



COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

ANEXO RN1: Visación previa

Reglamento de Edificaciones

▲ Exigencias mínimas

Proyecto o anteproyecto en escala 1:100 y de acuerdo a las siguientes exigencias:

1. Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros,
2. La ubicación de la edificación en el lote, con indicación de los retiros correspondientes.
3. Fachada o fachadas y corte;
4. Se indicará el destino de cada local, con las medidas necesarias para su comprensión.
5. Plano de anteproyecto de la instalación sanitaria. Si la instalación comprende el tratamiento de los líquidos cloacales por medio de sistemas especiales, deberá además presentarse una memoria descriptiva del funcionamiento del mismo y sus principales características. Deberá respetarse en todos los casos lo establecido en el Reglamento de Zonificaciones.

▲ Consultas

Lunes a Viernes de 8.00 a 12.30 hs

Te.Fax 4990001

construcciones@coloniasanjose.gob.ar



COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

ANEXO RN2: Permiso y planos de obra

Reglamento de Edificaciones

CONSULTAS

Lun/Vier de 8.00 a 12.30 hs

Te. Fax 4990001

construcciones@coloniasan jose.gob.ar

▲ Compra de Legajos en la Comuna (Legajo de Obra y Legajo Administrativo)

▲ Planimetría

Caso de documentación

- A Plantas generales 1:100
- B 2 cortes + 1 por tanque de reserva 1:100
- C Vistas 1:100
- D Planta de techos 1:200
- E Silueta acotada y Balance de Superficies segun reglamento 1:200
- F Tabla de balance de superficies, planilla de locales, iluminación y ventilación segun ANEXO 2b

Caso de construcción o ampliación

Plano general

- A Plantas generales 1:100
- B 2 cortes + 1 por tanque de reserva 1:100
- C Vistas 1:100
- D Planta de techos 1:100
- E Planta de estructuras 1:100
- F Detalle de cerco s/ L.M. con pilar y silueta de sup. 1:100
- G Silueta acotada con ref. a la planilla de locales 1:200
- H Tabla de balance de superficies, planilla de locales, iluminación y ventilación segun ANEXO 2b

Anexos (planos separados cada una)

- I Planta de instalacion sanitaria 1:100
- J Planta de instalacion electrica 1:100
- K Planilla detallada de aberturas segun reglamento 1:100

▲ Código de Representación

- **Construcción nueva:** relleno rojo y bordes negros
- **Demolición:** relleno amarillo y bordes negros
- **Existente:** MUROS en relleno gris 50% y bordes negros
SUPERFICIES rayado fino y gris 50% a 45°
- **Documentación:** relleno negro y bordes negros

▲ Presentación Planos

Analoga

. Papel obra y poliester

Pedir constancia correspondiente a la entrega

Digital

. Editable (.dwg .skp .pln) o Lectura (.pdf)

Pedir constancia correspondiente a la entrega

▲ Organización Legajos

Administrativo

- 01 Derecho de Edificación
- 02 Permiso de entrada vehicular
- 03 Constancia de entrega de digital
- 04 Formulario de línea
- 05 Copia o Certificado Colegio Profesional
- 06 Copia de Plano en Poliester
- 07 Formulario N25 y A, B, C, K
- 08 Copias de planos (minimo 3)

Obra

- 01 Permiso de entrada vehicular
- 02 Constancia de entrega de digital
- 03 Copia o Certificado Colegio Profesional
- 04 Copias de planos (minimo 2)

Aclaracion: la documentacion deberá estar presente en obra en todo momento. Su ausencia en caso de inspecciones (ya sean programadas o espontaneas) sera motivo de multa según CISA.

▲ Derechos de edificacion

El derecho de edificacion es un porcentaje del último valor publicado por el INDEC del metro cuadrado de construcción de vivienda unifamiliar

Documentacion

Según CISA

Construcción

- 0,80%** Superficie cubierta (nueva o ampliación)
- 0,40%** Superficie semicubierta (nueva o ampliación)

▲ Presentacion maqueta volumetrica 1.200 (presentacion obligatoria en U01, ver anexo de maquetas)



ANEXO RN2a: Carátula de planos de obra

Reglamento de Edificaciones. Pedir archivo digital .dwg o .pdf

10

TIPO DE OBRA SEGÚN DESTINO DE OCUPACIÓN: RESIDENCIAL		TIPO DE TRÁMITE SOLICITADO: DOCUMENTACION Y AMPLIACION																															
PROPIETARIO/S: JUAN PEREZ / MARIA GARCIA																																	
DNI / CUIT: 27.203.129 / 24-27203129-4 29.348.112 / 24-29348112-1 DOMICILIO LEGAL DE/LOS PROPIETARIO/S: CALLE 2548																																	
PADRÓN	NOMENCLATURA CATASTRAL			Plano Mensura: 12345/78	INDICADORES URBANISTICOS				SUPERFICIE TERRENO																								
	MANZANA	PARCELA	UNIDAD PH		PARTIDA INMOBILIARIA	AREA/ZONA	FOT	FOS		FIS																							
150014	8925	032		09-28-00091428-0038	U01	60%	50%	50%	200,00 m2																								
						PROYECTISTA/S FIRMA: NOMBRE: N° DE MATRICULA: DOMICILIO: TEL./ CORREO ELECTRÓNICO:																											
CALCULISTA/S FIRMA: NOMBRE: N° DE MATRICULA: DOMICILIO: TEL.Y CORREO ELECTRÓNICO:						DIRECTOR/ES DE OBRA FIRMA: NOMBRE: N° DE MATRICULA: DOMICILIO: TEL.Y CORREO ELECTRÓNICO:																											
ANCHO DE ACERA m.		ANCHO DE ACERA m.		CONSTRUCTOR/ES FIRMA: NOMBRE: DOMICILIO: TEL.Y CORREO ELECTRÓNICO:																													
Dejar lo que corresponda (PERMISO DE EDIFICACIÓN / AMPLIACIÓN / DEMOLICIÓN / VISACIÓN PREVIA / DOCUMENTACIÓN) * N°: DIRECTOR ÁREA DE CONSTRUCCIONES Y PLANEAMIENTO URBANO FECHA:						RELEVAMIENTO TÉCNICO FIRMA: NOMBRE: N° DE MATRICULA: DOMICILIO: TEL.Y CORREO ELECTRÓNICO:																											
FINAL DE OBRA N°: INSPECTOR DIRECTOR ÁREA DE CONSTRUCCIONES Y PLANEAMIENTO URBANO FECHA:						<table border="1"> <thead> <tr> <th>SUPERFICIES</th> <th>SUPERFICIE CUBIERTA</th> <th>SUPERFICIE SEMICUBIERTA</th> <th>PISCINA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EXISTENTE C/PERMISO</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> </tr> <tr> <td>A CONSTRUIR</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> </tr> <tr> <td>A DEMOLER</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> </tr> <tr> <td>A DOCUMENTAR</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> </tr> <tr> <td>TOTALES</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> <td>100 m2</td> </tr> </tbody> </table>				SUPERFICIES	SUPERFICIE CUBIERTA	SUPERFICIE SEMICUBIERTA	PISCINA	EXISTENTE C/PERMISO	100 m2	100 m2	100 m2	A CONSTRUIR	100 m2	100 m2	100 m2	A DEMOLER	100 m2	100 m2	100 m2	A DOCUMENTAR	100 m2	100 m2	100 m2	TOTALES	100 m2	100 m2	100 m2
SUPERFICIES	SUPERFICIE CUBIERTA	SUPERFICIE SEMICUBIERTA	PISCINA																														
EXISTENTE C/PERMISO	100 m2	100 m2	100 m2																														
A CONSTRUIR	100 m2	100 m2	100 m2																														
A DEMOLER	100 m2	100 m2	100 m2																														
A DOCUMENTAR	100 m2	100 m2	100 m2																														
TOTALES	100 m2	100 m2	100 m2																														
LEGAJO DE OBRA N°:																																	

25

10

10



COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

ANEXO RN2b: Recomendaciones sobre planos de obra

Reglamento de Edificaciones

Recomendaciones generales: Legajos de Obra y Administrativos

Debido a que existen determinados errores y omisiones que se cometen con mucha frecuencia en la presentación de Legajos, se consideran las siguientes recomendaciones:

1. Ingresar el Legajo con toda la documentación requerida.
2. El legajo de Obra es una declaración jurada del propietario y el profesional, por lo tanto las firmas deben ser originales
3. Todos los datos de la carátula deben coincidir con los indicados en la Boleta de Línea. Revisar que la carátula sea la exigida por esta Dirección. Ver anexo de carátulas de planos y anexos.
4. Las medidas del terreno, acotadas en los planos, deben coincidir con las indicadas en la Boleta de Línea.
5. En la planta se debe consignar:
 - A. La existencia de arboles en la vía pública y dentro del terreno (como también la plantación de futuros especímenes) con sus cotas al eje del tronco y denominación especie.
 - B. Detalle de cerco sobre L.M. (si lo hubiere) con pilar de servicios según reglamento
 - C. Las condiciones de la calzada (asfalto, cordón cuneta o terreno natural)
 - D. Ubicación de cámara séptica y pozo absorbente acotados
 - E. Detalle de F.O.T., F.O.S. y F.I.S.
 - F. Ubicación de los retiros laterales, de frente y de fondo, E.M., L.M. y línea de ochava si la hubiere
 - G. Ubicación de pilar integral de acometida de servicios, tanque de reserva, nicho de gas envasado y perforación para provisión de agua.
 - H. Ancho de escaleras y ancho y pendiente de rampas
6. En los cortes:
 - A. Retiros obligatorios
 - B. Niveles
 - C. Altura de barandas y ejes divisorios
7. Presentar los formularios provinciales completos, agregando el Nro. de CUIT/CUIL
8. Revisar la coincidencia de las superficies declaradas en el balance de superficies, detalle de de F.O.T., F.O.S. y F.I.S., la caratula del plano, el formulario provincial y la carpeta de legajo.
9. Se ruega ingresar una sola vez todas las correcciones observadas en la planilla de observaciones por el verificador, para evitar demoras innecesarias al propietario y a esta Dirección.
10. Se deberán solicitar turno para visaciones parciales y final de obra.
11. Los finales de obra se deben solicitar una vez que la obra esté concluida y los planos tienen que estar de acuerdo a la realidad construida. Si llegara a haber diferencias entre los mismos el certificado no será entregado hasta que se adapte la obra o los planos (siempre y cuando lo construido sea reglamentario). No se aceptarán construcciones fuera de lo estipulado en el Reglamento.



COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

ANEXO RN2c: Tabla de balance de superficies, planilla de locales, iluminación y ventilación

Reglamento de Edificaciones Pedir archivo digital .dwg o .pdf

FACTORES DE AFECTACIÓN									
ZONA	01	%	Descripción						
		100	Superficie del terreno			200,00		m ²	
		%	F.O.T.			130,00		m ²	
						55,00		C m ²	
		40	F.O.S.			80,00		m ²	
						35,00		D m ²	
		50	F.I.S.			100,00		m ²	
						65,00		F m ²	

BALANCE DE SUPERFICIES					ABERTURAS				
Nro.	Descripción	h (m)	S(m ²)	I(m ²)	V(m ²)	Descripción	I(m ²)	V(m ²)	m ² T
PB									
01	Estar	2,80	50,00	1/10	1/20	VE01	2,00	2,00	2,00
	Tipo de piso / Tipo de revestimiento		SC	5,00	2,50		Tipo oscurecimiento	Material y tipo de apertura	
						VE02	2,80	0,00	2,00
							Tipo oscurecimiento	Material y tipo de apertura	
						Total	4,00	2,00	4,00
02	Baño	2,50	5,00	1/10	1/20	VE03	0,60	0,30	0,60
	Tipo de piso / Tipo de revestimiento		SC	0,50	0,25		Tipo oscurecimiento	Material y tipo de apertura	
						Total	0,60	0,30	0,60
03	Galería	2,50	5,00						
	Tipo de piso / Tipo de revestimiento		SSC						
PA									
04	Dormitorio principal	2,80	20,00	1/10	1/20	VE04	2,00	2,00	2,00
	Tipo de piso / Tipo de revestimiento		SC	2,00	1,00		Tipo oscurecimiento	Material y tipo de apertura	
						Total	2,00	2,00	2,00
Total	A Superficie cubierta (SC)		PB 35,00	5,50	2,75	TOTAL	6,60	4,30	6,60
			PA 20,00						
	B Superficie cubierta (SSC)		PB 15,00						
			PA 0,00						
	C Superficie total cubierta (SC+SSC)		55,00						
	D Superficie de proyección (SP)		35,00						
	F Superficie de solados (SS)		30,00						
	E Sup. impermeabilizada (SP+SS)		65,00						

Referencias:
h (m): Altura del local en metros
S (m²): Superficie del local en metros cuadrados
I (m²): Iluminación necesaria en metros cuadrados
V (m²): Ventilación necesaria en metros cuadrados

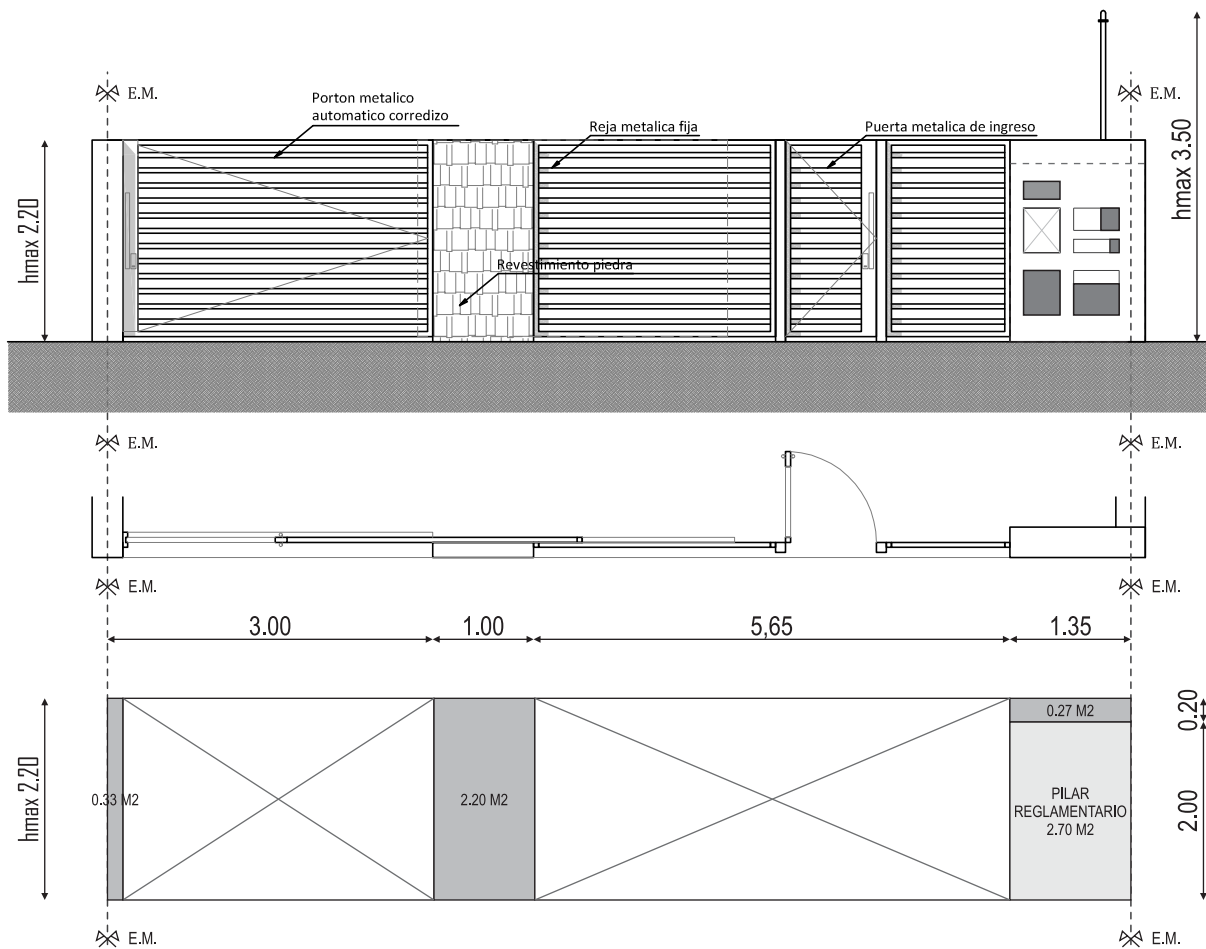


COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

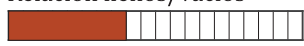
ANEXO RN4: Cerco de frente reglamentario

Reglamento de Edificaciones

Vista frontal (ejemplo)



Sup.total (anchox2,20m)		%	Descripción	Llenopermitido	Proyectado
24.20 m ²		40	Relacion llenos/vacios	9,68 m ²	5,50 m ²



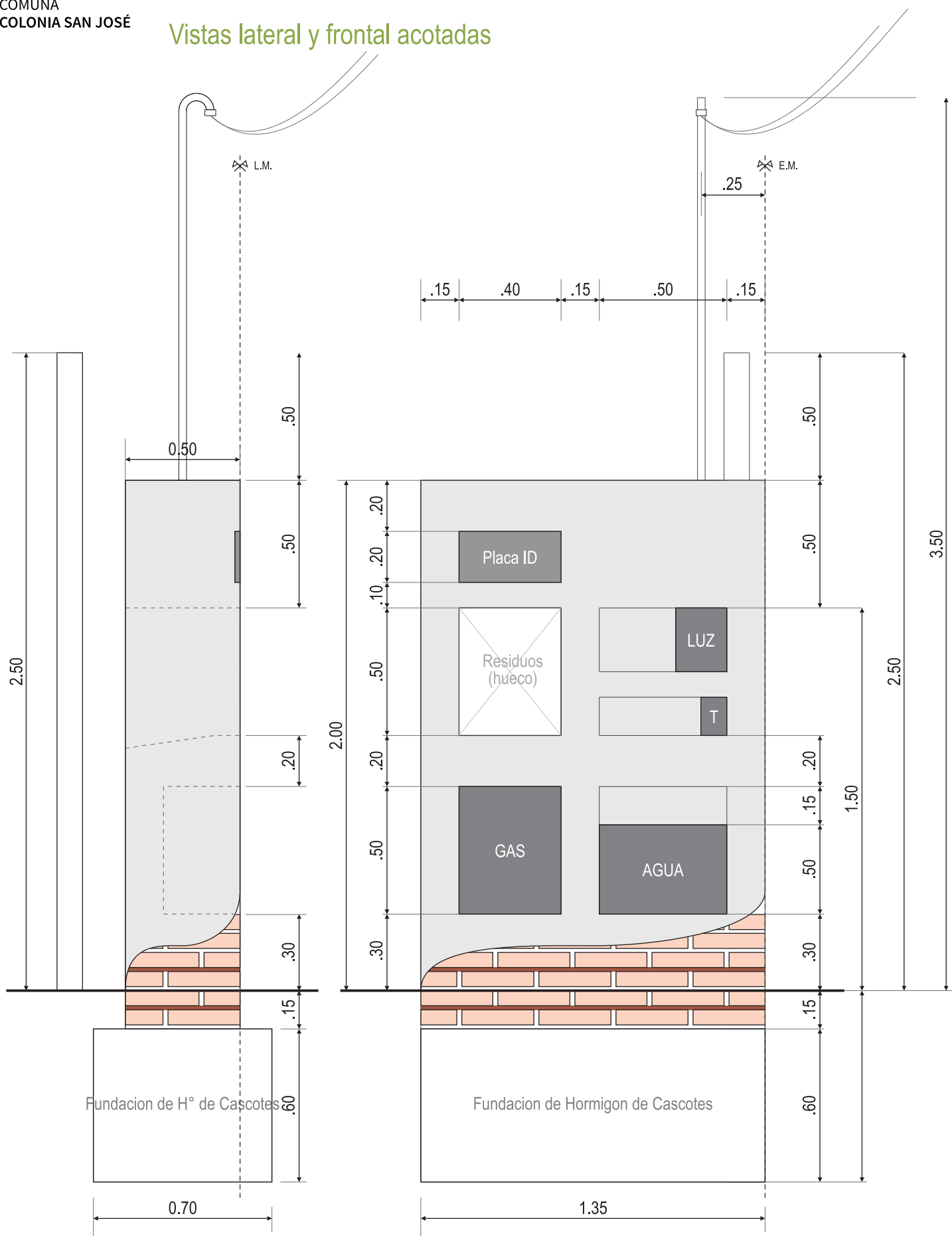


COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

ANEXO RN5: Pilar de conexión de servicios domiciliarios

Reglamento de Edificaciones

Vistas lateral y frontal acotadas



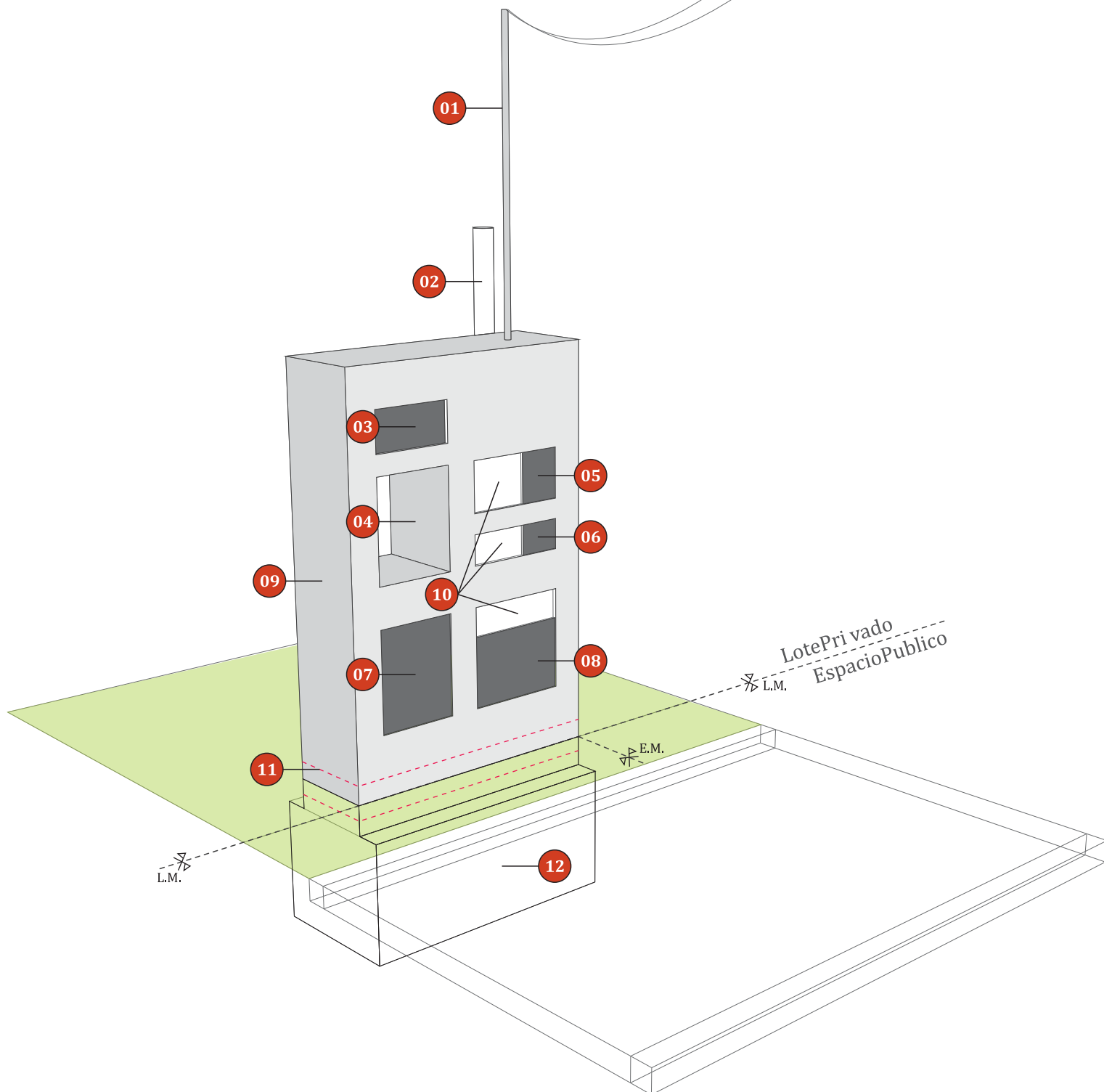


COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

ANEXO RN5: Pilar de conexión de servicios domiciliarios

Reglamento de Edificaciones

Perspectiva con referencias constructivas



- | | | | | | |
|----|--------------------------------------|----|--|----|------------------------------------|
| 01 | E.M.Eje Medianero divisorio | 05 | Cajamedidor deelectricidaddomiciliaria | 09 | Pilardemampuestos0,50mx1,35mx2,00m |
| 02 | Cañodeventilaciónpozonegroexcento | 06 | Cajaconexiónsubterráneadeteléfono | 10 | Rehundimiento2cmdelrevoque |
| 03 | Rehundimiento2cm paraPlacaIDVivienda | 07 | NichoreglamentarioconexiónGasNatural | 11 | Capasaisladorashorizontales |
| 04 | Huecoganastoderecolecciónderesiduos | 08 | Cajamedidor doredagadomiciliaria | 12 | ZapataH°deCascoes0,70mx1,35mx0,60m |

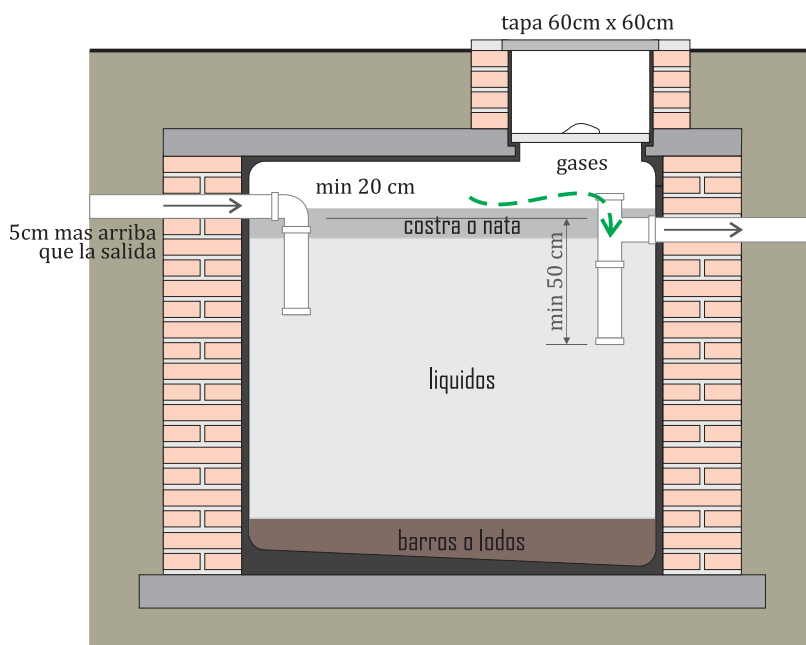


COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

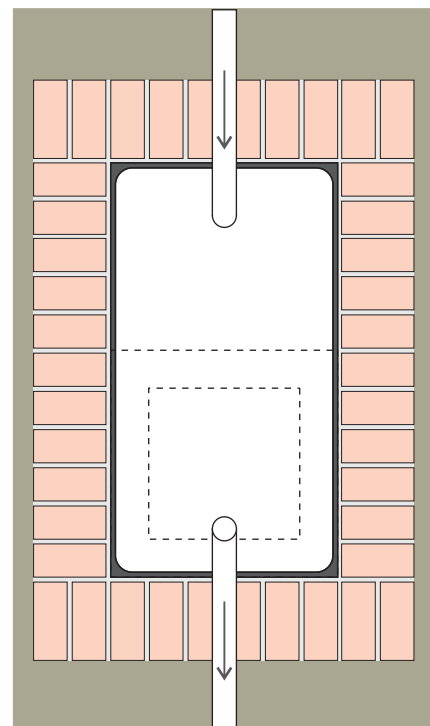
ANEXO RN6: Desagües cloacales

Reglamento de Edificaciones

Cámara séptica



Corte



Planta

Pozo absorbente

No respetar la disposición, dimensiones mínimas, emplazamiento y las distancias del pozo absorbente a ejes medianeros y líneas municipales es motivo de multas por parte del Área de Construcciones y Planeamiento de la Comuna de Colonia San José

