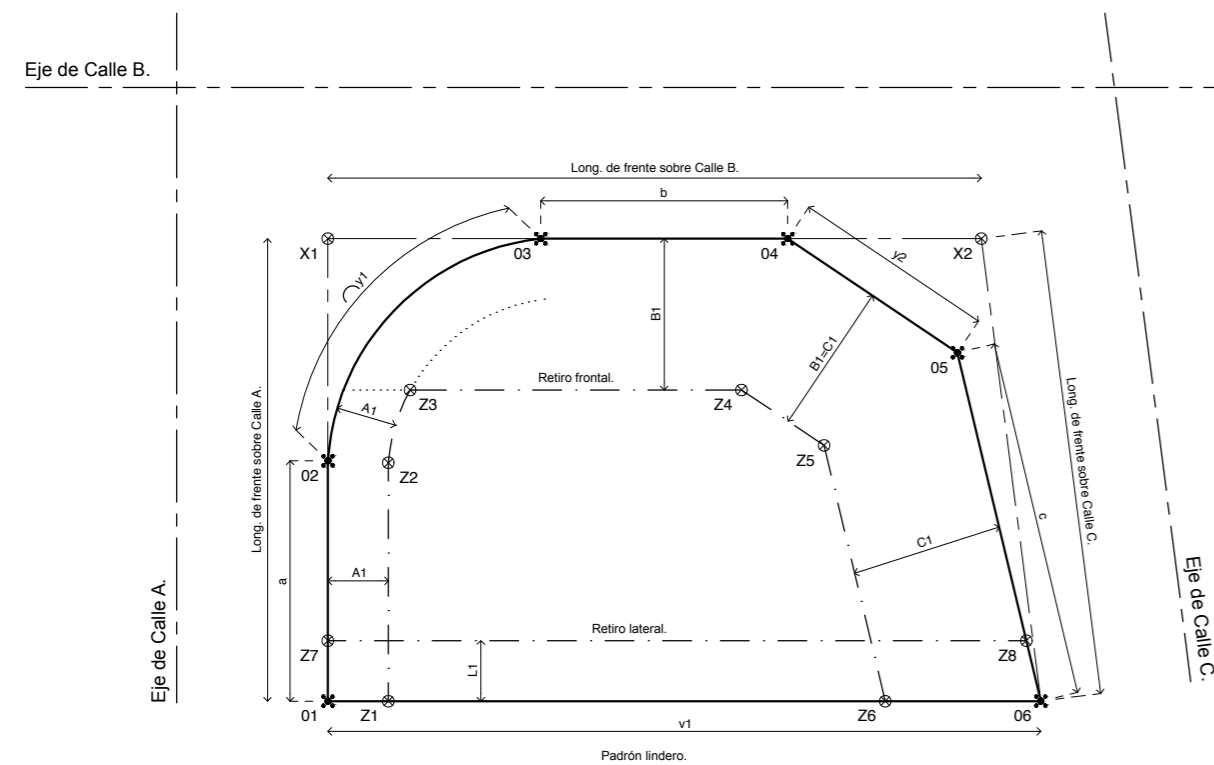
Segmentos (Z5, Z6) y (Z7, Z8).  
Siendo:  
(Z5, Z6) // (01, 05).  
Distancia entre (Z5, Z6) y (01, 05) = L1.  
(Z7, Z8) // (04, 05).  
Distancia entre (Z7, Z8) y (04, 05) = L2.

**Extensión lineal del retiro.**

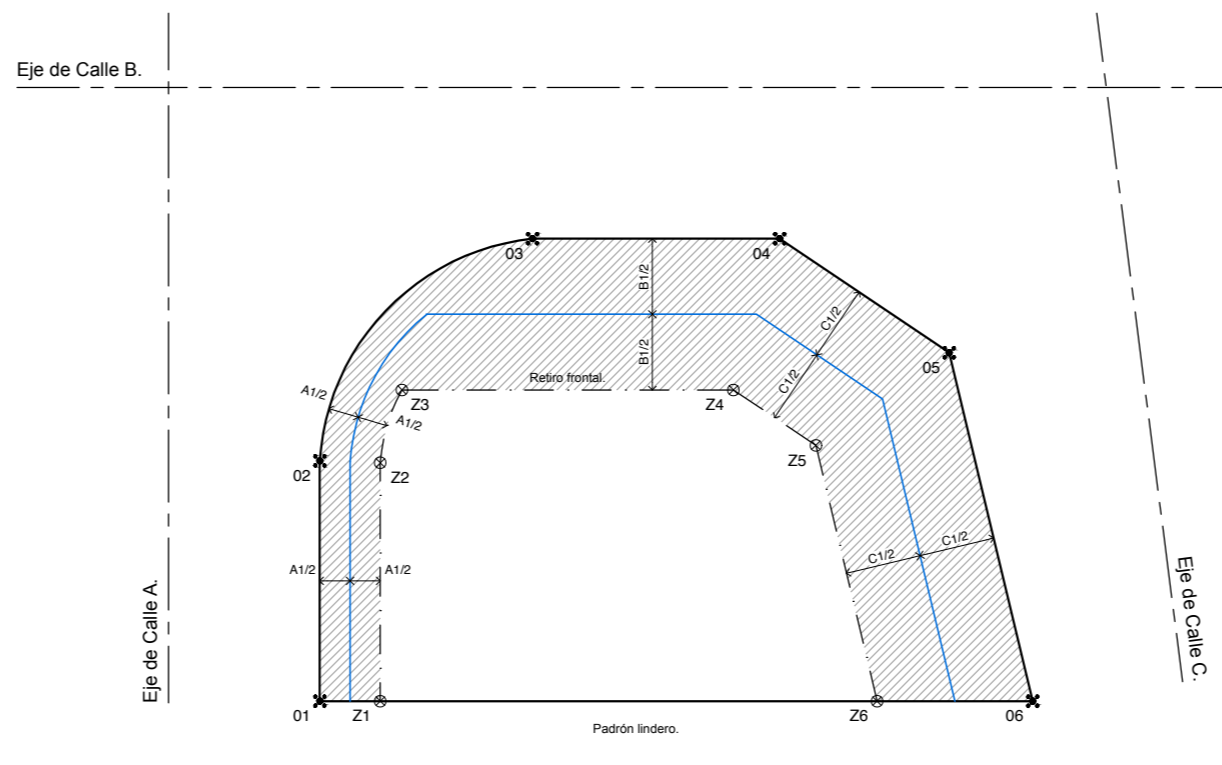
Es la extensión lineal de la línea recta, poligonal o curva equidistante de la línea de retiro y el deslinde del predio.

**[Referencias]**

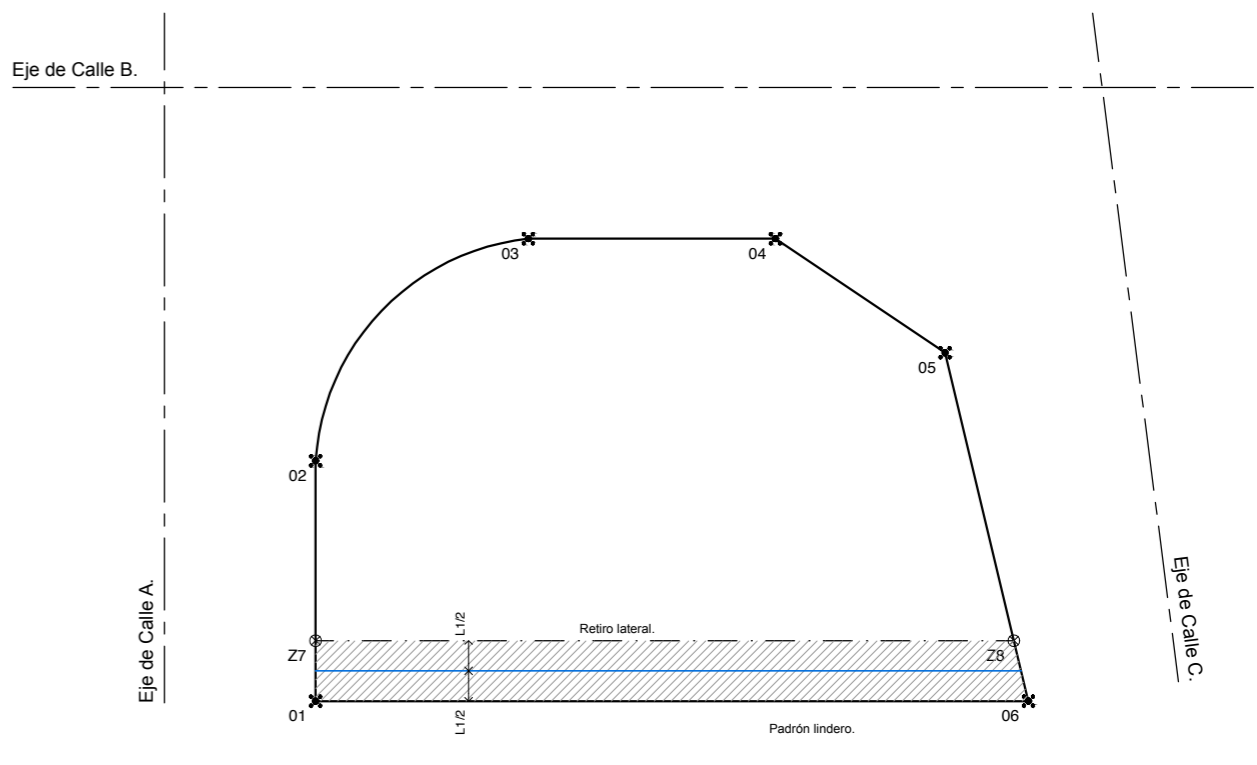
- Superficie de retiro.
- Extensión lineal de retiro.
- Equidistante.



**Diagrama general.**  
Frente a tres calles.



**Retiro frontal.**  
Extensión lineal y superficie.



**Retiro lateral.**  
Extensión lineal y superficie.

**ELEMENTOS INTEGRANTES.**

**Puntos clave.**

01,...,06.: Mojoneros que delimitan el predio.  
X1,...,X2.: Puntos auxiliares en la proyección virtual del predio.  
Z1,...,Z8.: Puntos auxiliares que definen líneas de retiros no edificandi.

**Deslindes.**

a: Primer deslinde frontal sobre calle A.  
b: Primer deslinde frontal sobre calle B.  
c: Deslinde frontal sobre calle C.  
y1,...,y2.: Deslindes frontales intermedios en esquina.  
v1: Deslinde lateral con padrones vecinos y comparte un mojón con Deslindes frontales.

**Retiros.**

Retiro sobre Calle A = A1.  
Retiro sobre Calle B = B1.  
Retiro sobre Calle C = C1.  
Retiro lateral = L  
Siendo:  
A1 < B1.  
B1 = C1.

**TRAZADO.**

**Proyección virtual del predio.**

Polígono (01,X1,X2,06).  
Siendo:  
(01-X1) // Eje de Calle A.  
(X1-X2) // Eje de Calle B.  
(X2-06) // Eje de Calle C.

**Retiros.**

Sobre el primer deslinde del predio frentista a una calle, aplica el retiro frontal correspondiente a la calle que enfrente. Sobre el o los deslindes en esquina, aplica el retiro frontal menor correspondiente a las calles que enfrente.

Sobre los deslindes que separan al predio de sus vecinos y uno de sus mojoneros se encuentra al frente del predio, aplica el retiro lateral correspondiente según Normativa vigente.

**Retiro frontal.**

Polígono (Z1,Z2,Z3,Z4,Z5,Z6).  
Siendo:  
(Z1,Z2,Z3) // (01,02, 03).  
Distancia entre (Z1,Z2,Z3) y (01,02, 03) = A1  
(Z3,Z4,Z5,Z6) // (03,04, 05,06)  
Distancia entre (Z3,Z4,Z5,Z6) Y (03,04, 05,06) = C1

**Retiro lateral.**

Segmento (Z7, Z8).  
Siendo:  
(Z7, Z8) // (01, 06).  
Distancia entre (Z7, Z8) y (01, 06).

**Extensión lineal del retiro.**

Es la extensión lineal de la línea recta, poligonal o curva equidistante de la línea de retiro y el límite del predio.

**[Referencias]**

- Superficie de retiro.
- Extensión lineal de retiro.
- Equidistante.

## 10. INSTRUCTIVO GRÁFICO DE SECTORIZACIÓN Y NOMENCLATURA EN PLANO DE IMPLANTACIÓN.

### Introducción.

De acuerdo a lo indicado en punto 2.3 "Requisitos del Plano de Implantación", del Instructivo de Permiso de Construcción, se deberán indicar en el mismo los distintos sectores en relación a: Obras con Antecedente, Regularización, Reforma, Obra nueva, Demolición y sus posibles combinaciones.

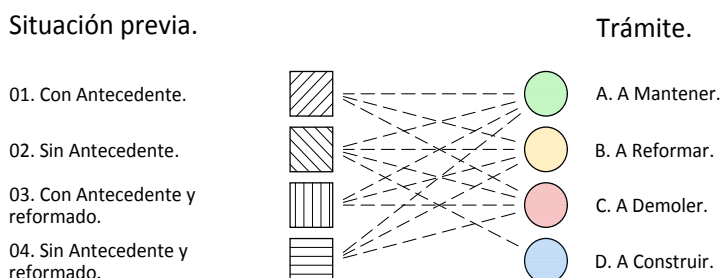
La indicación de sectores en el Plano de Implantación permite diferenciar las etapas de construcción proyectadas o previas a la gestión del trámite, en relación a su registro en Dirección de Arquitectura. Asimismo proporciona datos para el correcto cálculo de tasas y evaluación de la adecuación de las construcciones a la norma vigente.

A tales efectos se presenta el siguiente instructivo gráfico, donde se indican las diferentes posibles situaciones a representar en el Plano de Implantación, un código normalizado, y un ejemplo que abarca todos los posibles casos. Se sugiere su utilización para uniformizar criterios y facilitar el estudio de expedientes.

### Casos Tipo y Códigos.

Las diferentes situaciones que pueden presentarse al momento de la tramitación de Regularización de Obras, Permiso de Construcción o Gráfico Veráz pueden sintetizarse de acuerdo al siguiente esquema:

Esquema de casos tipo



En el mismo se diferencian dos columnas: a la izquierda la "Situación Previa" al trámite y a la derecha la situación que se plantea para estudio de Dirección de Arquitectura, titulada "Trámite".

En la columna Situación Previa se distinguen cuatro casos, diferenciando los sectores de la construcción que cuenten con Antecedente de Registro en Dirección de Arquitectura, los que NO y los sectores que fueron reformados posteriormente para ambos casos anteriores. En la columna Trámite se distinguen también 4 casos, en relación a las intervenciones proyectadas o al mantenimiento de las condiciones existentes para cada sector definido en la columna Situación Previa.

De la combinación de ambas columnas surgen 13 combinaciones posibles y un código normalizado para su representación en Plano, como se detalla en el siguiente cuadro.

## Cuadro de códigos

### A Mantener. (Regularización).

01.A. Con Antecedente.



02.A. Regularizar.



03.A. Regularizar Reforma.



04.A. Regularizar + Regul. Reforma.



### A Reformar.

01.B. Reformar.



02.B. Regularizar y Reformar.



03.B. Regularizar Reforma y Reformar.



04.B. Regularizar + Regul. Reforma y Reformar.



### A Demoler.

01.C. Demoler.



02.C. Regularizar y Demoler.



03.C. Regularizar Reforma y Demoler.



04.C. Regularizar + Regul. Reforma y Demoler.



### A Construir.

D. Obra nueva.



### Ejemplo

A modo de ejemplo se presentan a continuación 4 casos que reúnen las distintas combinaciones mencionadas anteriormente.

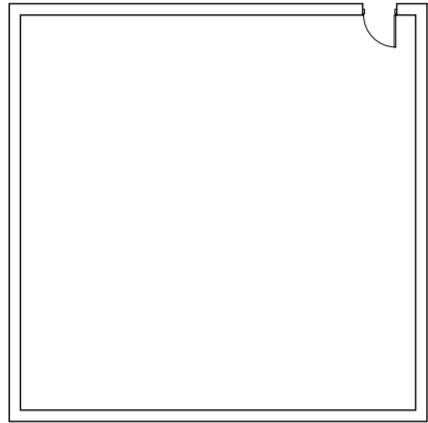
Se grafica el Plano de Albañilería simplificado y el Plano de Implantación que corresponde al caso (prescindiendo de información requerida por Instructivo pero no relevante para el estudio de sectores).

Esquemas de Albañilería e Implantación.

ALBAÑILERÍA

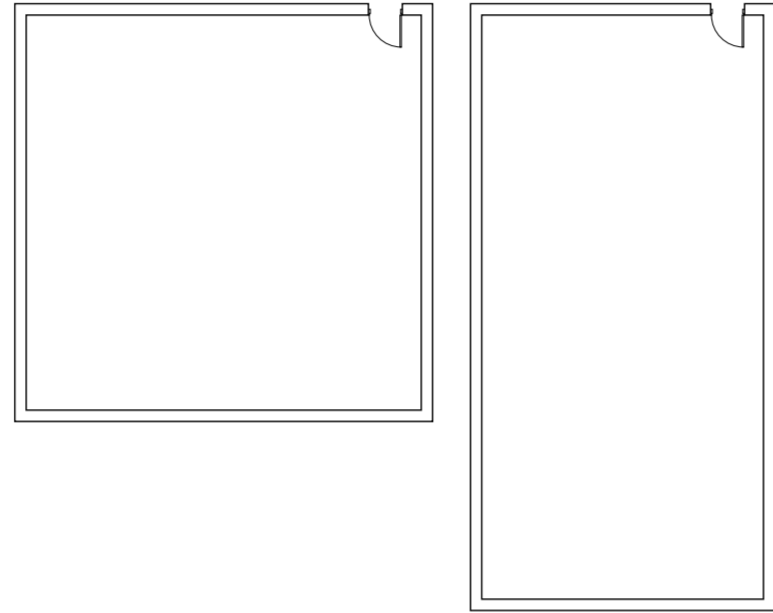
**CASO 1.**

Se obtiene el Permiso de Construcción para construcción de obra nueva.



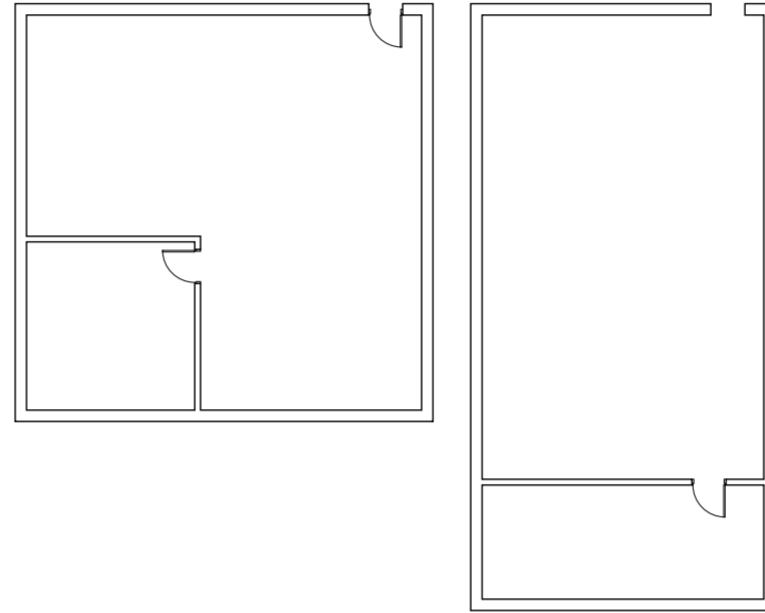
**CASO 2.**

Regularización de obras sin Permiso de Construcción e indicación de obras con antecedente.



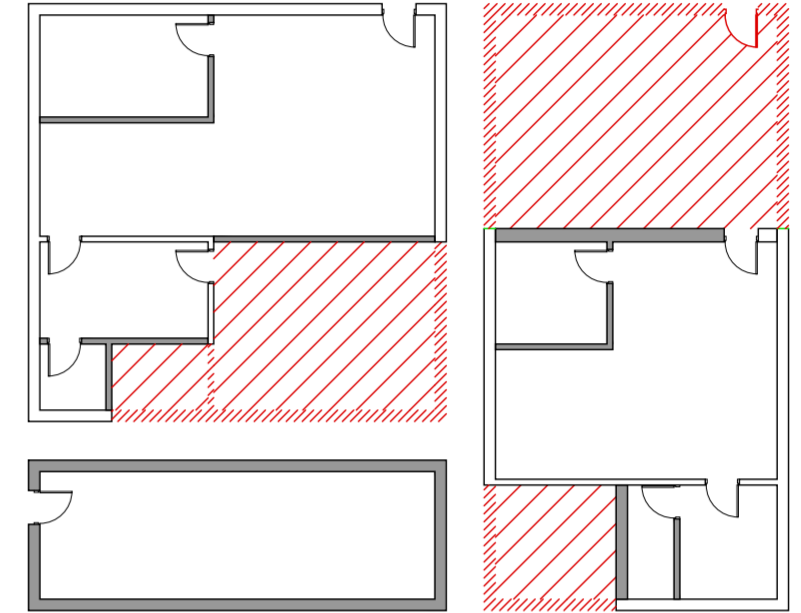
**CASO 3.**

Se regularizan reformas internas sobre sectores con y sin Permiso de Construcción antecedente.



**CASO 4.**

Se regularizan obras sin antecedente y reformas internas sobre construcciones con y sin antecedente. Se proyectan reformas, demoliciones y obra nueva.



IMPLANTACIÓN

