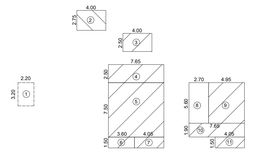
MODELO DE DEMOLICIÓN PARCIAL, REGULARIZACIÓN, AMPLIACIÓN, Y MODIFICACIONES INTERNAS - VIVIENDA UNIFAMILIAR
DOCUMENTACIÓN MÍNIMA REQUERIDA PARA LA PRESENTACIÓN

SILUETAS DE SUPERFICIE ESC. 1:200

Las áreas deben estar rellenas en colores opacos.



PLANTA BAJA A DEMOLER | PLANTA BAJA | PLANTA ALTA

BALANCE DE SUPERFICIES

Nº	MEDIDAS X	MEDIDAS Y	SUPERFICIE	APROBADA CUBIERTA	APROBADA SEMICUBIERTA	APROBADA PILETA	A DEMOLER CUBIERTA	A CONSTRUIR CUBIERTA	A REGULARIZAR CUBIERTA	F.O.S.	F.O.T.	OBSERVACIONES
1	2.35	3.25	7.64				7.04					
2	4.00	2.75	11.00						11.00	11.00	11.00	
3	4.00	2.50	10.00			10.00						
4	7.65	2.50	19.13		19.13					19.13		
5	7.65	7.60	58.14	57.37						57.37	57.37	
6	3.60	1.50	5.40		5.40					5.40		
7	4.05	1.50	6.07	6.07						6.07	6.07	
8	2.70	5.60	15.12					15.12			15.12	
9	4.95	5.60	27.72	27.72							27.72	
10	7.65	1.90	14.53	14.53							14.53	
11	4.05	1.50	6.07	6.07							6.07	
SUBTOTALES			63.44	24.53								
TOTALES			87.97	10.00	7.04	15.12	11.00	98.97	150.14			

CALCULO DE FOS Y FOT

Art. 1.12.3. C.O.U.

$$FOS = \frac{\text{Cómputo F.O.S.}}{\text{Sup. terreno}} + \frac{98.97}{300.00} + 0.33$$

$$FOT = \frac{\text{Cómputo F.O.T.}}{\text{Sup. terreno}} + \frac{150.14}{300.00} + 0.50$$

PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION

Verificar CE ART. 4.2.7.1-4.2.7.2

Nº	LOCAL	MEDIDAS X	MEDIDAS Y	SUPERFICIE	ILUMINACION Cant.	ILUMINACION MC	ILUMINACION Proy.	VENTILACION Cant.	VENTILACION Mec.	VENTILACION Proy.	OBSERV.
1	QUINCHO	2.40	3.05	8.76	½	1.09	3.00	½	0.54	1.50	
2	COCINA	2.50	5.40	13.50	½	1.69	3.00	½	0.84	1.50	
3	TOILETTE	0.80	1.30	1.04	Tr. ART. 4.2.7.3						
4	ESTAR-COMEDOR	3.70	8.60	31.82	½	3.98	4.80	½	1.99	2.40	
5	DORMITORIO	2.50	5.40	13.50	½	1.69	1.80	½	0.84	0.90	
6	DORMITORIO	2.60	2.40	6.24	½	1.05	1.80	½	0.50	0.90	
7	BAÑO	1.80	2.80	5.04	Tr. ART. 4.2.7.3						
8	BAÑO	2.50	1.50	3.75	½	1.00	0.50	½	0.50	0.25	Tr. ART. 4.2.7.3
9	DORMITORIO	(IRREGULAR		12.45	½	1.56	4.20	½	0.78	2.10	

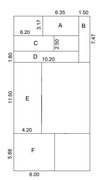
Verificar ventilación mínima necesaria 1:20m2 CE Art. 4.2.7.1 y 4.2.7.2

Verificar iluminación mínima necesaria 1:20m2 CE Art. 4.2.7.1 y 4.2.7.2

Verificar áreas mínimas de locales CE Art. 4.2.3.

CROQUIS TERRENO ABSORBENTE ESC. 1:200

Ver Art.1.1.2.3. C.O.U.



CALCULO DE SUPERFICIE ABSORBENTE			
POL.	MEDIDAS X	MEDIDAS Y	SUP. ABSORBENTE (m2)
A	5.35	5.17	27.7
A	1.35	1.47	11.25
C	4.20	2.00	10.50
D	10.20	1.80	18.36
E	4.20	11.50	48.30
F	6.00	5.60	33.60
TOTAL			149.71

CALCULO DE TERRENO ABSORBENTE

SUP. TERRENO..... XXX m2

SUP. ABSORBENTE NECESARIA..... XXX m2 (se%)

SUP. ABSORBENTE DE PROYECTO..... XXX m2

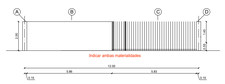
VERIFICA / NO VERIFICA

VERIFICAR: DEBERÁ CORRESPONDER AL 50% DE LA SUPERFICIE LIBRE SEGUN EL FOS DE LA ZONA

EN CASO DE SUPERAR LA SUPERFICIE A IMPERMEABILIZAR (125 m2) NO, VERIFICAR SI CORRESPONDE ANADIR RESERVORIO

DETALLE DE CERCO DE FRENTE

Ver Art. 1.2.1.6 (C.O.U)



CALCULO DE TRANSPARENCIA Y OPACIDAD				
POL.	MEDIDAS X	MEDIDAS Y	SUP. TRANSPARENTE	SUP. OPACA
A	2.35	2.00		4.70
B	3.80	2.95		11.21
C	3.80	2.95	11.66	
D	2.75	2.95		8.09
TOTAL			11.66	13.91

SUP. CERCO = 12.00 M X 2.00 M = 24.00 M2

TRANSPARENCIA MINIMA = 24.00 M2 X 35 % = 8.40 M2

TRANSPARENCIA PROYECTADA = 11.66 M2 > 8.40 M2

VERIFICA

OPACIDAD MÁXIMA = 24.00 M2 X 65 % = 15.60 M2

OPACIDAD PROYECTADA = 12.32 M2 < 15.60 M2

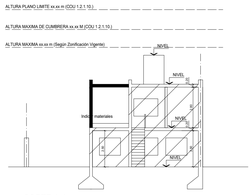
VERIFICA

FACHADA

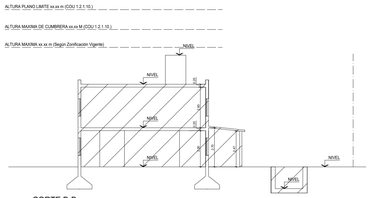


La fachada se dibuja con el cerco de frente superpuesto

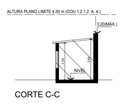
CORTE A-A



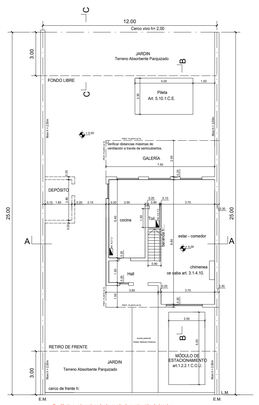
CORTE B-B



CORTE C-C



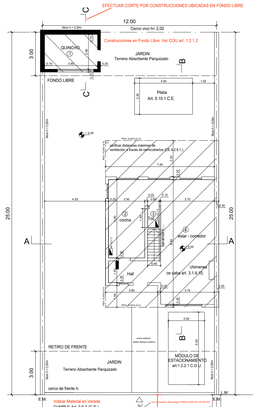
PLANTA BAJA DEMOLICIÓN PARCIAL Y MODIFICACIONES INTERNAS



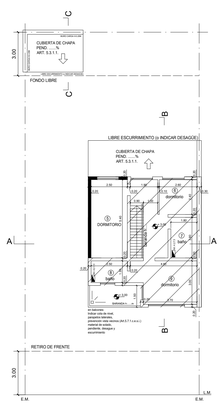
Se dibuja según antecedente con la denominación de locales del interno.

Muros a demoler: se indican en línea punteada vecina.
Muros a construir o regularizar: no se indican en esta planta.

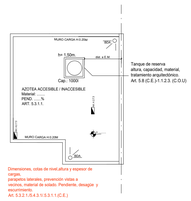
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



PLANTA DE TECHOS



DECLARACION JURADA DE NORMATIVA GENERAL

Quienes suscriben (Propietarios y Profesionales responsables del proyecto y de la obra) declaran estar en conocimiento y respetar la siguiente normativa:

VENTILACIÓN: T.V. Art. 4.2.7.2. y Art. 4.2.7.3. CESI en cocinas y baños respectivamente.

CONDUCTOS DE HUMO: Reglamentación Art. 3.1.4.8. CEC/ABA y Art. 5.7.2 CESI.

VISTAS A PREDIOS VECINOS: Art. 5.7.1 CESI en todos los pisos elevados, balcones, terrazas, cubiertas y azoteas accesibles.

ESTACIONAMIENTO: Módulos de estacionamiento según Art. 1.2.2.1 COU

RAMPA VEHICULAR EN VEREDA: Art. 3.6.2.7 CESI con 12% de pendiente máxima. Art. 1.2.2.1 COU

CUBIERTAS Y AZOTEAS: Art. 5.3.1.1 CESI y ejecución de muros de carga en toda cubierta, azotea o balcon que se apoye sobre el Eje Medianero.

BARANDAS: Colocación de barandas en todas las escaleras, balcones, terrazas, circulaciones y/o ambientes con diferencias de nivel o proximas a espacios con variaciones de alturas.

VIDRIOS: Art. 3.10.2.2 CESI en superficies vidriadas.

PILETAS: Art. 5.10.1 CESI.

ÁRBOLES: Ord. 6610 / Dto. Nº 972/89.

VEREDAS: Art 3.6.2 con ancho de solado y césped según zonificación.

CERCO DE FRENTE Y DIVISORIO: Art 1.2.1.6 y altura reglamentaria. Altura máxima de 2.00m para sectores con muros de mampostería

PARQUIZACION DE RETIRO DE FRENTE Y RETIRO DE FONDO: Sectores con terreno parquizado según Art. 1.2.1.2 y 1.2.1.4.1

DETALLE DE ESCALERA ESC. 1:20

Ver Art. 4.2.5.1./4.2.5.2/4.2.5.4 (CE) Ord.: 6631



PLANO DE: DEMOLICIÓN PARCIAL. REGULARIZACIÓN, AMPLIACIÓN, Y MODIF. INT.

DESTINO: VIVIENDA UNIFAMILIAR

PROPIEDAD DE:

NOMBRE Y APELLIDO DEL PROPIETARIO

CALLE: LOCALIDAD:

PARTIDO DE SAN ISIDRO ESC. 1:100

CIRC.	SECC.	MANZ.	PARC.

Nº ACTAAÑO de corresponder
Nº DECRETOAÑO de corresponder

plano Nº: 1/1
(indicar orden(to (cortes, vistas, etc.) DE CORRESPONDER)

ANTECEDENTE EXPTE. Nº:

ZONA	FOS:	Nº PARTIDA:
	FOT:	Nº CUENTA:

UBICACION

SUPERFICIES

TERRENO:	300.00 m2
SUP. APROBADA	87.97 m2
DIF. EN MÁS (DE CORRESPONDER)	m2
SUP. A DEMOLER	7.04 m2
SUP. A CONSTRUIR	15.12 m2
SUP. A REGULARIZAR	11.00 m2
SUPERFICIE TOTAL	114.09 m2
SUP. PILETA APROBADA	10.00 m2
LIBRE	201.03 m2

S/TITULO
Manz.:
Lote.:
Ancho de calle:
Ancho de Acera:

DE PROYECTO

FOS: 0.33 FOT: 0.50

PROPIETARIO:

LA APROBACION DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DE LA FINCA O LOCAL

AGUA	SI	NO	CLOACAS	SI	NO

Nombre y Apellido delTos Propietarios
DOMICILIO: de ellos Propietarios

A.Y.S.A. S.A.

PROFESIONAL:

Tarea Profesional: Proy. - Dir. - Dir.Conti. Sup. (Debe coincidir con el Contrato)
Nombre y Apellido delTos Profesionales
DOMICILIO: del Profesional
MAT. C.A.P.B.A.: del Profesional MAT. Muni.: del profesional

Nota: Deben indicarse todos los profesionales actuantes

Nota: Deben indicarse lo correspondiente en Ha de Agua y Alcanta.

PROYECTO
CONFORME:
FECHA:

REGISTRO
FIRMAS
CONFORME:

MUNICIPALIDAD

18.00 = 9.00 + 9.00

2.25 + 2.25 + 2.25 + 2.25

1.50 | 6.00 | 7.50 | 1.50 | 5.25 | 3.00 | 3.00 = 30.00

0.75 | 5.00 | 0.75 | 8.50 | 6.00 = 21.00

15.00 | 30.00 | 21.00

4.50 + 13.50 = 18.00

NOTAS:

- INCLUIR LAS QUE CORRESPONDAN SEGÚN TIPO DE PLANO

DEMOLICIÓN

NOTA: LA FORESTACIÓN EXISTENTE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA Y EN LA VÍA PÚBLICA SERÁ CONSERVADA

CONSTRUCCIÓN Y AMPLIACIÓN

NOTA: "EL PROFESIONAL ES RESPONSABLE DEL MÉTODO DE CÁLCULO ADOPTADO DE ACUERDO A LAS NORMAS TÉCNICAS VIGENTES Y SU FIEL EJECUCIÓN EN OBRA, CONSTANDO EL MISMO AL SOLO EFECTO INFORMATIVO POR SEPARADO"

NOTA: "EL PROFESIONAL MANIFIESTA QUE LA CONSTRUCCIÓN CUMPLE CON LAS NORMAS TÉCNICAS DEL INSTITUTO DE RACIONALIZACIÓN DE MATERIALES (IRAM) RESPECTO DE ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO DEL EDIFICIO REFERIDAS A LA LEY PROVINCIAL Nº 13059"

NOTA: EL PROFESIONAL Y EL PROPIETARIO SON RESPONSABLES DE SOLICITAR LA INSPECCIÓN DE OBRA DENTRO DE LOS 15 DÍAS DE TERMINADA LA MISMA DE ACUERDO AL ART. 2.5.2.1 DEL C.E.

NOTA: LA FORESTACIÓN EXISTENTE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA Y EN LA VÍA PÚBLICA SERÁ CONSERVADA

MODIFICACIONES INTERNAS

NOTA: "EL PROFESIONAL ES RESPONSABLE DEL MÉTODO DE CÁLCULO ADOPTADO DE ACUERDO A LAS NORMAS TÉCNICAS VIGENTES Y SU FIEL EJECUCIÓN EN OBRA, CONSTANDO EL MISMO AL SOLO EFECTO INFORMATIVO POR SEPARADO"

NOTA: "EL PROFESIONAL MANIFIESTA QUE LA CONSTRUCCIÓN CUMPLE CON LAS NORMAS TÉCNICAS DEL INSTITUTO DE RACIONALIZACIÓN DE MATERIALES (IRAM) RESPECTO DE ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO DEL EDIFICIO REFERIDAS A LA LEY PROVINCIAL Nº 13059"

NOTA: REALIZADA LA VERIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA RESISTENTE EXISTENTE EN EL INMUEBLE, SE COMPROBÓ QUE LA MISMA ES TÉCNICA Y REGLAMENTARIAMENTE APTA PATA SU OCUPACIÓN ESTABLE Y SEGURA PARA SUS OCUPANTES Y TERCEROS.

REGULARIZACIÓN

NOTA: "EL PROFESIONAL MANIFIESTA QUE LA CONSTRUCCIÓN CUMPLE CON LAS NORMAS TÉCNICAS DEL INSTITUTO DE RACIONALIZACIÓN DE MATERIALES (IRAM) RESPECTO DE ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO DEL EDIFICIO REFERIDAS A LA LEY PROVINCIAL Nº 13059"

NOTA: REALIZADA LA VERIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA RESISTENTE EXISTENTE EN EL INMUEBLE, SE COMPROBÓ QUE LA MISMA ES TÉCNICA Y REGLAMENTARIAMENTE APTA PATA SU OCUPACIÓN ESTABLE Y SEGURA PARA SUS OCUPANTES Y TERCEROS.

PROPIEDAD HORIZONTAL

NOTA: LA CONSTRUCCIÓN CONSTITUYE UNA ÚNICA UNIDAD DE VIVIENDA NO SIENDO FACTIBLE REALIZAR SUBDIVISIONES FUTURAS.

SI HAY PILETAS A MENOS DE 1.50M DEL E.M.

NOTA: LA REGULARIZACIÓN DE LA PILETA EXISTENTE, EN VIRTUD DE LO EXPUESTO EN EL INFORME DE FS. ..... DEL EXPTE N° ..... QUEDA CONDICIONADA A QUE NO SE PRODUZCAN SITUACIONES DE INSEGURIDAD, INSALUBRIDAD Y/O MOLESTIAS A LINDEROS, MOTIVADOS EN LAS DISTANCIAS MÍNIMAS A LOS EJES DIVISORIOS ENTRE PREDIOS, PUDIENDO LAS OFICINAS TÉCNICAS EXIGIR SU AJUSTE CONFORME A LA CIRSUNSTANCIA DE CADA CASO.

INFORMACIÓN ADICIONAL
(DEBE INCLUIRSE DENTRO DEL PLANO)

- TODOS LOS MUROS NUEVOS DEBERAN TENER UN ANCHO MINIMO DE 0.20m. CASO CONTRARIO SE DEBERA INCLUIR EL CALCULO DE VERIFICACION INTERNA SEGUN LA LEY PROVINCIAL N° 13059 Y NORMAS IRAM CORRESPONDIENTES.
- en caso de realizar construcciones en seco o sistemas no tradicionales los muros medianeros deberan ejecutarse de mamposteria tradicional.

INFORMACIÓN ADICIONAL
(NO DEBE INCLUIRSE DENTRO DEL PLANO)

- CONVENCIÓN PARA GRAFICAR SUPERFICIES EN PLANOS

SUPERFICIE:		MUROS:	
A DEMOLER		A DEMOLER	
APROBADA		APROBADOS	
A CONSTRUIR		A CONSTRUIR	
A REGULARIZAR		A REGULARIZAR	

- DIMENSIONES MÁXIMAS PLANOS: 6 CARÁTULAS DE ANCHO X 2,5 DE ALTO (CARÁTULA 18CM X 30CM)

- MODELO DE PLANO ORIENTATIVO (MODELO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR)

PARA MÁS INFORMACIÓN EL PROFESIONAL DEBE CONSULTAR
. CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO (COU)
. CODIGO DE EDIFICACIÓN (CE)

LOS REQUERIMIENTOS VARIAN DE ACUERDO AL PROYECTO