

# GUIA PARA LA DOCUMENTACIÓN DE OBRA

*Nota: En la presentación vía web se proporcionará la información en formato digital. Para la instancia de final de obras, o para cuando la oficina técnica lo entienda necesario, el propietario deberá presentar dos carpetas de obra, una en papel calco que se destinará al archivo municipal y una en papel común que será sellada y entregada al propietario para su constancia. Estas carpetas en papel contarán con las firmas técnicas y de propietario y serán fieles a la información ya presentada y aprobada.*

## MEMORIA CONSTRUCTIVA.

Además de la información constructiva propia de la memoria, se deberá informar sobre:

- Descripción del uso al que se destinará las construcciones, de acuerdo al Decreto N° 5944/97, con precisión de la actividad a desarrollar. La memoria deberá ser firmada por propietario y técnico profesional y escaneada en pdf.

## PLANOS

Formato de las láminas.

- **Normalización.** Las láminas deben ajustarse a los formatos y formas de plegados de la norma ISO 216, siendo el tamaño mínimo el formato A4.
- **Margen y rótulo.** El margen a la izquierda de la lámina no debe ser menor a 2,5 cm, para permitir el abrochado en la carpeta. El rótulo queda librado al diseño del técnico actuante, pero siempre debe alcanzar el ángulo inferior derecho con la información principal (número de lámina, clasificación técnica de la lámina, escalas de dibujo, fechado del plano, nombre del técnico actuante).
- **Verticalidad.** Las piezas dibujadas y los textos, respetarán la verticalidad de lectura, sin representar fachadas, cortes, alzados, o similares, girados respecto a la vertical. Los números de las cotas de dimensionado pueden girarse para una lectura desde la derecha de la lámina.
- **Legibilidad.** Los trazos en los planos deben ser claramente visibles, con un grosor e intensidad de expresión adecuados para su lectura. Los textos y números no deben tener una altura menor a 2 mm.

## Contenido mínimo de las láminas:

### Lámina 1 de Ubicación.

- Plano de ubicación urbana.
  - A escala mínima de 1:1000
  - Dibujo de la manzana, o parte de ella, con las calles del entorno que permita ubicar la propiedad y llegar a ella en instancias de inspección técnica.
  - El predio debe resaltarse gráficamente dentro de la manzana.
  - Se indica la distancia a la esquina más próxima.
  - Se grafica el norte geográfico.
  
- Plano de áreas de construcción.
  - A escala mínima de 1:200
  - Dibujo del predio con esquema de las áreas de construcción.
  - Se diferencia áreas de locales habitables y áreas de galerías techadas y galpones.
  - Se indica las áreas a construir, a regularizar, a demoler.
  - Se indica las áreas que ya estén registradas en expedientes municipales anteriores.
  - Se dibuja un esquema por planta en caso de más de un piso.
  - Se indica gráficamente las líneas de áreas non edificandi, y las servidumbres que puedan existir con predios vecinos.
  
- Cuadro de referencias.
  - Se informa textualmente sobre el número de padrón del predio, manzana catastral, unidad barrial en la que se ubica, área del predio, cálculo de FOS y FOT.
  - El cuadro de referencia se indican los valores numéricos de las áreas que se indicaron en el esquema de áreas.

### Lámina 2 de fachadas.

- A escala mínima de 1:50. En proyectos de grandes dimensiones se puede usar escalas más reducidas, o con dibujos por sectores con diferencias de escalas entre ellos, según los detalles que se necesiten expresar.
  - En predios en esquina debe presentarse las fachadas frente a cada calle.
    - Se debe indicar materiales de terminación, altura máxima de la edificación, alturas de balcones, aleros y otros elementos singulares.
- Si en el padrón ya existe una fachada que va a ser reformada o demolida, debe presentarse el dibujo o foto (incorporada a la lámina) de la fachada en el estado previo a la intervención.

### **Lámina 3** de albañilería

A escala mínima de 1.100, en planta y dos cortes.

– La planta de albañilería debe presentarse acotada en todos los ambientes, indicando el destino de los ambientes, niveles de cotas de pisos terminados, materiales de terminación (pisos, zócalos, paredes y cielorrasos), dimensiones de aberturas (alto, ancho y antepechos), aparatos sanitarios, se expresa además las líneas indicadoras de los dos cortes, en sentido perpendicular uno del otro.

– Se dibujan los dos cortes de albañilería que se indicaron en planta. Se indican cotas de alturas de pisos terminados, de los puntos más altos de la construcción y de la superficie inferior de los cielorrasos. Se indica materiales de techos y estructura sustentante.

– Se agregará detalle (mínimo a escala 1.50) de la vereda terminada, con sus niveles y rampas de acceso vehicular, todo en correspondencia con el Instructivo de Vereda.

– En caso de dibujarse piscinas estas deben acotarse e indicar profundidad y volumen de agua.

### **Lámina 4** de sanitaria,.

A escala mínima de 1.100, con plantas y dos cortes.

- En la planta de sanitaria se debe indicar el nombre de los locales y las líneas de los dos cortes mínimos, en sentido perpendicular uno del otro, y que debe pasar por los ambientes con instalaciones sanitarias.

- Tanto en planta como en los cortes se indica el tendido de tuberías, cámaras, aparatos sanitarios y todos los elementos que refiera a la instalación, expresados según simbología de norma UNIT. La expresión en color es preferible pero no obligatoria si los trazos de la instalación sanitaria es resaltada respecto a los demás trazos del plano.

- En los casos de predios que no cuenten con red de colector público, debe expresarse la cámara séptica y el pozo impermeable último, ubicados en el predio, acotados y con indicación de volúmenes.

– Se debe indicar la evacuación de aguas pluviales al cordón cuneta.

---