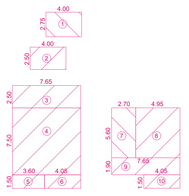
MODELO DE REGULARIZACIÓN - VIVIENDA UNIFAMILIAR
DOCUMENTACIÓN MÍNIMA REQUERIDA PARA LA PRESENTACIÓN
(VER PLANILLA ADJUNTA DE INICIO DE EXPEDIENTE)

SILUETAS DE SUPERFICIE ESC. 1:200

LAS SILUETAS DEBEN ESTAR DIVIDIDAS EN POLÍGONOS REGULARES.



BALANCE DE SUPERFICIES

Nº	MEDIDAS X	MEDIDAS Y	SUPERFICIE	APROBADA CUBIERTA	APROBADA SEMICUBIERTA	APROBADA PILETA	A REGULARIZAR CUBIERTA	F.O.S.	F.O.T.	OBSERVACIONES
1	4.00	2.75	11.00				11.00	11.00	11.00	
2	4.00	2.50	10.00			10.00				
3	7.65	2.50	19.13		19.13			19.13	9.56	
4	7.65	7.50	57.37	57.38				57.38	57.38	
5	3.60	1.50	5.40		5.40			5.40	2.70	
6	4.05	1.50	6.07	6.08				6.08	6.08	
7	2.70	5.60	15.12				15.12		15.12	
8	4.95	5.60	27.72	27.72					27.72	
9	7.65	1.90	14.53	14.54					14.54	
10	4.05	1.50	6.08	6.08					6.08	
SUBTOTALES			111.8	24.53						
TOTALES				136.33	10.00	26.12		98.99	150.18	

VERIFICAR SUPERFICIE SEMICUBIERTA COMPUTA POR LA MITAD EN FOT

CALCULO DE FOS Y FOT

ART. 1.1.2.3. C.O.U.

$$FOS = \frac{\text{Cómputo F.O.S.}}{\text{Sup. terreno}} = \frac{98.99}{300.00} = 0.33$$

$$FOT = \frac{\text{Cómputo F.O.T.}}{\text{Sup. terreno}} = \frac{150.18}{300.00} = 0.50$$

PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION

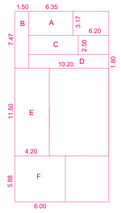
VERIFICAR CE ART. 4.2.7.1./4.2.7.2.

Nº	LOCAL	MEDIDAS X	MEDIDAS Y	SUPERFICIE	ILUMINACION Cant.	ILUMINACION Mín.	ILUMINACION Proy.	VENTILACION Cant.	VENTILACION Nec.	VENTILACION Proy.	OBSERV.
1	QUINCHO	2.40	3.65	8.76	1/8	1.09	3.00	1/8	0.54	1.50	
2	COCINA	2.50	5.40	13.50	1/8	1.69	3.00	1/8	0.84	1.50	
3	TOILETTE	0.80	1.30	1.04	TV. ART 4.2.7.3.						
4	ESTAR COMEDOR	3.70	8.60	31.82	1/8	3.98	4.80	1/8	1.99	2.40	
5	DORMITORIO	2.50	5.40	13.50	1/8	1.69	1.80	1/8	0.84	0.90	
6	DORMITORIO	2.60	2.40	6.24	1/8	1.00	1.80	1/8	0.50	0.90	
7	BAÑO	1.80	2.80	5.04	TV. ART. 4.2.7.3.						
8	BAÑO	2.50	1.50	3.75	1/8	1.00	0.60	1/8	0.50	0.25	TV. ART. 4.2.7.3.
9	DORMITORIO	IRREGULAR		12.45	1/8	1.56	4.20	1/8	0.78	2.10	

VERIFICAR VENTILACIÓN MÍNIMA NECESARIA 0.50M2. CE ART. 4.2.7.1. Y 4.2.7.2.
VERIFICAR ILUMINACIÓN MÍNIMA NECESARIA 1.00M2. 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.



CÁLCULO DE SUPERFICIE ABSORBENTE			
POL.	MEDIDAS X	MEDIDAS Y	SUP. ABSORBENTE
A	6.35	3.17	20.13
B	1.50	7.47	11.20
C	6.20	2.50	15.50
D	10.20	1.80	18.36
E	6.20	4.50	48.59
F	6.00	5.80	34.79
TOTAL			148.77

CÁLCULO DE TERRENO ABSORBENTE

SUP. TERRENO..... XXX m2

SUP. ABSORBENTE NECESARIA..... XXX m2 (50%)

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

VERIFICA / NO VERIFICA

EN CASO DE SUPERAR LA SUPERFICIE A IMPERMEABILIZAR LOS 600 M2, VERIFICAR SI CORRESPONDE AÑADIR RESERVORIO

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

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. CE'01 en cocinas y baños respectivamente.

CONDUCTOS DE HUMO: Art. 5.11.7 CECABA y Art. 5.7.2 CE'01

VISTAS A PREDIOS VECINOS: Art. 5.7.1 CE'01 en todos los pisos elevados, balcones, terrazas, cubiertas y azoteas accesibles.

ESTACIONAMIENTO: Módulo de estacionamiento según Art. 12.2.1 COU

RAMPA VEHICULAR EN VEREDA: Art. 3.6.2.7 CE'01 con 12% de pendiente máxima. Art. 12.2.1 COU

CUBIERTAS Y AZOTEAS: Art. 5.3.11 CE'01 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 CE'01 en superficies vidriadas.

PILETAS: Art. 5.10.1 CE'01.

ÁRBOLES: Ord. 6610 / Dto. Nº 972/89.

VEREDAS: Art 3.6.2 con ancho de solado y ubiqedi segùn zonificación.

CERCO DE FRENTE Y DIVISORIO: Art 1.2.16 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. 12.1.2 y 12.1.4.1

NOTAS:

- INCLUIR LAS QUE CORRESPONDAN SEGÚN CONTENIDO DE PLANO

REGULARIZACIÓN

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

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 Nº..... 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

- TODOS LOS MUROS EXTERIORES NUEVOS DEBERAN TENER UN ANCHO MINIMO DE 0,20M, CASO CONTRARIO SE DEBERA INCLUIR EL CALCULO DE VERIFICACION TERMICA SEGUN LA LEY PROVINCIAL Nº 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

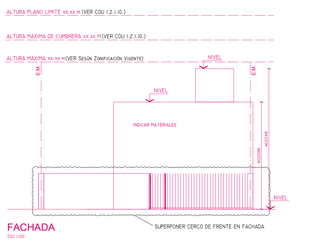
SUPERFICIE:		MUROS:	
APROBADA		APROBADOS	
CONFORME A OBRA		CONFORME A OBRA	
A CONFORMAR		A CONFORMAR	
A REGULARIZAR		A REGULARIZAR	

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

- MODELO DE PLANO ORIENTATIVO (MODELO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR)

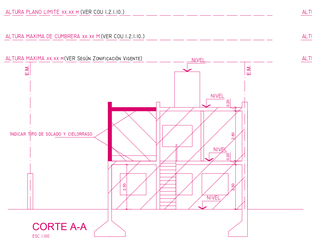
PARA MÁS INFORMACIÓN EL PROFESIONAL DEBE CONSULTAR
. CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO (COU)
. CODIGO DE EDIFICACIÓN (CE)

LOS REQUERIMIENTOS VARIAN DE ACUERDO AL PROYECTO

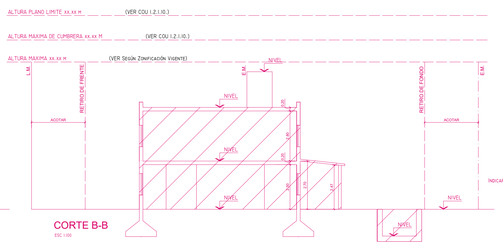


FACHADA
ESC 1:100

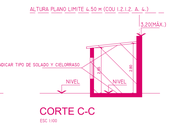
SUPERPONER CERCO DE FRENTE EN FACHADA



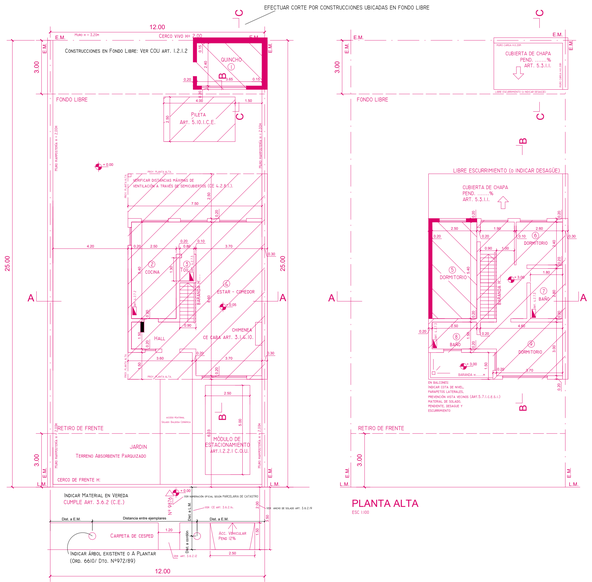
CORTE A-A
ESC 1:100



CORTE B-B
ESC 1:100



CORTE C-C
ESC 1:100



PLANTA BAJA
ESC 1:100

PLANTA ALTA
ESC 1:100

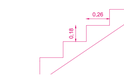


DIMENSIONES, COTAS DE NIVEL,ALTURA Y ESPESOR DE CARGAS,
PARAPETOS LATERALES, PREVENCIÓN VISTAS A VECINOS, MATERIAL DE SOLADO, PENDIENTE, DESAGÜE Y ESCURRIMIENTO.
ART. 5.3.2.1./5.4.3.1/5.3.3.1.(C.E.)

PLANTA DE TECHOS
ESC 1:100

DETALLE DE ESCALERA ESC. 1:20

VER ART. 4.2.5.1./4.2.5.2./4.2.5.3./4.2.5.4. (CE) Ord. : 6651

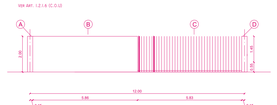


2a + 1p = 0.61 - 0.63
2a + 1p = 0,18 x 2 + 0,26 = 0,62
19 alzadas x 18 pedadas

DETALLE DE CERCO DE FRENTE

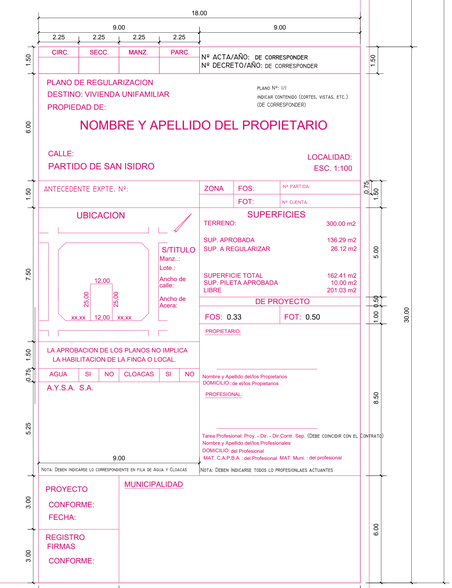
ESC 1:200

VER ART. 1.2.1.6 (C.O.U.)



CÁLCULO DE TRANSPARENCIA Y OPACIDAD				
POL.	MEDIDAS X	MEDIDAS Y	SUP. TRANSPARENTE m²	SUP. OPACA m²
A	3.15	2.00		6.30
B	5.85	2.00		11.70
C	5.85	2.00	9.66	
D	0.15	2.00		0.30
TOTAL			9.66	12.30

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



2.50 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 110.50