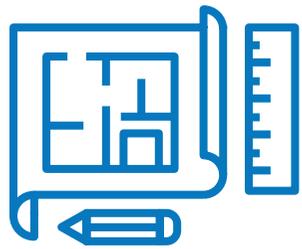


¿Qué tener en cuenta en la planimetría para la **VISACIÓN PREVIA**?



Requisitos técnicos de la  
planimetría para **Visación Previa**



## ► CONTENIDO Y ESCALAS MÉTRICAS

- Plantas de arquitectura: Esc: 1.100
- Planta de techos: Esc:1.100
- Fachada: Esc:1.50 o Esc:1.100 cuando el carácter de la fachada lo permita
- Cortes: Esc:1.100 (mínimo 2, **transversal y longitudinal**)
- Planillas de iluminación y ventilación
- Esquemas de superficies:
  - Croquis de superficies (cubierta, semicubierta, otras) Esc:1.200
  - Croquis para verificar FOS Esc:1.200 (si corresponde)

## ► SI CORRESPONDE:

- Cálculo de cocheras: con su respectivo esquema de unidades en 1:200 y planilla de cálculo
- Detalle de escaleras (en caso de que por sus características lo requiera)
- Cálculo de ascensores.
- Planilla aprovechamiento exceptivo de altura.

## ► SIGNOS

### SIGNOS CONVENCIONALES

- **Planos de arquitectura**, se indicarán las paredes y techos con los siguientes signos convencionales:

 EXISTENTES (los espesores de las paredes o techos serán rellenados en negro).

 NUEVAS (los espesores de las paredes o techos serán rellenados con puntos).

 A REGULARIZAR (los espesores de las paredes o techos se rayarán a 45°).

 A DEMOLER (se indicarán las paredes y techos con líneas de trazo).

En caso de ser construcciones de madera, hierro y hormigón deberán colocar al lado de las partes correspondiente la denominación de los mismos.

### ► LEYENDAS

Destino de locales, acotaciones:

Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión como ser: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones de vigas, columnas, armaduras, etc.

Se señalará el nivel del piso bajo con relación al cordón de la vereda definitiva.



## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA VISACIÓN PREVIA

### ¿Cómo completar la PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN?

#### PLANILLA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN -LOCALES 1° y 2° CLASE

PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION												Coeficientes para Iluminación			
LOCAL			DIMENSIONES			ILUMINACION			VENTILACION			Ubicación del Vano	Patio Reglamentario	Calle o Centro de Manzana	
PISO/DPTO.	DENOMINACION		CANT.	A	B	Area	Coef	$\Delta R$	$\Delta P$	Coef	$\Delta R$				$\Delta P$
1° A 4°	04	BAÑO	04	1.49	2.51	3.74	vent. conducto PVC $\varnothing$ 0.100						Bajo Parte Semicubierta	6	8
1° A 4°	05	AMBIENTE ÚNICO	04	3.00	6.46	19.38	8	2.42	4.80	1/3	0.80	2.40			
1° A 4°	06	DORMITORIO	04	3.41	3.09	10.54	7	1.50	2.30	1/3	0.50	1.15	Libre de Parte Semicubierta	7	9
1° A 4°	07	BAÑO	04	1.20	2.22	2.66	vent. conducto PVC $\varnothing$ 0.100								
1° A 4°	08	ESTAR - COMEDOR	04	5.09	3.55	18.07	8	2.26	4.80	1/3	0.75	2.40			

Link: <https://www.rosario.gob.ar/mr/normativa/reglamento-de-edificacion/seccion-3/seccion-3.4>

### ¿Cómo completar la PLANILLA DE VENTILACIÓN FORZADA?

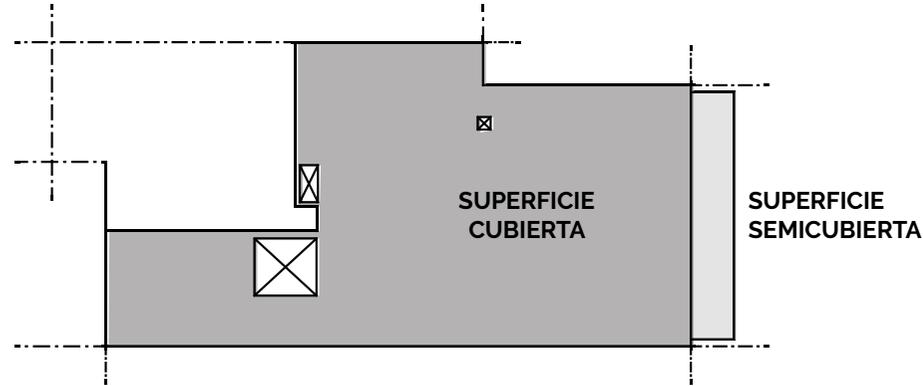
PLANILLA DE VENTILACIÓN FORAZADA									
LOCAL			DIMENSIONES		VOLÚMEN	NORMA UTILIZADA	N° RENOVAC.	EMISIONES	Observaciones
PISO/DPTO.	DENOMINACION		A	B	m3				
P.B.	01	OFICINA	4.72	4.11	54.30	**	*		
P.B.	02	BAÑO	-	-	-		-		vent. conducto PVC $\varnothing$ 0.100
P.B.	03	OFICINA	3.72	2.95	30.70	**	*		

\*\* Indicar tipo de Norma

\* Ver según uso en: <https://www.rosario.gob.ar/mr/normativa/reglamento-de-edificacion/seccion-3/seccion-3.4>

## ¿Cómo hacer el CROQUIS DE SUPERFICIES?

### ESQUEMA SUPERFICIE



#### COMPUTABLE

**Sup. Dependencia:** Son los m<sup>2</sup> de toda superficie cubierta.

**Ascensores:** computa solo en una planta.

**Escalera:** computan en todas las plantas.

#### NO COMPUTABLE

**Sup. Semicubierta:** Son los m<sup>2</sup> de toda superficie correspondiente a semicubierta.

**Otras:** cochera (a excepción de vivienda individual que computa todo en dependencia), sala de maquinas, etc.

### CRITERIO PARA LA SUPERFICIE SEMICUBIERTA

a) 3 lados abiertos



c) 65% del perímetro abierto



b) El lado abierto debe ser igual o mayor a 2 veces el lado cerrado

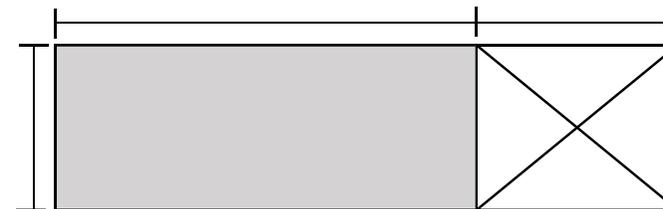


En casos de lados sobre E.M., cerrados por paravistas de 2,00mts de altura, se considerarán como lados cerrados, ya que son posibles de ante la construcción de un edificio lindero.

## ¿Cómo hacer el CROQUIS para verificar FOS?

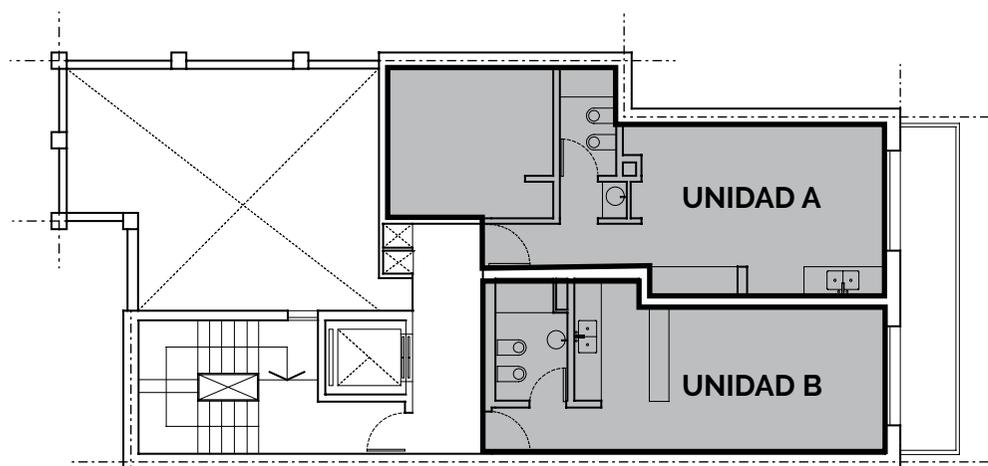
### FOS. FACTOR DE OCUPACION DE SUELO

Es la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en planta baja y la superficie total del predio, sin descontar la superficie comprendida por el retiro de línea de edificación y el espacio determinado por el centro de manzana.



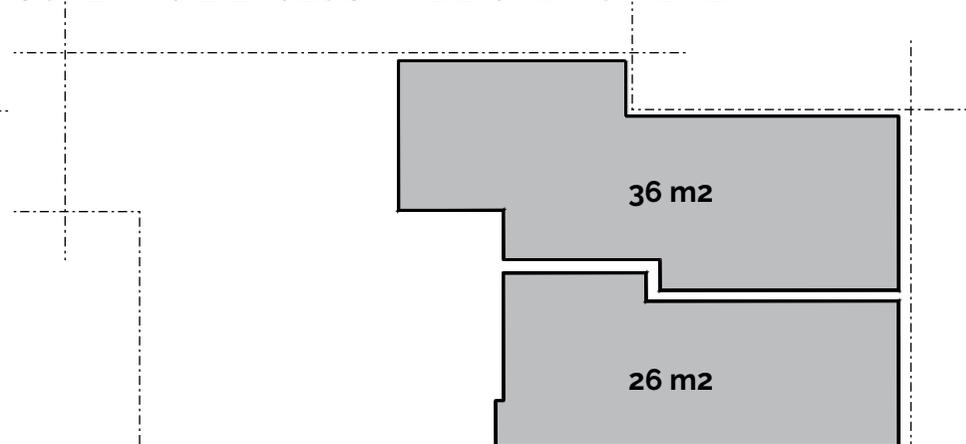
Para el cálculo del FOS, se tendrá en cuenta la proyección horizontal de: galerías y de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios

## Esquemas de unidades para el CÁLCULO DE COCHERAS



PLANTA 1º, 2º, 3º y 4º PISO

### SUPERFICIE EXCLUSIVA DE CADA UNIDAD



PLANTA 1º, 2º, 3º y 4º PISO

### PLANILLA DE CÁLCULO COCHERAS

RANGO DE SUPERFICIES	CANTIDAD DE UNIDADES	COEFICIENTES	CANTIDADES DE COCHERAS
Menores de 40m2	8	1 cochera por cada 4 unidades	2
Entre 40 y 60m2	-		
Entre 60 y 120m2	-		
Más de 120m2	-		
<b>TOTAL DE COCHERAS</b>			<b>2</b>

Indicar tipo de tabla utilizada

Link: <https://www.rosario.gob.ar/mr/normativa/reglamento-de-edificacion/seccion-6-de-las-prescripciones-especificas-para-cada-uso/seccion-6-4-transporte>

### CÁLCULO DE SUP. DE ESPACIO PARA ESTACIONAR

SUPERFICIE REQUERIDA DE ESPACIO PARA ESTACIONAR:

**CANTIDAD DE COCHERAS REQ. x 25m2**

La superficie proyectada debe ser superior a la resultante de la superficie requerida.

## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA VISACIÓN PREVIA

### Cálculo de planilla de ASCENSORES

Para el cálculo de ascensores y exigencias mínimas ver [Ordenanza N° 9006/12](#).

#### Planilla de Cálculo

Cantidad de Ascensores= $\frac{CP}{Ct}$		Cantidad de ascensores=	
<b><math>\frac{CP}{Ct} =</math></b>	CP: N . y [%]	N = $\frac{SP}{x}$ Población total del edificio y [%] a transportar= (cuadro C.V-c.2.3.1.5.a)	N= pers y= % CP= <input type="text"/>
	Ct: $\frac{300 \cdot P}{Tt}$	300 = 5 minutos en segundos p = número de pasajeros que traslada la cabina Tt = Tiempo total de duración del viaje= (t1+t2+t3+t4)  R = Recorrido completo del ascensor v = velocidad [m/min] 60 = conversor a segundos K = Coeficiente K (cuadro C.V-c.2.3.1.5.b.1) PI = Nro total de estaciones en las que el ascensor puede parar Pp = Nro. probable de paradas (cuadro C.V-c.2.3.1.5.b.2) t1 = tiempo de recorrido ida y vuelta = $R \cdot 2 \cdot 60 / v$ t2 = tiempo de frenado y aceleración = $K \cdot v \cdot Pp / 60$ t3 = tiempo de funcionamiento de puertas automáticas = $4seg \times Pp$ t4 = tiempo de ingreso y egreso de pasajeros = $2,4 \times p$	300= 300 p= pers Tt= seg Ct= <input type="text"/>  R= m v= m/min 60= 60 K= PI= pisos Pp= pisos t1= seg t2= seg t3= seg t4= seg
Cantidad de Ascensores s/ V-c.2.3.1.5= <input type="text"/> <small>Cálculo del número de ascensores</small>			
Cantidad de Ascensores s/ C.V-c.2.3.1.5.1.c = <input type="text"/> <small>Ábaco por tiempo de espera</small>			
Cantidad de Ascensores s/ C.V-c.2.3.1.4= <input type="text"/> <small>Exigencias mínimas s/ altura de la trayectoria</small>			
Cantidad y tipo de ascensores a disponer: <input type="text"/> <small>V-c.2.3.1.5.1.d</small>			

### ¿Qué tener en cuenta?

TIPO DE CABINA. La clasificación de ascensores según las dimensiones mínimas de cabina dependerá de la altura de la trayectoria del mismo (ver cuadro V-c.2.3.1.4. del Reglamento de edificación).

#### CALCULO DE CP

(cantidad de personas a trasladar)

#### CALCULO DE Ct

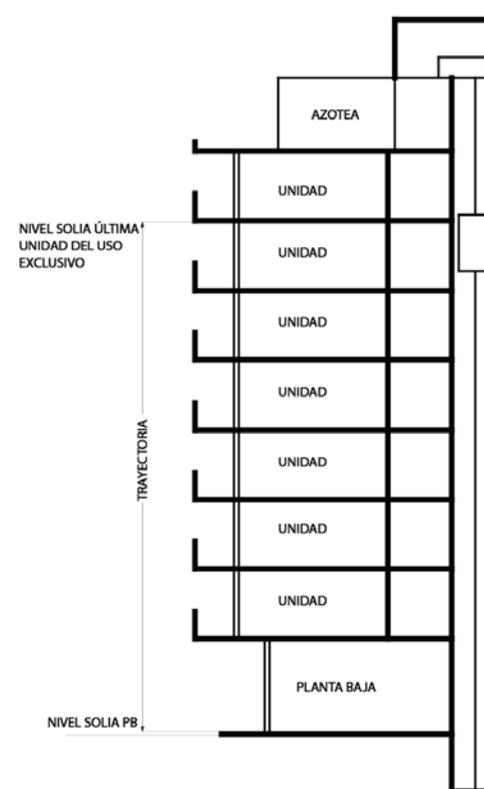
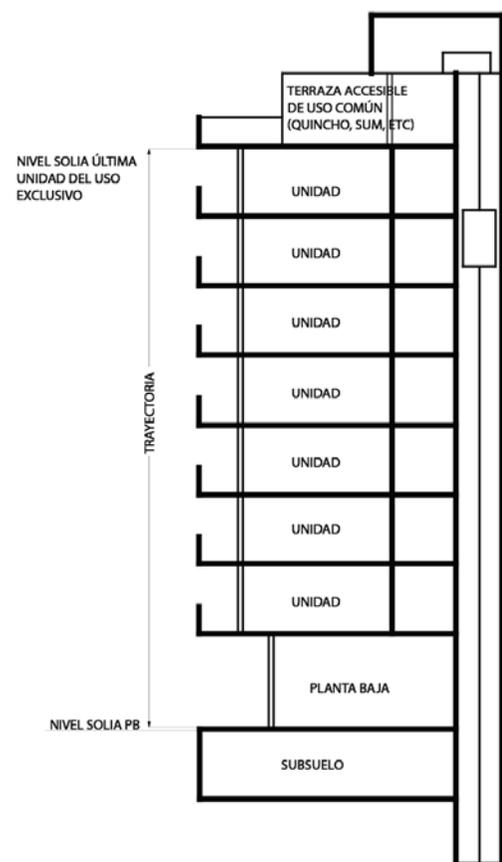
(capacidad de traslado)

## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA VISACIÓN PREVIA

**La altura de la trayectoria** se mide desde el nivel de solía de la puerta del ascensor en el nivel principal de acceso y egreso al edificio en PB hasta el nivel de solía del ascensor en el nivel de ingreso a la unidad funcio-

nal de uso exclusivo más alta del edificio o en áreas de uso común más alta del edificio, excepto azotea, lavaderos, salas de maquinas o tanques de agua.

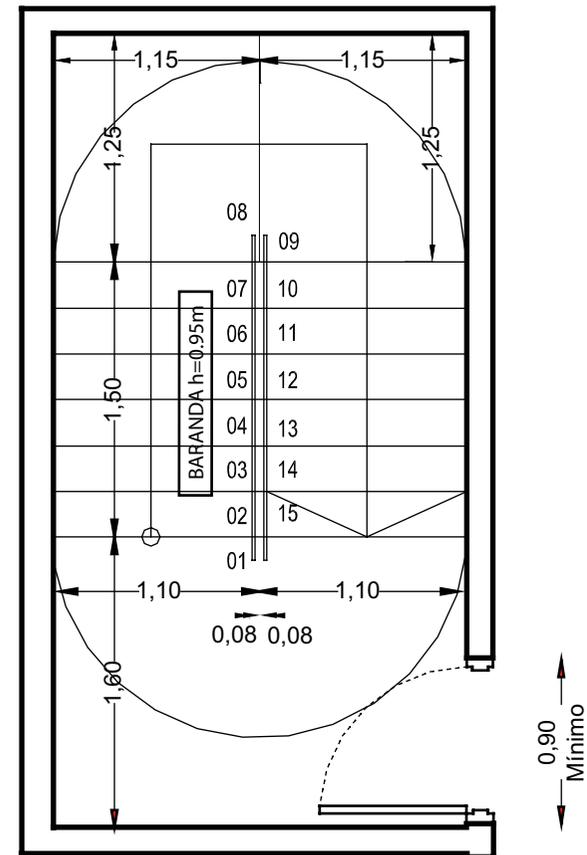
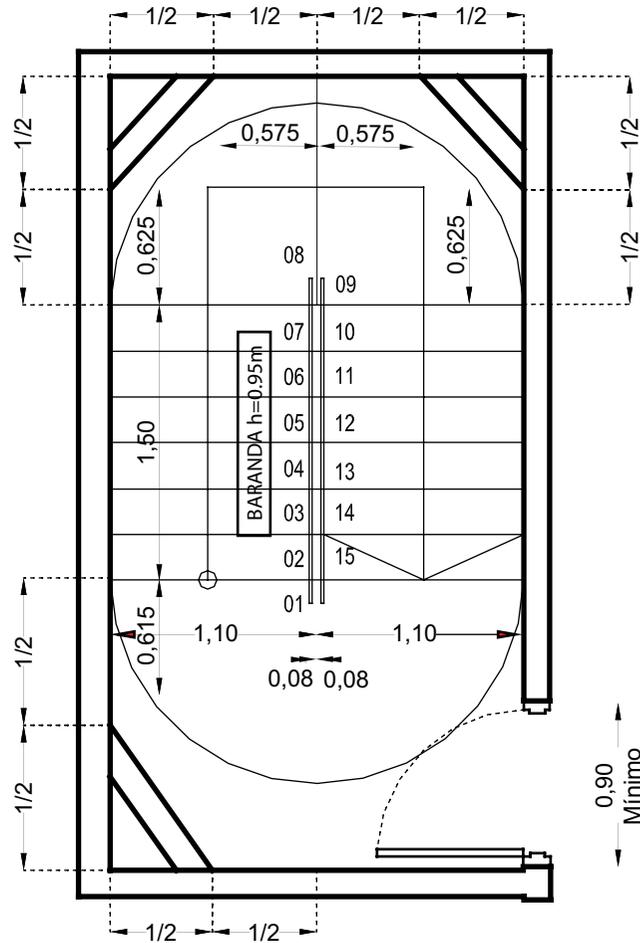
### Esquemas de altura de la trayectoria



## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA VISACIÓN PREVIA

### Plano Detalle de Escalera. Esc: 1.25

Podrán aparecer elementos en chanfle, línea curva o quebrada si cumple con los siguientes requisitos:



Detalle Escalera. Cumple con Ordenanza 8336/2008. Esc: 1.25

## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA VISACIÓN PREVIA

### **Cálculo de contribución compensatoria por mayor edificabilidad y/o mayor aprovechamiento por incremento de altura**

Deberán presentarlos todos aquellos proyectos de edificios que estén autorizados a alcanzar una altura mayor y/o una mayor edificabilidad a la correspondiente al área o sector urbano donde están emplazados.

#### MODELO DE PLANILLA A INCORPORAR EN LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN SEGÚN ART. 3 DECRETO 955/2008

PLANTAS EXCEDIDAS EN ALTURA	SUPERFICIE CUBIERTA	SUPERFICIE SEMICUBIERTA
PLANTA PISO 03	94.72 m <sup>2</sup>	8.12m <sup>2</sup>
PLANTA PISO 04	94.72 m <sup>2</sup>	--
AZOTEA	18.03 m <sup>2</sup>	--
<b>TOTAL (Superficie computable)</b>	<b>207.47m<sup>2</sup></b>	<b>8.12m<sup>2</sup>/2 = 4.06m<sup>2</sup></b>