

DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

OBSERVACIONES A REALIZAR EN LA VISACION PREVIA

EN LA PRE-VISACION ANTES DE INGRESAR EL EXPEDIENTE SE RECHAZARA LA PRESENTACION SI LOS PLANOS SON MAS GRANDES QUE A0, Punto 2.1 del C.E.P. o SI LOS TEXTOS Y COTAS SON ILEGIBLES, MENORES A 0,2 mm .

CARATULA:

Objeto:	Obra /Existente Y Ampliación /Existente /Modificación De Proyecto /Refacción /Plano Parcial
Destino:	Uso otorgado por Urbanismo
Propietario	El registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble
Poseedor	el aceptado por Catastro Municipal
Domicilio	El del propietario o usuario
Croquis Ubicación	Debe coincidir con Plancheta catastral. / Orientación del norte.
Ancho Calle/Vereda/Calzada	Debe coincidir con Mensura / Relevamiento
Nomenclatura Catastral	Debe coincidir con Plancheta catastral
Nomenclatura S/Título	Debe coincidir con Plancheta catastral y/o título
Partida Inmobiliaria	Debe coincidir con Plancheta catastral
Nº DE FINCA	otorgado por Urbanismo
Solicitud	Aprobación solo si hay o. nueva/ Toma de Conocimiento /o ambos
Estado	Según Declarado o según Inspección – agregar Exp. anterior
DISTRITO y H. Max.	Otorgados por Urbanismo
Factor Ocupación del Suelo	Max. otorgado por Urbanismo /Real : lo calcula el profesional
F Impermeabilidad del Suelo	Max. otorgado por Urbanismo / Real : lo calcula el profesional
S.T.E.	Valor total del balance
Firmas Propietarios	Propietarios (todos) o poseedores de corresponder(acreditados)
Firmas y Sellos Proyectista	Si o si cuando hay obra nueva
Firmas y Sellos Calculista	Si o si cuando hay obra nueva
Firmas y Sellos Director Obra	Solo cuando hay obra EN EJECUCION y según Designación
Firmas y Sellos Relevador	Si o si CUANDO hay obra Existente; sino NO
SUPERFICIES	Se verifican después de visar las Plantas y el Balance
SUPERFICIE DEL TERRENO 1	el valor resultante de la Plancheta.
SUPERFICIE DEL TERRENO 2	corresponde el que resulte por relevamiento y/o mensura
SUPERFICIE LIBRE	La resultante a nivel +/-0.00 de la planta cubierta y semicubierta
Demolición	Incluir superficie (NO si son solo tabiques internos)
Piscina	Computar superficie del espejo de agua
Sup. Existente	Si es Aprobada debe constar en plano anterior. O será sin permiso
Modificación Interna	No se computa en caratula. SOLO POR PRESUPUESTO

ANTIRREGLAMENTARIEDADES

Ochavas	Debe coincidir con Plancheta catastral /Cotas.
Ocupar Retiros De Frente	Medida Reglamentada por Urbanismo.
Niveles De Basamento	No debe superarse la altura Según distrito
Ocupar Centro de Manzana	En caso obra nueva no se compensa. Hasta de 3m de alto existente
Visuales a Linderos	Distancia mínima 3 m./ altura muro lindero 2 m.
Cursos de Agua (naturales)	Se tramita por Dirección de Ingeniería y Proyecto (S. O.P.)
Ventilación locales	Verificar la ubicación de ventanas y la planilla de ventilación
Superficie Mínima de patios	Según el distrito de Urbanismo y la altura de la propuesta
Ancho Mínimo de patios	Según el distrito de Urbanismo y la altura de la propuesta
Colores Convencionales	Según Declarado en plano o ya según Inspección
Ancho Escalera	No puede ser menor al mínimo para el caso en C.E. P.- o 1.10m
Espesores de muros	En Fachada 0.20.-En caso de ruidos o vibraciones.
Canaletas - desagües	Distancia de 0.60m a medianera
Aislaciones por calor, frío, humedad, o ruido.	Protección hacia los linderos aclarada en planta y cortes, según Punto 3.7 del C.E.P. y sus artículos.
Superficie Mínima de locales	Según el destino de local ver el C.E. P.
Ancho Mínimo de locales	Según el destino de local ver el C.E. P.
Rampas pendientes y ancho	Ancho Mínimo 0,90m. pendiente mínima 8% exterior- giro 1,50m.
Ancho de medios de salida	Ancho mínimo de puertas de acceso principal 1.00m
Palier Ascensor	En los palieres la medida mínima es de 1.50m.
Ancho mínimo de pasillos	En pasillos comunes la medida mínima debe ser 1.10m.

PLANTAS – TODOS LOS NIVELES

Medidas generales de parcela	Dimensiones totales de parcela. Debe coincidir con plancheta y/o mensura
Cotas parciales	Todas cotas incluyendo muros, que cierren lo razonable, +/-0.30
Cotas totales de cada planta	Las mismas deben coincidir entre sí.
Planta de Techos	Todas las caídas de techos, niveles y materiales.
Cursos naturales de agua	Ver dictamen de proyecto de ingeniería.
Canaletas y tanques de agua	Distancias a medianera. Capacidad del T.R.
Sala de maquinas	Planta y corte, lado min. 2.20m - ver distancia a tanque.
Hueco ascensor	1.60m medida lado mínimo
Designación de locales	La Dirección puede exigir su modificación si no fuera lógico.
Nº de locales	Debe coincidir con la Planilla de Ventilación e Iluminación
Niveles de piso	Todos los niveles exteriores e interiores y por planta
Veredas	4 Niveles en cordón cuneta, L. Municipal y ambos E. M., cotas, desniveles y materiales. Árboles y canteros.
Giros de Puertas	Todos los medios de salida deben abrir hacia afuera. Ninguna abertura o portón puede barrer vereda a partir de L. municipal
Pozo Absorbente.	Debe estar a 1,50m de ejes y Línea Municipal. Distancia a red.
Proyecciones en P.B.	Cubiertas, galerías, pérgolas y aleros.

Barandas	En todos los bordes de losa accesibles y escaleras.
Altura de parapetos	En todos los parapetos, muros y barandas. Y en Visuales a Ejes Medianeros.
Baños y cocinas	Ubicación de los sanitarios y bajas en estos locales.
Vestidores	Deben figurar equipados – pueden ventilar por conducto – pero no se permitirá la modificación posterior del destino aprobado.
Ochavas	Según plancheta la que corresponda. Cotas en ambos frentes.
Distancia a ejes	Distancia de todos los edificios a eje medianero y L. municipal
Casilla de Gas	Ubicación y datos.
Colores Convencionales	Según Declarado en estado de obra y según Inspección
Cocheras	Cantidad según la solicitud de Urbanismo.
Depósito	Marcar área de carga y descarga
Expedientes anteriores	Inscripción cruzada en planta – aclaración en caratula
ventilación	Según uso de los locales.
Retiros de frente	Ver lo exigido en distrito y lo cumplimentado
Croquis demolición	Solo en planta
Cámaras de Transformadores	Siempre que resulte necesario y s/ especificación de EMSA

FACHADAS Y CORTES

2 Cortes	deben ser representativos uno transversal y otro longitudinal
Materiales	En pisos, techos, aberturas y muros.
Nivel de Basamento	Debe coincidir con dictamen de Urbanismo
Colores Convencionales	Según Declarado en estado de obra y según Inspección
Niveles y cotas	De Pisos, techos y cielorrasos, incluyendo muros y parapetos
Fachadas	Desde todas las calles a las que haya frente.
Materiales	En pisos, techos, aberturas y muros.
Chimeneas y desagües	Deberán tratarse considerando la armonía de la fachada

BALANCE DE SUPERFICIES

Silueta De Superficies	escala 1:100 o 1:200 – acotada y coincidente con plantas
Planilla de Balance de Superficies	Computa todas las superficies. Incluye aleros a partir de 0.50m y balcones (al 50%) Todos los niveles. Incluye sala de máquinas y tanque
En CARATULA	Debe coincidir con balance y estar Separado según sea BALCÓN, ALERO y CUERPO CERRADO . Y según. Estado de Obra
En Conforme a Obra	La superficie de ampliación aparece como “diferencia” y lo aprobado “existente s/Exp. Nº...”
Demolición	No incluir en Planilla de Balance. Solo en carátula
Piscina	No Se Computa En Balance. Si El Espejo De Agua En Caratula
Modificaciones internas	NO Se Incluyen En Silueta
PRESUPUESTO POR REFORMA	Cuando hay modificación sin cambio de superficie.

PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Superficie de local	Cada local por nº en planta y destino
Si Ventila por parte cubierta	Usar formulas según caso en C.E.P.
Superficie abertura	Por destino y superficie de local
Si no alcanza sup. ventana	Ver ampliar abertura. Ver corte
Ventilación artificial	Solo para casos de consultorios, locales especiales (quirófano) o comercial por vidriera. Solicitar cálculo de renovación de aire.
Ventilación Cocinas	más de 3m ² , solamente puede abrir al espacio urbano
Claraboya cenital	No se acepta en dormitorios nuevos. Superficie: 1,5 x ventilación necesaria

CROQUIS DE CENTRO MANZANA

Esquema de Manzana según Plancheta, se calcula 1/5 de cada lado de la Manzana. Esc. 1:1000. Se hacen constar todas las cotas del terreno y del Centro Libre de Manzana.

FONDO DE DESARROLLO URBANO

PLANTA (en planos)	Como silueta. Todo como superficie cubierta.
Que se computa	TODOS los niveles a partir de los 9m de altura.
Corte	Esquemático. Sin escala
Caratula	Definida por Obras Privadas
Áreas semicubiertas	Se computan al 100 %
Planos de obra existente	Solo se computa la ampliación

OTROS PLANOS NECESARIOS

ACTA DE AMOJONAMIENTO	EN CASO DE OBRA NUEVA o discrepancia con Plancheta
COPIA DE PLANO APROBADO	En Caso De Expediente Anterior
CROQUIS DEMOLICION	En Caso De No Haber Sido Incluido
PLANO DE SALUBRIDAD	Aprobar en Depto. de Instalaciones Complementarias.
PLANO DE ELECTRICIDAD	Aprobar en Depto. de Instalaciones Complementarias.
PLANO DE GAS	Aprobar en Depto. de Instalaciones Complementarias.
INSTALACIONES EXISTENTES	En caso de Viviendas Multifamiliares y Locales Comerciales se deberán presentar los planos de Instalaciones Complementarias que existan.
INSTALACIONES EXISTENTES	En caso de Viviendas Familiares se podrá presentar Plano de Relevamiento de Instalaciones Conjunto.
MENSURA UNIFICACIÓN	Solicitar Para Aprobación En Caso De Mas De 1 Parcela
MENSURA DE P.H.	Solicitar Para Aprobación En Caso DE U.F.-Pedir autorización de todos los copropietarios.
ESTRUCTURAS	Plano Con Caratula Reglamentaria Incluye Cálculos
CONSTANCIA DE SAMSA	Solicitar siempre. En caso de no haber Red: cálculo de abs. suelo

FACTIBILIDAD DE EMSA	Solicitar siempre que se superen los 2000m ²
OBRA CIVIL ASCENSORES, ESCALERAS MECANICAS, ETC.	Plano Croquis obra civil ascensores y todos los medios electro - mecánicos y estudio de trafico de los mismos, en depto. de Inst.
PLANO INST. ESPECIALES	Solicitar En Cada Caso Particular
PLANO PREV. C/INCENDIO	Aprobar En Dirección Bomberos para Final De Obra.
PLANO ESTRUCT.ESPECIALES	Solicitar En Cada Caso Particular
PLANIMETRIAS	Cuando son terrenos extensos o ALTIMETRIAS si se considera.
Vº Bº ARQUITECTURA HOSPITALARIA	En caso de Consultorios, Clínicas, Sanatorios, y Hospitales. El ente regulador pertenece al ministerio de Salud Publica Provincial
Vº Bº ARQUITECTURA ESCOLAR	En caso de escuela pública o privada. También academias e institutos.
PRESUPUESTO POR REFORMA	Cuando hay modificación sin cambio de superficie.
FACTIBILIDAD	Cuando Lo Proyectado Excede Al Código De Planeamiento
DETALLES	Cuando el plano no sea lo suficientemente claro, y sea requerido en visación o por la Dirección.