

GUIA PARA LA PRESENTACIÓN DE PREVIAS

El plano de previa aprobado **NO** es un “Permiso de Obra”; significa solamente la revisión de los indicadores urbanos, pero **no autoriza el inicio de la obra.**

1. PLANO DE OBRA

1.1 GENERALIDADES

- Cumplimentar Ord. 1082/11 y sus modificatorias – Plan Urbano

Se hace un especial llamado de atención a los puntos incluidos en la mencionada ordenanza referidos a los indicadores urbanísticos de cada zona de planeamiento:

- A. Uso de suelo.
- B. F.O.S.
- C. F.O.T.
- D. Previsiones de estacionamiento.
- E. Retiros de frente, contrafrente y lateral.
- F. Alturas máximas y mínimas para construir.
- G. Dimensiones de patios.
- H. Etc.

- Cumplimentar Ord. 555/93 y su modificatorias - Código de Edificación

Fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- A. Dimensión de las aberturas para asegurar la correcta iluminación y ventilación de los locales.
- B. Diseño de escaleras.
- C. Dotación de sanitarios.
- D. Diseño de los medios de egreso.

El incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos puede ser causal de **RECHAZO** de la previa. Al momento de revisión de Planos de Previa de edificios en altura de multivivienda, superficies comerciales, depósitos y cualquier construcción que suponga ingreso y permanencia de público, se revisarán los puntos incluidos en las Ordenanzas vigentes referidos a:

- Prevenciones contra incendio según Defensa Civil – Punto 5.3.7.
- Aislaciones acústicas (ruidos molestos y vibraciones) en muros linderos de equipos de elevación.
- Accesibilidad (capacidades diferentes) – Leyes Nacionales y Provinciales vigentes.
- Cuando se trate de actividades clasificadas como Espectáculos Públicos se deberá cumplimentar lo establecido en Ordenanza 609/14 y/o sus modificatorias.
- Diseño de sala de máquinas – Punto 3.9.12 inc. F.
- Cumplimentar Ordenanza 40/08 y su decreto reglamentario.
- Cumplimentar Ordenanza 666/0.
- Cumplimentar Ordenanza 230/66 y/o sus modificatorias.
- Ordenanza 239/13.

En algunos casos, a criterio del Personal Técnico del Departamento de Obras Privadas, el incumplimiento de estos aspectos podrán ser observaciones simples sin ser causales de rechazo de Previa pero deberán ser cumplimentados para obtener el Permiso de Obra.

1.2 LENGUAJE GRÁFICO

El lenguaje gráfico utilizado en las presentaciones digitales es sumamente importante ya que define la capacidad de interpretación y análisis del contenido de lo presentado.

Es absolutamente necesario tener:

- Claridad en el valor de las puntas de ploteo.
- La utilización correcta de los colores en función de la tarea representada.
- Todos los ambientes perfectamente acotados.
- Todos los espacios urbanos precisamente definidos y acotados.
- Muros transcriptos y relevados se lavan en color **Negro**. Ord. 555/96 Punto 4.2.3.3.
- Muros a demoler se lavan en color **Amarillo**. Ord. 555/96 Punto 4.2.3.3.
- Muros proyectados se lavan en **Rojo**. Ord. 555/96 Punto 4.2.3.3.
- La superficie transcripta ya registrada se deberá diferenciar con un **Rayado diagonal** en la Planta General y Cortes de Arquitectura.
- En las presentaciones de Relevamiento la superficie cubierta que invade la zona de retiro obligatorio deberá lavarse en color amarillo y en la carátula, en el espacio de **Observaciones** debe existir una nota en donde el propietario se compromete a efectuar la demolición de dicha superficie que se encuentra en infracción cuando la municipalidad lo solicite.
- La antigüedad de la construcción relevada.

1.3 PARTES INTEGRANTES DEL PLANO

● CARÁTULA

1.3..1 Ordenanza N° 1745/08 según modelo (Ver DOCUMENTO CARATULA).

1.3..2 **DATOS CATASTRALES**, se consignarán de manera clara y correcta los datos Oficiales de Circunscripción/Sección/Manzana/Parcela/Manzana Oficial/Lote Oficial.

1.3..3 **USO**, se debe indicar el uso al que se afecta la Construcción (comercial, residencial, institucional, industrial).

1.3..4 **PROPIETARIO**, se debe designar como propietario a quien pueda acreditar la propiedad del terreno donde se ubica la construcción. La titularidad de la propiedad se debe justificar mediante escritura o boleto de compraventa debidamente certificado por escribano público en instancias de presentación de expediente.

1.3..5 **SUPERFICIES**, indicadas en carátulas deben tener correspondencia con el esquema y el balance de superficies graficado en plano. Deberán estar perfectamente calculadas y respetarse los ítems establecidos en la carátula reglamentaria, sin obviar ninguno de ellos.

1.3..6 **RETIROS**, se indican los retiros de Frente, Laterales y Contrafrente si los hubiere según la zona.

1.3..7 **ZONA DE PLANEAMIENTO**, en coincidencia con lo indicado en el Plano de Zonificación.

1.3..8 **FOS** se indica el FOS máximo de la zona.

1.3..9 CROQUIS DE UBICACIÓN, orientado correctamente (Banda Norte 41° - Márgenes del Río Cuarto hacia al Sur, 14° a excepción del Oeste de la calle Palestina, 90°). Si se trata de un Country, Barrio cerrado o loteo sin plancheta actualizada se solicita el esquema de la planimetría general del mismo, indicando la ubicación de la parcela, con un detalle de la misma acotada.

1.3..10 En el espacio PLANO GENERAL: se deben consignar **todas las tareas** profesionales desarrolladas.

Cuando se requieren diversos planos de una misma obra que conforman un juego, deberán ser ordenados y numerados a la derecha.

A manera de Ejemplo:

P1- PLANO GENERAL DE ARQUITECTURA (planta, corte, fachada esquema y balance de superficie, planillas de iluminación).

P2 - PLANO DE ESTRUCTURA.

1.3..11 OBSERVACIONES:

A. *Relevamiento*: Deberá indicarse la antigüedad de la superficie relevada. Si hubiere invasión del espacio de retiro obligatorio, compromiso de demolición, cuando la municipalidad lo requiere.

B. *Transcripción*: N° de Expediente de plano que se transcribe.

C. *Proyecto*: Leyenda “en carácter de declaración jurada manifiesto que el presente proyecto cumple con la normativa de aplicación que se detalla y de toda otra disposición de carácter legal del tipo y jurisdicción que fuese aplicable”.

● REPRESENTACIÓN GRÁFICA

1.3..1 ARQUITECTURA

A. PLANTA DE ARQUITECTURA Esc. 1:100 en que se deberá consignar de manera clara y legible:

1. Las líneas de LCV, LM, LER, LE,

2. Cotas de: Líneas (LCV, LM, LMR, LE,), retiros, generales de locales, de patios y niveles.

3. Designaciones de cada local.

4. Se deberá indicar con un rayado en diagonal la superficie transcrita en planta y cortes.

5. En las plantas donde se avance con voladizos sobre retiros y/o rectificación de línea de vereda, se deberá esbozar las columnas para verificar en la estructura que no exista invasión.

B. 2 CORTES Esc. 1:100 transversal y longitudinal totalmente acotado, indicando los niveles. Los mismos no deberán omitir aquellas situaciones de mayor complejidad.

C. FACHADA Esc. 1:100 con detalles de materiales y terminaciones.

D. ESQUEMA Y BALANCE DE SUPERFICIE

1. Balance

Completar planilla de Balance de Superficies según modelo oficial (Ver documento PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIES))

Diferenciar superficie:

- Por tareas Cuando se refiera a una superficie transcrita y existiera diferencia de superficie respecto a transcripción, aclararlo con nota al margen.
- Por uso Cuando hay diferentes usos en una misma planta diferenciar las superficies correspondientes a cada uno de ellos (uso residencial, comercial, industrial e institucional) indicando el uso y destino del mismo. (Ej. Uso "Institucional", Destino "Escuela").
- Por Parcela Cuando exista más de una parcela.
- Por Niveles Que permita verificar el cumplimiento de Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S)

Cuando existan diferencias entre la superficie del antecedente y la real según la mensura, deberá aclararse en este balance.

2- Esquema

Presentar el esquema de todas las plantas que conforman el proyecto acotado, en cada uno de los segmentos que conforman el perímetro y diferenciando gráficamente las distintas superficies según tarea profesional y, en correspondencia con la designación numeral indicada en la planilla de balance.

Solamente en caso que la superficie, los usos y la tarea profesional sean exactamente iguales, se admitirá el dibujo de solo una planta correspondiente a la misma tipología de diferentes niveles.

B. DETALLES

1. Planilla de Aberturas

Completar planilla de Aberturas según modelo oficial. Ver documento **PLANILLA DE ABERTURAS**.

2. Escaleras

En construcciones de más de un nivel se dibuja planta y corte de escalera (Esc. 1:50/ 1:20), acotando huella, contrahuella y ancho de tramo. Ordenanza 555/93 punto 3.6.4.6 y/o sus modificaciones.

Cuando existan diferencias entre la superficie del antecedente y la real según la mensura, deberá aclararse en este balance.

1.3..2 INSTALACIONES

a) **SANITARIAS:**

Planta de techos Esc. 1:200 indicando ubicación de los desagües pluviales.

El plano de instalaciones sanitarias se presenta directamente en EMOS.

En esta instancia se recuerda lo citado en el Código de edificación en las disposiciones preliminares:

"La Municipalidad no realiza control de cálculos. El Profesional que firma los planos es el único responsable de los datos en ellos consignados"