

OBRAS PARTICULARES

INSTRUCTIVO SOBRE
EL CONTENIDO DE
LOS PLANOS DE OBRA



Municipio
Esteban Echeverría

CONTENIDO DE LOS ELEMENTOS A REPRESENTAR:

DEL TERRENO:

Indicar Eje Medianero y Línea Municipal.
Indicar calles.
Indicar vereda reglamentaria (Ordenanzas 4058/CD/93 y 5473/CD/00)
Cotas perimetrales.
Indicar ángulos en terrenos irregulares.
Indicar tipo de cerco y altura.
Indicar y acotar a eje los retiros y fondo libre.
Indicar pozo absorbente/bomba de agua (acotados a ejes).
Nivel de terreno.
Espacio para estacionamiento

DE LA PLANTA DE ARQUITECTURA:

Acotar distancia de edificación a Ejes Divisorios y Línea Municipal.
Acotar todos los locales (medidas interiores)
Acotar espesores de muros.
Niveles en planta.
Indicar cortes.
Grafismo correspondiente (rayados y/o sombreado de muros)
Numeración y destino de locales.
Indicar ancho y sentido de escaleras.
Indicar barandas y/o pasamanos, su material y altura.
Detalle de escalera, rel. entre pedada-alzada y mét. de compensación:
ESCALA. 1:20
Artefactos sanitarios y cocina.
Representar aberturas.
Indicar tubos de ventilación en planta.
Indicar proyecciones de entresijos, aleros, balcones, vacíos y claraboyas.
Indicar y acotar módulos de estacionamiento.
Indicar carga máxima en entresijos.
Indicar y acotar espejos de agua, indicando su desagote.

DE LA PLANTA DE ESTRUCTURA:

Planta estructura de fundaciones.
Planta estructura sobre planta baja.
Planta estructura sobre planta alta.
Detalle de bases y/o fundaciones.
Indicar y enumerar losas, vigas, columnas y bases.
Indicar sección de hormigón y acero, así como las tensiones de trabajo (acero, hormigón, madera y terreno).
En caso de estructuras de madera deberá realizarse la planta indicando muros portantes y/o encadenados, indicando la posición, separación entre cabios y sección de los mismos.
Para cubiertas metálicas o parabólicas se acompañará con el sistema de cálculo correspondiente.

DE LA FACHADA:

Indicar tipos de carpintería, materiales de terminación, material y tipo de cubierta. Indicar barandas y/o parapetos, su material y altura.
Acotar alturas.
Indicar tanque de reserva, acotándolo a eje divisorio. Indicar conductos de humo.

CONTENIDO DE LOS ELEMENTOS A REPRESENTAR (cont.):

DE LOS CORTES:

Acotar cimentaciones.
Acotar Niveles y espesores de pisos y entrepisos.
Indicar altura de locales.
Indicar materiales y tipos de fundaciones, pisos, cielorrasos y cubiertas con su pendiente.
Indicar barandas y/o pasamanos, su material y altura.
Indicar tanque de reserva, su capacidad en litros y material.
Grafismo correspondiente al indicado en planta.
Corte de pileta con niveles, material de construcción y de terminación.
Indicar rampas y pendiente de las mismas.
Indicar cimiento reglamentario no aparente.

DE LA PLANTA DE TECHO:

Indicar tipo y materiales de cubierta con pendientes.
Indicar tanque de reserva, su capacidad en litros y material.
Acotarlo a eje.
Indicar niveles.
Indicar escurrimiento.
Indicar desagües y acotarlos a eje divisorio.
Indicar tubos de ventilación, claraboyas y conductos de humo.
Indicar remate.
Indicar muros de carga, barandas y/o parapetos, su material y altura.

DE LA SILUETA Y BALANCE DE SUPERFICIES:

La silueta deberá dividirse en polígonos regulares.
Enumerar cada polígono, correspondiéndolo con la enumeración en el balance.
Acotar cada polígono e indicar su área (m²).
Grafismo según corresponda.
Diferenciar superficies cubiertas de semicubiertas mediante uso de tipos de trazo (trazo continuo para superficies cubiertas e interlineado para superficies semicubiertas)
Planilla de balance de superficies de acuerdo al anexo, correspondiéndose con los datos presentes en la silueta.

Discriminar lo existente de lo a construir, discriminando a su vez el uso (vivienda, comercio, industria) en superficie cubierta y semicubierta.

DE LA PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

Planilla de iluminación y ventilación según "F013 - Planillas" (3).

COEFICIENTE DE ILUMINACIÓN	1/10
COEFICIENTE DE VENTILACIÓN GENERAL	1/3
COEFICIENTE DE VENTILACIÓN P/ COCINAS Y LAVADEROS	2/3

En caso de ventilación artificial indicar sección de conducto proyectado.
Indicar artículo de ventilación en la columna "Observaciones"

GRAFISMOS EN LOS PLANOS

Obras a construir

Muros en ROJO.



Obras existentes sin permiso

Doble rayado a 45°.



Obras existentes aprobadas o registradas

Rayado a 45° en sentido derecho.



Obras a demoler

Rayado a 45° en color amarillo.



Planos conforme a obra

Rayado a 45° en un sentido.



REGLAMENTACIONES VIGENTES

DISTANCIAS MÍNIMAS

Borde externo de tanque de reserva a eje medianero:

0,60m.

Pozo negro a:

Ejes Medianeros

1,50m.

Línea Municipal

1,50m.

Distancia máxima de LM

10,00m.

Pozo absorbente a bomba de agua propia o lindera:

10,00m.

Espejo de agua a ejes medianero:

2,50m.

Pozo absorbente de pileta distancia a:

Ejes Medianeros

mín. 2,50m.

Línea Municipal

mín. 2,50m.

En caso de estructuras parabólicas, o con pendiente a eje medianero, las canaletas de desagüe se ubicarán a 0,60m del Eje Medianero con una contra pendiente del mismo material de la pendiente.

CARÁTULA

DIMENSIONES SEGÚN "F09 - CARÁTULA MUNICIPAL" ^(*).

Indicar los siguientes datos:

- » LETRA, N° DE PARTIDA, ESTADO DE OBRA Y DESTINO.
- » PROPIETARIOS CON NOMBRES COMPLETOS.
- » NOMBRES DE CALLES CON ENUMERACIÓN, LOCALIDAD Y PARTIDO.
- » UBICACIÓN SEGÚN CATASTRO Y SEGÚN TÍTULO.
- » INDICADOR URBANÍSTICO.
- » CROQUIS DE UBICACIÓN CON ORIENTACIÓN (Norte hacia arriba), medidas del terreno, distancias a esquinas y nombres de calles.
- » ANTECEDENTES, si hubiera.
- » DATOS DE LOS PROPIETARIOS Y PROFESIONALES con su dirección y firma. Para los profesionales deberá indicarse además el número de Matrícula Municipal y número de Matrícula Profesional.
- » BALANCE DE SUPERFICIES EN EL SIGUIENTE ORDEN:

- Superficie del terreno.
- Superficie cubierta a construir /sin permiso/ a demoler.
- Superficie semicubierta a construir /sin permiso.
- Superficie total.
- Superficie libre.
- Superficie de Pileta.
- FOS Admitido/FOS Proyectado
- FOT Admitido/FOT Proyectado

AGREGAR NOTAS DE HABILITACIÓN Y CÁLCULOS DE ESTRUCTURA SEGÚN "F015 - NOTAS PARA CARÁTULA" ^(*)

PLANO DE OBRA “A CONSTRUIR”:

ESCALA
1:100

- » PLANTA BAJA
- » PLANTA ALTA (SI HUBIERA)
- » PLANTA DE TECHOS
- » 1 VISTA FRONTAL ⁽¹⁾
- » 2 CORTES PERPENDICULARES ENTRE SÍ (2)
- » PLANTAS ESTRUCTURALES CON SUS CORRESPONDIENTES PLANILLAS DE CÁLCULO

ESCALA
1:200

SILUETA Y BALANCE DE SUPERFICIES

ESCALA
1:20

DETALLE DE BASES Y/O FUNDACIONES.
DETALLE DE ESCALERA

PLANILLA URBANÍSTICA



PLANO DE OBRA EXISTENTE SIN PERMISO

ESCALA
1:100

- » PLANTA BAJA
- » PLANTA ALTA (SI HUBIERA)
- » PLANTA DE TECHOS
- » 1 VISTA FRONTAL. ⁽¹⁾
- » 2 CORTES PERPENDICULARES ENTRE SÍ ⁽²⁾

ESCALA
1:200

SILUETA Y BALANCE DE SUPERFICIES

ESCALA
1:20

DETALLE DE ESCALERA

PLANILLA URBANÍSTICA

PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y
VENTILACIÓN SEGÚN "F013 - PLANILLAS" ⁽³⁾.

ELEMENTOS A REPRESENTAR EN

PLANOS DE DEMOLICIÓN

ESCALA **1:100** PLANTAS
VISTA FRONTAL

ESCALA **1:200** SILUETAS Y BALANCE DE SUPERFICIES.

ELEMENTOS A REPRESENTAR EN

PLANOS CONFORME A OBRA

ESCALA **1:100** » PLANTA BAJA
» PLANTA ALTA (SI HUBIERA)
» PLANTA DE TECHOS
» 1 VISTA FRONTAL⁽¹⁾
» 2 CORTES PERPENDICULARES ENTRE SÍ⁽²⁾

ESCALA **1:200** SILUETA Y BALANCE DE SUPERFICIES

ESCALA **1:20** DETALLE DE ESCALERA

PLANILLA URBANÍSTICA
PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y
VENTILACIÓN SEGÚN "F013 - PLANILLAS"^(*).

(*) <http://www.estebanecheverria.gob.ar/obrasparticulares/>

(1) En caso de lotes en esquina se representaran las vistas frontales de ambos frentes de calle.

(2) En caso de construcciones adicionales se realizarán un corte de cada una como mínimo.

PLANILLA DE CHEQUEO

CARÁTULA (*)

- Letra, partida, estado de obra, destino.
- Propietarios · nombres completos.
- Calle/s números, localidad, partido, escala.
- Ubicación seg./Catastro, seg./P. Reg. y seg./Título.
- Servicios, ancho de calle, ancho de vereda.
- Croquis de ubicación, calles perimetrales.
- Dimensión lote · Distancia a esquinas, orientación.
- Antecedentes, datos propietarios/s - profesional/es.
- Cuadro Sup.: Sup. terreno · Discriminar según estado de obra, cubierto, semicubierto, destino (no separar por plantas).
- Dimensiones mínimas de locales según destino (lados, superficie, altura).
- Verificar superficies según Observaciones.
- FOS Y FOT proyectados y admitidos.
- Nota de Habilitación, cálculos estructura, construcción antirreglamentaria, comercial, industrias, ascensores, incendio, poseedores, etc.

PLANTAS (esc. 1:100)

- Cotas perimetrales, ángulos en terrenos irregulares.
- Calles, línea municipal y ejes medianeros.
- Cercos (sin color- h. mín.: 1,60 m) · Ord. 4058/93 y 5473/00
- Vereda reglamentaria (y de comercio) · Ord. 4058/93 y 5473/00
- Acotar todos los locales, muro, nivel, etc.
- Numeración y destino de todos los locales.
- Ventilación e iluminación de locales (T.V. en baños, cocinas, depósitos, etc.) · Indicac. locales no ventilados, sistema de ventilación comercio (art. 4.6.5.4 C.E.).
- Molestias a linderos: vistas, ruidos, humo, etc.
- Proyección de cubiertas. Acotarlas.
- Indicar cortes.
- Indicar retiros: Frente, lateral, fondo.
- Ancho de escalera - h. barandas y materiales.
- Estacionamiento (verificar según Código).
- Distancia de edificación a E. D. y L. M.
- Notas de demolición, desagüe y/o ubicación de pileta, restricción de dominio, etc.
- Detalle escalera 1:20, materiales.

FACHADAS (esc. 1:100)

- Indicar todas las vistas de frente.
- Materiales y alturas.
- Tanque de reserva (si es visto). Tipo de cubierta.

PLANILLA DE CHEQUEO

CORTES (esc. 1:100)

- Altura de locales, rayados y colores conv.
- Materiales y tipo cubiertas, pisos, cielorrasos, fundaciones, tanque de reserva.
- Niveles, escalones, rampas, pendientes.

INSTALACIONES SANITARIAS (s/esc.)

- Ubicación de P. N. y bomba de agua (acotadas a ejes y L. M.).
- Distancias entre P. N. y B. A.
- Ubicación de los artefactos sanitarios y desagües cloacales.
- Indicación a futura conexión a red cloacal.
- Ventilación del desagüe cloacal.
- Ubicación de reservorio pluvial.

PLANTA DE TECHOS (s/esc.)

- Tipos de Cubiertas, materiales y pendiente.
- Tanque de reserva, tipo, capacidad, distancia a E. M.
- Distancia canaleta a E. M.
- Desagües pluviales (canaleta o libre escurrimiento).
- Tipo y alturas de muros de carga, barandas y parapetos.
- T.V. claraboyas, lucarnas, etc.

ESTRUCTURAS (esc. 1:100 / 1:200)

- Plantas de estructuras.
- Tensiones de materiales.
- Planillas de cálculos de bases, columnas, losas, vigas y estructuras de madera.
- Muros portantes (en planta estructural).
- Indicar encadenados.
- Detalles bases y/o fundaciones.

SILUETAS y BAL. DE SUP. (esc. 1:100 y 1:200)

- Todas las siluetas de superficies acotadas con sus rayados convencionales.
- Superficies en m² dentro de las siluetas.
- Polígonos regulares.
- Balance de superficies, FOS, FOT.
- Planilla de iluminación y ventilación.
- Planilla urbanística.

CENTRO DE ATENCIÓN AL VECINO



0810-999-6800



11 5131-6800

OBRAS PARTICULARES

TE. 4367-6200 INT 481/482

www.estebanecheverria.gob.ar