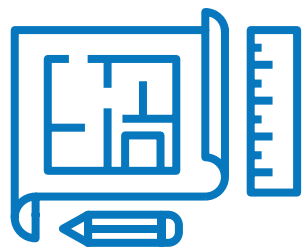


¿Qué tener en cuenta en la planimetría para el **PERMISO DE EDIFICACIÓN**?



Requisitos técnicos de la planimetría  
para **Permiso de Edificación**



## ► 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 PERMISO DE EDIFICACIÓN

## Ejemplo Ilustrativo de Permiso de Edificación

The image displays a comprehensive set of architectural drawings for a building permit application. It includes:

- Planos de Planta:** Planta Baja (Ground Floor), Planta 1, 2, 3, 4 y 5º Piso (Floors 1 to 5), and Planta Azotea (Roof). Each plan shows room layouts, dimensions, and structural elements.
- Cortes:** Corte A-A and Corte B-B, showing vertical dimensions and structural details of the building's exterior and interior.
- Sección:** Sección transversal showing the building's profile and height.
- Detalle:** Sala de Máquinas (Machine Room) showing equipment layout.
- Formularios:**
  - Formulario de Manifiesto de Verificación:** A table with columns for 'DESCRIPCIÓN', 'CANTIDAD', 'UNIDAD', 'MATERIAL', 'VALOR', and 'OBSERVACIONES'. It lists various construction materials and their quantities.
  - Formulario de Verificación de Requisitos:** A table with columns for 'REQUISITO', 'SÍ/NO', and 'OBSERVACIONES'. It checks various technical requirements.
  - Formulario de Declaración de Responsabilidad:** A section where the architect and owner declare their responsibility for the project.
- Diagramas de Ubicación:** Diagrams showing the building's location within a block and its relationship to the street grid.

|   |   |  |
|---|---|--|
| PERMISO ANTERIOR N°:<br>CATEGORÍA PROFESIONAL: INGENIERO (NÚMERO) ARQUITECTO (NÚMERO) OTRA (NÚMERO) (OTRO) (NÚMERO) | CERT. DE APORTES N°: XXXXXX<br>EXPEDIENTE N°: XXXXXX                                      | LAS NORMAS VIGENTES A LA FECHA TENDRÁN VALOR Z EN EL CASO DE NO CORRESPONDERE CON LAS DETERMINACIONES GRÁFICAS. ESTA REVISIÓN NO IMPLICA VERIFICACIÓN COMERCIAL. |
| EXP. RESOL. E.C. ORDENANZA:   | DESIGNACIÓN DEL TIPO DE OBRA: REEDIFICACIÓN / OBRERA / COLATO (OTRO) (página con espacio) | I.D.: N° TRAMITE DEL PFO   |
| TIPO DE TRAMITE SOLICITADO: VISACIÓN PREVIA   | PROPIETARIO: XXXXXX XXXXXXXXXX  | FIRMA: XXXXX   |
| D.N.I./C.U.I.T.: XXXXX XXXXXXXXXX   | DOMICILIO LEGAL DEL PROPIETARIO: XXXXX XXXXXXXXXX   |  |
| VISACIÓN PATRIMONIO EXP. N°:  | EMPADRONAMIENTO CATASTRAL   | CLASIFICACIÓN DE USOS  |
| VISACIÓN PREVIA FECHA:  | PROYECTISTA   | RELEVAMIENTO TÉCNICO   |
| MENSURA N°:   | DIRECCIÓN DE OBRA   | CONSTRUCTOR  |
| CERTIFICACIÓN EMPRESAS DE SERVICIOS (SERVICIOS, ETC.):  | PROFESIONAL   | RESPONSABLE TÉCNICO  |
| FINALES PARCIALES EXP. N°:  | ADJ. RESPONSABLE  |  |
| FINAL DE OFICIO:  | FINAL DE OBRA   | BALANCE DE SUPERFICIES   |
| Vº INSPECTOR  | EXISTENTE CON PERMISO   | DEPENDIENTE  |
| FECHA:  | REVISAR   | GRATIS   |
| PROPIEDAD HORIZONTAL EXP. N°:   | REGISTRAR   | GRATIS   |
| FECHA:  | TOTALES   | GRATIS   |

### ► FIGURAS PROFESIONALES

#### Proyectista

Es el profesional autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión el Proyecto de Obra y que permiten su ejecución. Es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos.

#### Calculista

Es el profesional autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión las estructuras resistentes de la obra y que permiten su ejecución. Es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los cálculos.

#### Director de Obra

Es profesional que realiza la supervisión técnica de la obra, controlando la fiel ejecución de la misma, de acuerdo a la documentación técnica del proyecto. En aquellos casos en que la figura del Constructor es asumida por el Propietario del inmueble, esta figura asume todas las responsabilidades técnicas de la obra, no siendo exigible el rol de Representante Técnico.

#### Constructor

Es la persona física o jurídica que asume las responsabilidades emergentes de la ejecución material de la obra. El constructor deberá ser profesional habilitado u autorizar al profesional habilitado en la función de Representante Técnico como responsable técnico de la ejecución de la obra. Puede ser el propietario, en cuyo caso será empresario de su propia obra, debiendo responsabilizarse por sus funciones como tal.

## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA PERMISO DE EDIFICACIÓN

En el caso de la ejecución de obras de hasta planta baja y un piso alto y cuya superficie cubierta total sea menor a 300 mts<sup>2</sup> el propietario podrá asumir la condición Constructor, aunque no sea profesional habilitado, siempre y cuando designe un profesional que asuma el rol de Director de Obra, en cuyo caso el Propietario será Empresario de su propia obra, debiendo responsabilizarse por sus funciones como tal.

(Párrafo Incorporado por el Art. 4º del Decreto N° 159/08)

En los casos en que las obras a ejecutarse sean de hasta planta baja y un piso alto, cuya superficie cubierta total sea menor a 300 metros cuadrados, y en las cuales el propietario asuma la condición de "Constructor", no se exigirá la figura del "Representante Técnico del Constructor" ya que asume las responsabilidades técnicas de la "Director de Obra". En los demás casos en que el propietario asuma la figura de "Constructor" y este sea un profesional habilitado, o autorice a un profesional habilitado en la función del "Representante Técnico" como responsable técnico, la exigencia del "Director de Obra"

será optativa, en vista de que las responsabilidades técnicas de la obra se encuentran cubiertas.

### **Representante Técnico del Constructor:**

Es el profesional que asume las responsabilidades de orden técnico en la ejecución material de la obra cuando el Constructor es una empresa constructora no propietaria del inmueble.

***Varios e incluso todos los roles requeridos podrán ser cumplidos por una misma persona, con excepción del Director de Obra y el Representante Técnico que, en caso de existir ambos roles, deberán ser asumidos por distintos profesionales.***

***Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.***

## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA PERMISO DE EDIFICACIÓN

### Síntesis

| Figuras Profesionales | Obligatorias | Opcionales |
|-----------------------|--------------|------------|
| Proyectista           | X            |            |
| Calculista            | X            |            |

### Variables

| Figuras Profesionales          | Obligatorias | Opcionales |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Director de Obra (profesional) |              | X          |
| Constructor (profesional)      | X            |            |

| Figuras Profesionales              | Obligatorias | Opcionales |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Director de Obra (profesional)     |              | X          |
| Constructor (Empresa constructora) | X            |            |
| Representante técnico              | X            |            |

Si la Obra es menor a 300 m<sup>2</sup> y menor a planta baja y un piso alto:

| Figuras Profesionales          | Obligatorias | Opcionales |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Director de Obra (profesional) | X            |            |
| Constructor (propietario)      | X            |            |

## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA PERMISO DE EDIFICACIÓN

### ¿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   | **              | *           |           |  |

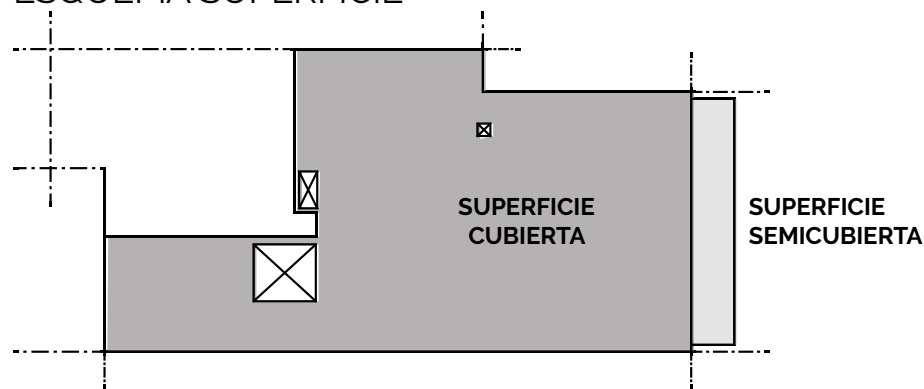
\*\* Indicar tipo de Norma

\* 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

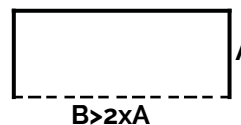


c) 65% del perímetro abierto



65% 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?

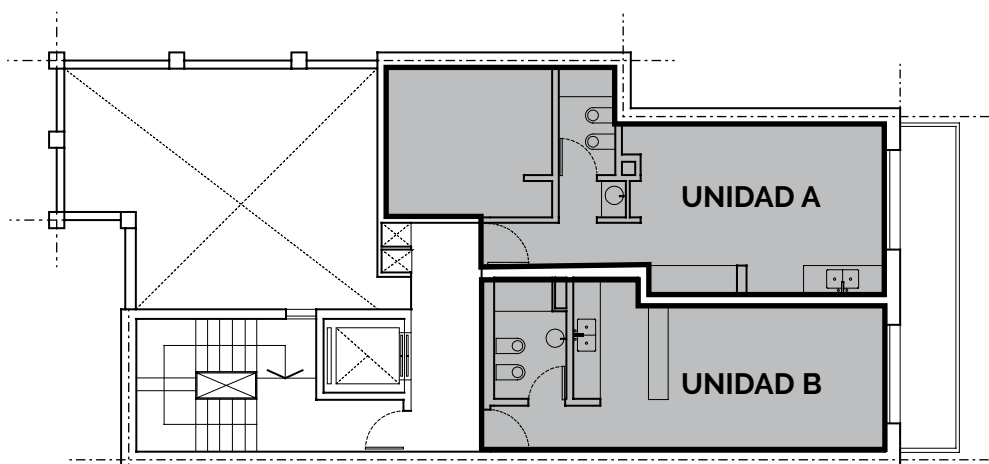
### FOS. FACTOR DE OCUPACION DE SUELO

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.



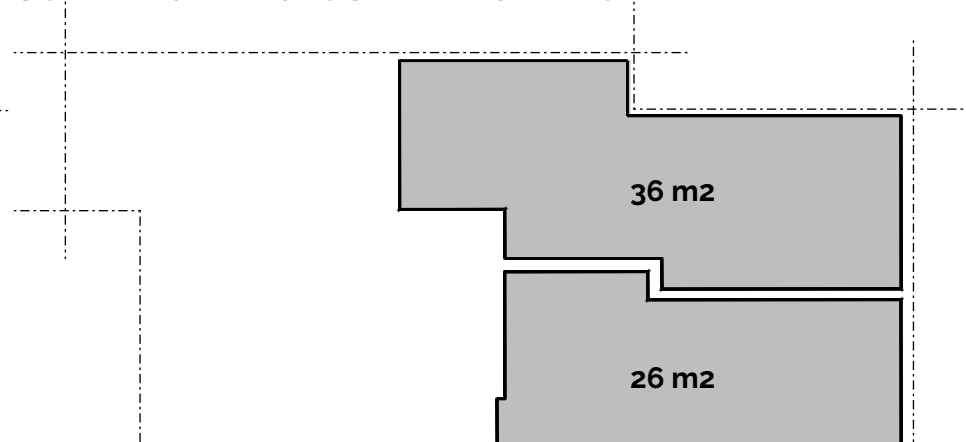
Para el cálculo del FOS, se tendrá en cuenta la proyección horizontal de: galerías y de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios

### 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 PERMISO DE EDIFICACIÓN

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

### ¿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

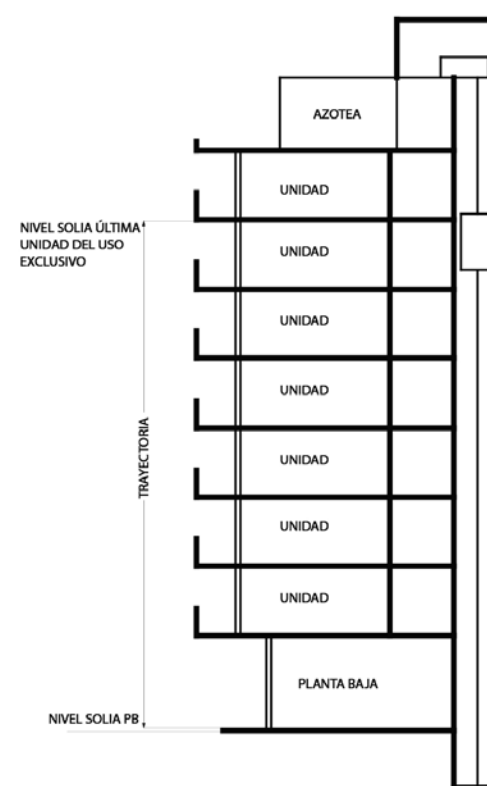
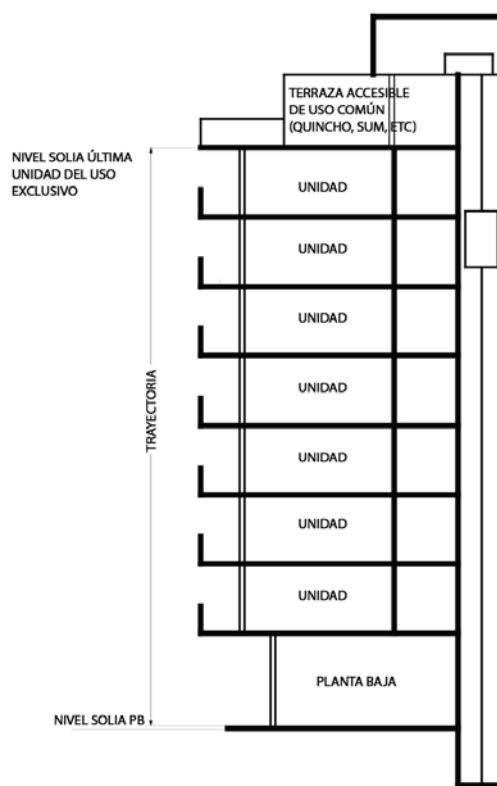
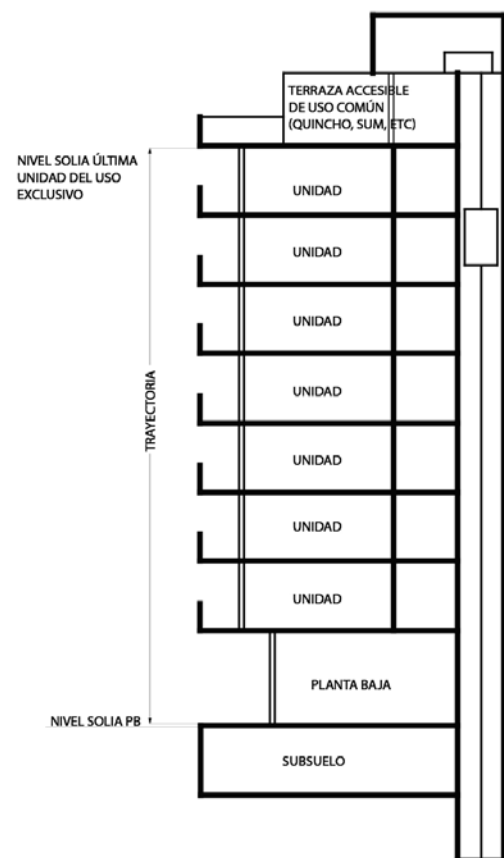
(capacidad de traslado)

## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA PERMISO DE EDIFICACIÓN

**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.

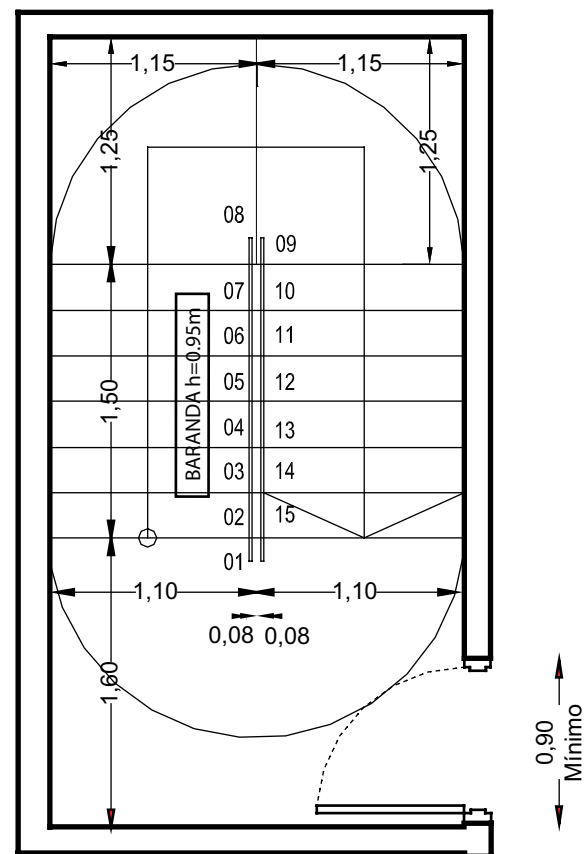
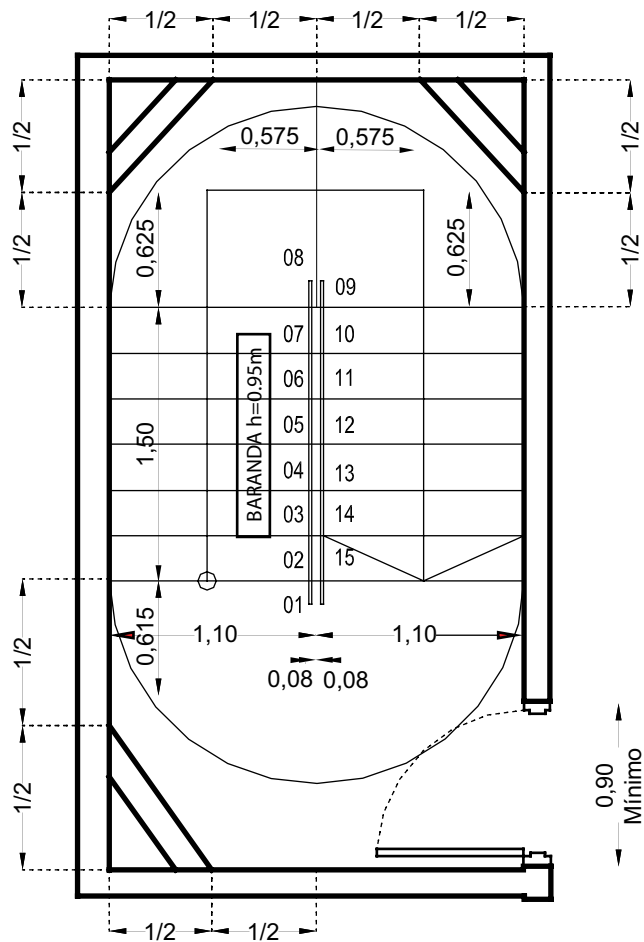
### Esquemas de altura de la trayectoria



## REQUISITOS TÉCNICOS DE LA PLANIMETRÍA PARA PERMISO DE EDIFICACIÓN

### 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 PERMISO DE EDIFICACIÓN

### **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 m2            | 8.12m2                   |
| PLANTA PISO 04                       | 94.72 m2            | --                       |
| AZOTEA                               | 18.03 m2            | --                       |
| <b>TOTAL (Superficie computable)</b> | <b>207.47m2</b>     | <b>8.12m2/2 = 4.06m2</b> |