

ANEXO VI

CONDICIONES GENERALES SOBRE EDIFICACIONES

La presente normativa establece los criterios y requisitos mínimos de edificabilidad que deberá contar todo diseño arquitectónico.

El GAMLP respecto a la aprobación de los proyectos presentados, procederá a la revisión y verificación del cumplimiento de los parámetros de Retiros, AMC, AME y AMF en el volumen y a la incorporación del Parqueo y Área Mínima Verde establecidos en la presente Ley.

La aprobación de los planos arquitectónicos conlleva la autorización de realización de obras conexas, como la autorización de inicio de obras, autorización de demolición de estructuras, autorización de excavación de cimientos, sobrecimientos, sótanos y semisótanos del área de la edificación.

La AMF y AME, están establecidas por los patrones de asentamiento; no obstante, podrán ser limitadas o restringidas si la capacidad portante y/o fatiga admisible del suelo determinada por un estudio geotécnico, condiciona menor resistencia, caso en el cual el número máximo de plantas y área máxima a edificar, se definirá mediante el estudio geotécnico correspondiente, reduciéndose así la posibilidad de afectación a terceros. El referido estudio deberá ser avalado por la Unidad Jerárquica respectiva.

No es obligatorio que los planos arquitectónicos contengan el amoblamiento o distribución de mobiliario en los ambientes a edificar, y cada unidad señalará su uso específico (departamento, oficina, local comercial, etc) para el control y emisión de fraccionamiento.

La ubicación de las puertas de acceso y/o garaje a las viviendas unifamiliares no son objeto de revisión ni verificación en el proceso de presentación de planos, no siendo su modificación o variación en obra, motivo de observación o nulidad posterior.

La pendiente del techo de la construcción, en cada caso podrá variar según los materiales a emplearse en el acabado.

La presentación de proyectos arquitectónicos en zonas consolidadas, cuyos predios cuenten con una superficie menor a 1.000,00 m² pero que excedan los márgenes de tolerancia establecidos en la certificación catastral, serán permitidos.

Todo proyecto para su presentación debe adjuntar en documento anexo los polígonos relativos a AMC, AME, AMV, AMP, accesos vehiculares y peatonales, así como corte de la representación de la altura total; deberá ser realizado tomando como formato el módulo A4.

Es obligatoria la presentación de planos de remodelación cuando la edificación este declarada como patrimonio mediante Ley, Decreto u Ordenanza Municipal y en el caso de afectar a la estructura portante de la edificación y solo del nivel o área que se está remodelando, adjuntando documentación técnica de respaldo.

La presentación de los proyectos deberá consignar planos a escala 1:100 o 1:50.

REQUISITOS DE PRESENTACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y CONTENIDO RESPECTIVO

REQUISITOS A PRESENTAR POR EL USUARIO		OBLIGATORIO	OPCIONAL
SEAN PLANOS DE :	CONSTRUCCIÓN, SUSTITUCIÓN, LEGALIZACIÓN, AMPLIACIÓN		
	1. ACREDITACIÓN DE IDENTIDAD	X	
	2. CERTIFICACIÓN CATASTRAL VIGENTE ⁽¹⁾	X	
	3. DOS JUEGOS DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS ORIGINALES	X	
(1) El Certificado Catastral vigente, podrá tener identificadas afectaciones por vía o áreas públicas; pero el proyecto arquitectónico debe ser presentado solo con la superficie identificada como útil del predio.			

REQUISITOS A PRESENTAR DE FORMATO Y CONTENIDO			OBLIGATORIO	OPCIONAL
FORMATO	MODULACIONES DE LÁMINA	FORMATO A (papel bond o cebolla) ORIGINAL Y COPIA	X	
	MÁRGENES		X	
	CARIMBO		X	
	CARIMBO DATOS:	PROPIETARIO	X	
		ZONA	X	
		CALLE	X	
		SUPERFICIE LOTE LEGAL	X	
		SUPERFICIE LOTE REAL	X	
		CÓDIGO CATASTRAL	X	
		FECHA	X	
		FIRMAS PROPIETARIO Y ARQUITECTO	X	
		PLANO UBICACIÓN	X	
		PATRÓN DE ASENTAMIENTO	X	
		Nº DE LÁMINA	X	
CONTENIDO	PLANO DE UBICACIÓN	ESC. 1:1000	X	

	PLANO DE SITIO Y TECHOS	ESC. 1:100, 1:500 o 1:200	X	
	ESQUEMA DE FUNDACIONES	ESC. 1:100 o ESC 1:50		X
	PLANTAS	ESC. 1:100 o ESC 1:50	X	
	CORTES (TRANSVERSAL Y LONGITUDINAL)	ESC. 1:100 o ESC 1:50	X	
	ELEVACIONES	ESC. 1:100 o ESC 1:50	X	
	DETALLES CONSTRUCTIVOS	ESC. 1:20		X

NOMINACIÓN DE DIBUJO A PRESENTAR EN PLANOS		OBLIGATORIO	OPCIONAL
PLANO DE SITIO Y TECHOS	ORIENTACIÓN (NORTE)	X	
	COTAS EN PERÍMETRO DE LOTES	X	
	PENDIENTE DE TECHO	X	
	MATERIAL DE CUBIERTA		X
	NOMINACIÓN DE CALLE	X	
	COTAS EN VÍAS	X	
	LÍNEA MUNICIPAL	X	
	RETIROS	X	
	VECINOS	X	

PLANTAS	ORIENTACIÓN (NORTE)	X	
	CAJÓN DE PARQUEOS	X	
	MOBILIARIO AMBIENTES		X
	MOBILIARIO INSTALACIONES	X	
	NOMINACIÓN DE USOS DE AMBIENTES		X
	NOMINACIÓN DE INSTALACIONES	X	
	COTAS PERIMETRALES EXTERNAS (PARCIALES Y TOTALES) DE VOLUMENES	X	

	COTAS EN ANCHO DE MUROS		X
	COTAS INTERIORES		X
	COTAS DE VENTANAS Y PUERTAS		X
	NIVELES	X	
	NUMERACIÓN DE GRADAS		X
	GRAFICACIÓN DE SENTIDO DE GRADAS	X	
	GRAFICACIÓN DE EJES		X
	GRAFICACIÓN DE CORTES	X	
	GRAFICACIÓN ÁREA VERDE	X	
	ÁREAS VERDES NATURALES CON REJILLA DE CEMENTO (se cuantificará 100%)		X
	INGRESO PEATONAL	X	
	INGRESO VEHICULAR	X	
	PENDIENTE EN RAMPA	X	
	MURO ROMPE VISTA (H:1.80m)	X	
	APERTURA DE VANOS EN MURO PERPENDICULAR A VECINO (0,60 mts)	X	
	SHAFT DE BASURA O SISTEMA DE ELIMINACIÓN DE DESECHOS (CUANDO CORRESPONDA)	X	
	CUADRO DE SUPERFICIES	X	
	CUADRO NORMATIVO	X	

CORTES	ANCHO DE MUROS		X
	NIVELES	X	
	COTAS DE ALTURA (PARCIALES Y TOTALES)	X	
	COTAS HASTA ULTIMA LOSA (TANQUES Y CAJA DE ASCENSORES SIN COTA)	X	

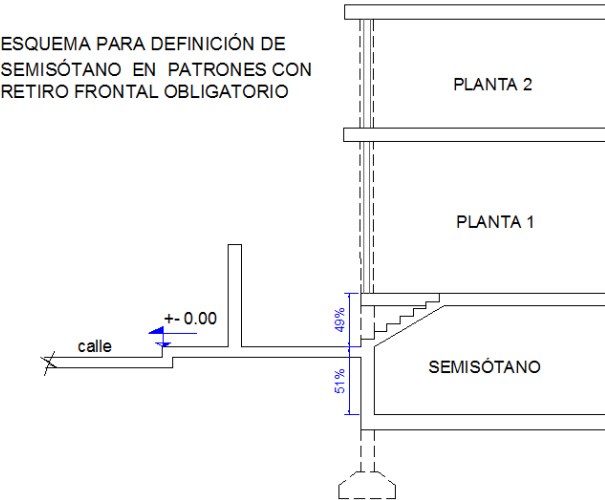
	NOMINACIÓN DE AMBIENTES		X
	DOS CORTES ESQUEMÁTICOS DE PERFIL NATURAL DEL TERRENO	X	
ELEVACIONES	COTAS DE ALTURA (TOTALES)	X	
DETALLES CONSTRUCTIVOS	EN LOSA NATURADA	X	

Ambientes al Interior de la edificación.- La definición de las dimensiones al interior de los ambientes de la edificación, es responsabilidad exclusiva del proyectista y/o propietario, velando la habitabilidad, comodidad, seguridad y accesibilidad de los mismos.

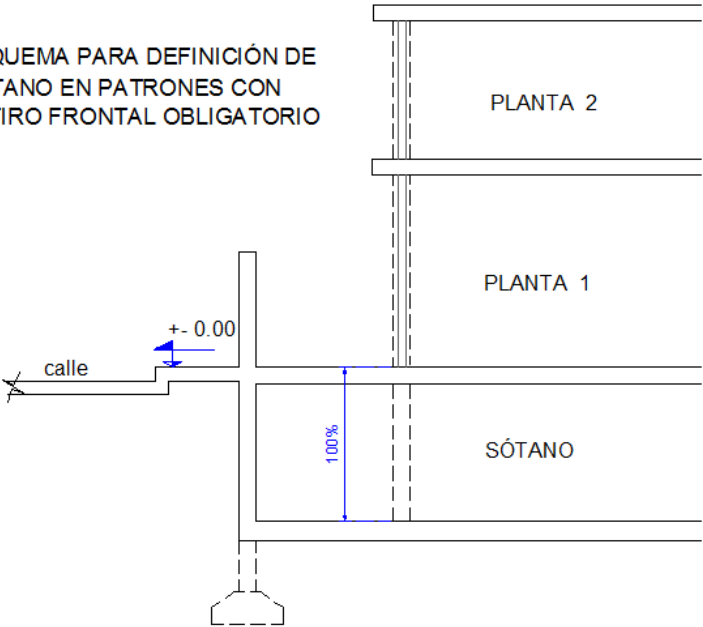
Acotamiento de Planos.- Las dimensiones que deben ser graficadas son: perímetro del lote, perímetro exterior de la edificación, retiros; contendrá un acotamiento referencial de espacios públicos y ambientes, no siendo obligatorio el acotamiento de muros y vanos (puertas, ventanas y similares) así como de escaleras, cajón de ascensores y áreas de circulación.

Denominación de niveles.- Los niveles en las edificaciones que no tengan zócalo se nominarán de la siguiente manera: sótano, semisótano, planta 1, planta 2 y así sucesivamente; en las edificaciones que cuenten con zócalo y torre los niveles se nominarán de la siguiente manera: sótano (especificando la numeración si existiesen más de uno de arriba hacia abajo), semisótano, planta 1 (zócalo 1), planta 2 (zócalo 2) especificando la numeración si existiesen más de uno), planta 3, planta 4 y así sucesivamente; (cada nivel se considera una planta). Se considera altillo al espacio utilizable por debajo de la cubierta con pendiente menor o igual a 45%.

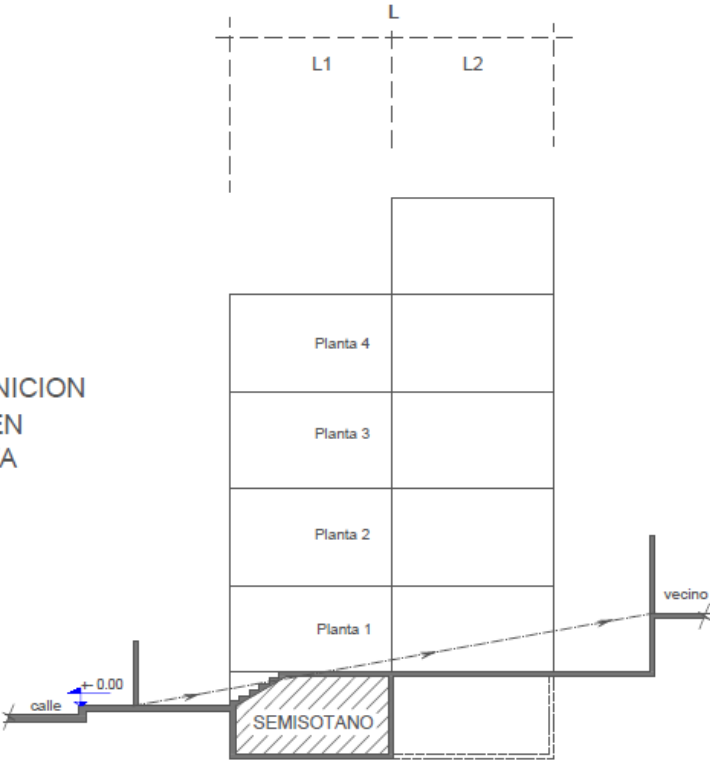
Los gráficos propuestos tienen carácter referencial, con la finalidad de establecer el Cálculo de Área Máxima a Edificar y determinación Volumétrica de la construcción



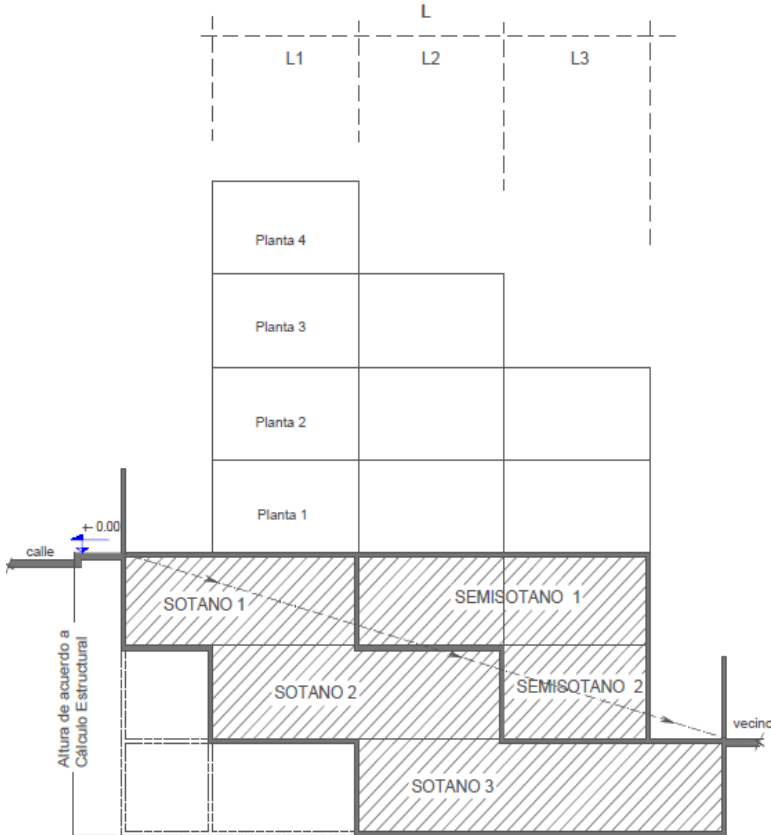
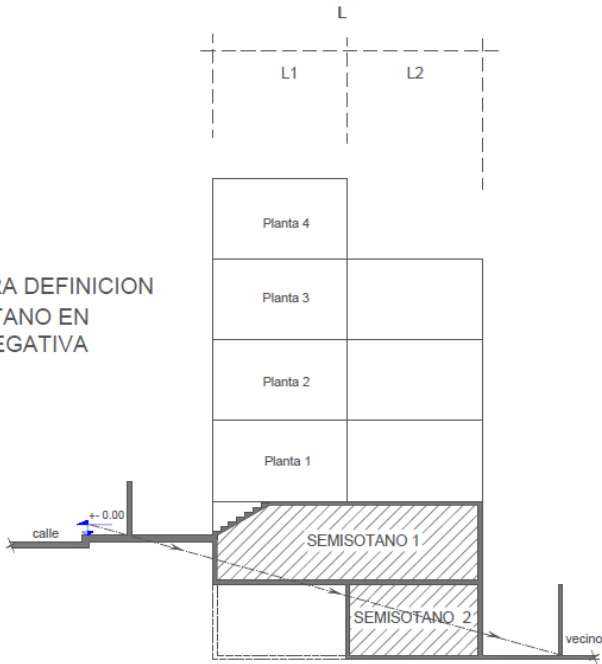
ESQUEMA PARA DEFINICIÓN DE
SÓTANO EN PATRONES CON
RETIRO FRONTAL OBLIGATORIO



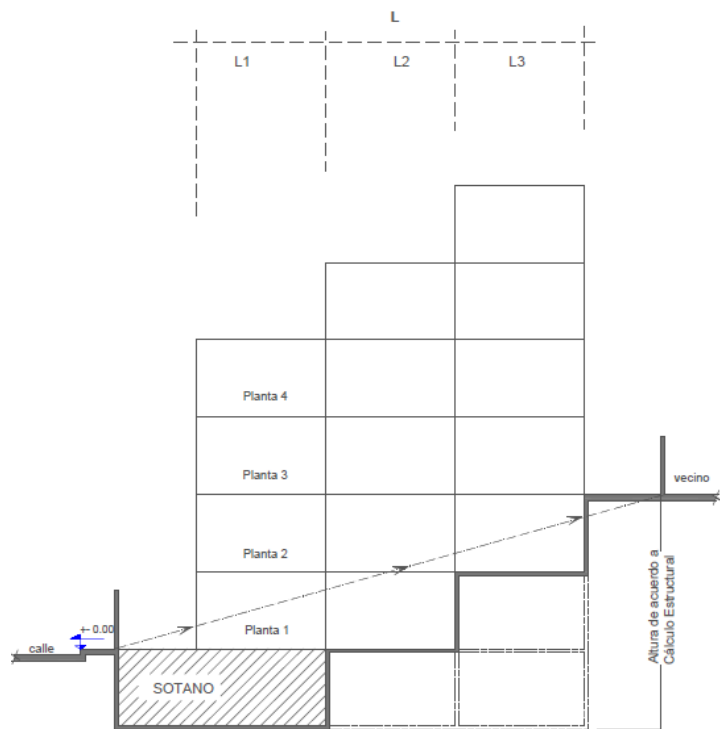
ESQUEMA PARA DEFINICION
DE SEMISÓTANO EN
PENDIENTE POSITIVA



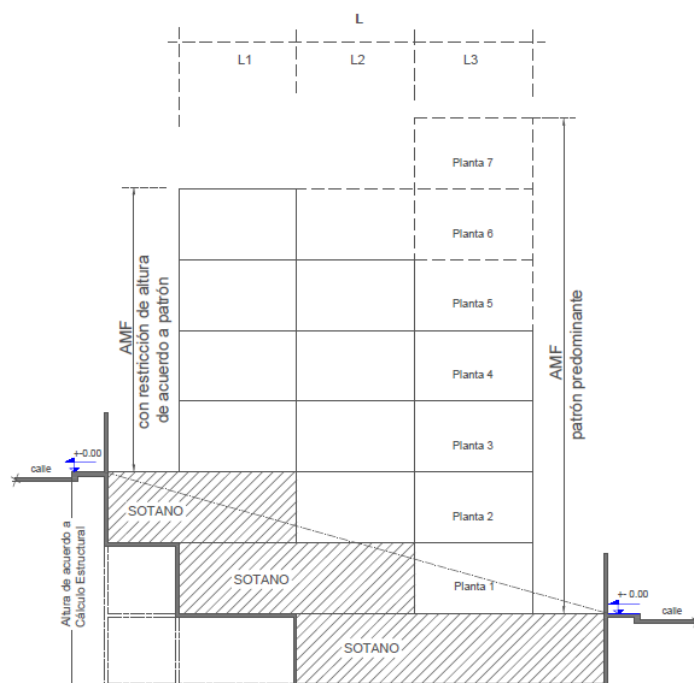
ESQUEMA PARA DEFINICION
DE SEMISÓTANO EN
PENDIENTE NEGATIVA



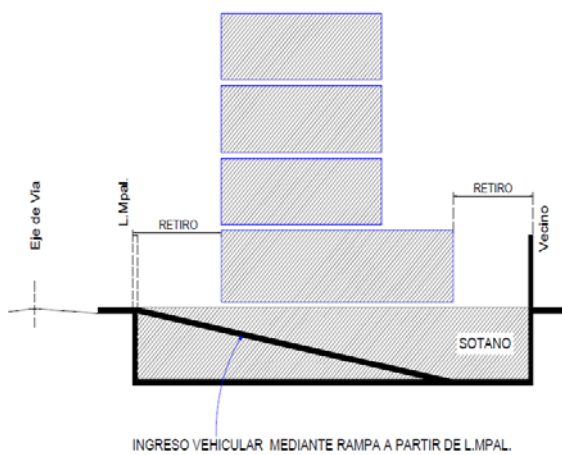
ESQUEMA PARA DEFINICIÓN DE
SÓTANO EN PENDIENTE NEGATIVA



ESQUEMA PARA DEFINICIÓN DE SÓTANO EN PENDIENTE POSITIVA



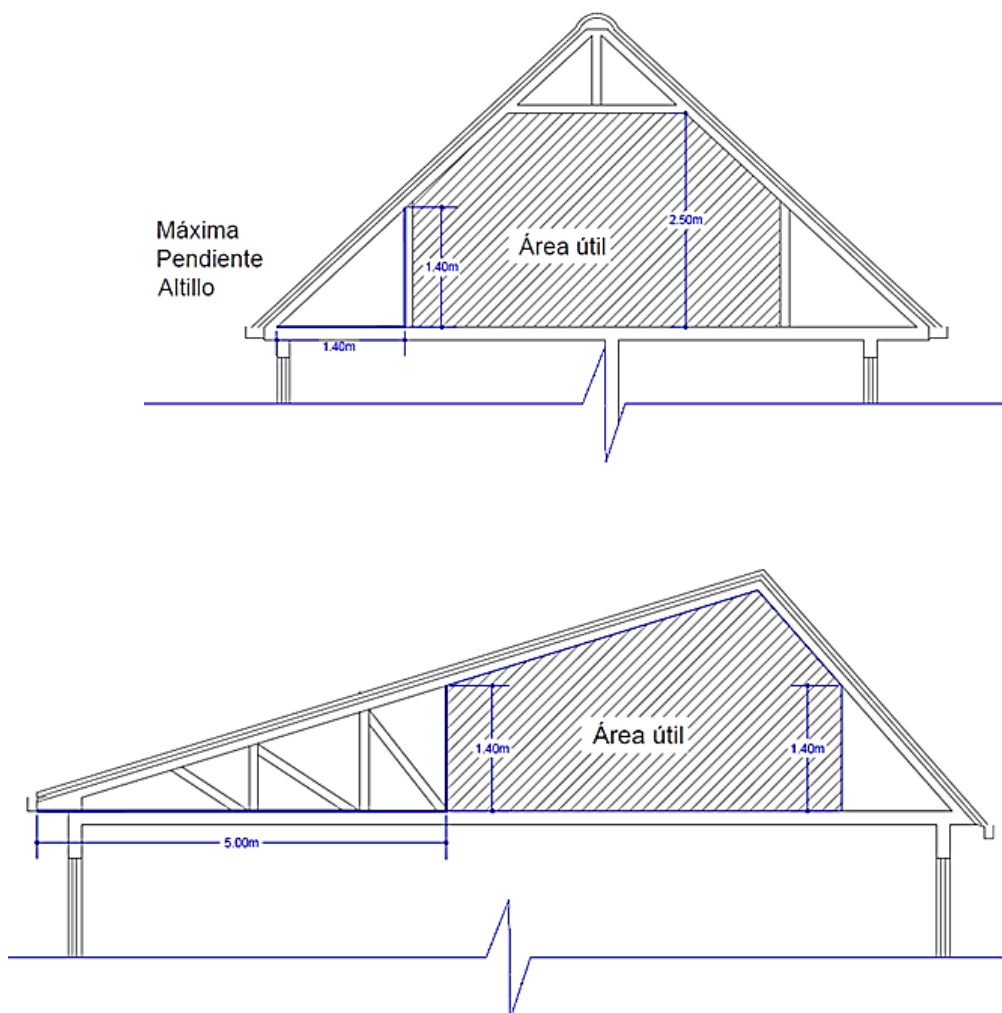
ESQUEMA PARA DEFINICIÓN DE SÓTANO CON DOBLE PATRÓN DE ASENTAMIENTO Y DOBLE ACCESO.



Esquema de Ingreso a Semisótano para Patrones 4,4CP, 5,5Z, 6,6Z.

Alttillo.- Para los patrones 4L, 4A, 4P, 4AR, 4PR, 4PO, 4AC y 4AD, está permitido la ocupación del alttillo. La superficie ocupada no es objeto de cálculo en el AME

ESQUEMAS DE ALTILLO



Pozo de Aire Luz.- Es el espacio establecido para la iluminación y ventilación de una edificación, su dimensión mínima para viviendas o edificaciones menores a 5 plantas es de 4,00 m² (2,00 x 2,00 mts.) y para vivienda o edificaciones mayores o iguales a 5 plantas es de 6,00 m² (3,00 x 2,00 mts.) por lado medido, entre las caras de los paramentos que definen el pozo (Para apertura de ventanas, la distancia mínima está establecida en las Cartillas Normativas).

Escaleras.- Las escaleras son los espacios para la circulación vertical compuestas por tramos y descansos. Los tramos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m para viviendas unifamiliares y de 1,20 mts. para edificaciones multifamiliares. El diseño a elaborar debe garantizar las dimensiones suficientes de huella y contrahuella, independientemente de los tramos que la conformen.

Escaleras de escape o emergencia.- Las edificaciones con un Altura Máxima de Fachada AMF superior a cinco (5) plantas, deberán contar con escaleras de evacuación o escape de emergencia; éstas podrán ser cerradas (presurizadas) en edificios no residenciales y abiertas al exterior en edificios de residencia, ambas deberán comunicar todos los niveles incluyendo la terraza o azotea. (Estas estarán incluidas en el AMC y no se computarán en AME). Se permitirá que se tenga un solo cajón de escaleras siempre que éstas se hallen presurizadas y aisladas y se hallen emplazadas separadamente del cajón de ascensores.

Tipo de Escaleras: Se permiten construir escaleras en caracol (helicoidales), imperial u otras tipologías, en las edificaciones, pudiendo tener uno, dos o más tramos, con descansos obligatorios cada diez peldaños.

Ascensores.- Las edificaciones con una Altura Máxima de Fachada AMF hasta cinco (5) plantas a contarse desde el nivel de ingreso de las personas podrán contar potestativa o voluntariamente con ascensores; a partir de la sexta (6) planta es obligatoria su instalación. La cantidad, capacidad y velocidad, deberán ser calculadas de acuerdo al destino del edificio, el número total de pisos, el número de ocupantes y los flujos.

Voladizos.- En edificaciones que no tengan retiro frontal es permitido el voladizo sobre vía pública de acuerdo a las limitaciones establecidas en la cartilla del patrón asignado, por razones vinculadas al perfil urbano preexistente. Se permiten voladizos sobre retiros frontales.

Los voladizos serán considerados dentro del AMC.

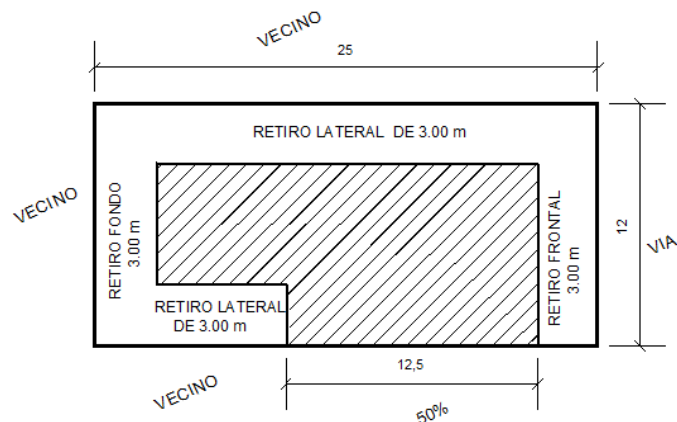
No se permiten voladizos sobre retiros obligatorios laterales ni de fondo, restricción extensible al zócalo en retiro frontal

Retiros Mínimos de Edificación (RME).- Están definidos en cada cartilla, en especial atención de lo previsto en el artículo 124 del Código Civil, de acuerdo al patrón de asentamiento.

El retiro lateral mínimo, otorga la posibilidad de adosarse al lote vecino en un 50 % de la profundidad del lote. De no adecuarse el lote a la posibilidad de este adosamiento,

se podrá dejar un retiro variable a partir de 0,01 mts. sin la posibilidad de apertura de vanos en este 50 %, hasta el retiro mínimo establecido en las cartillas normativas debiendo respetar de forma obligatoria el retiro en el otro 50 %, del total de la profundidad del predio.

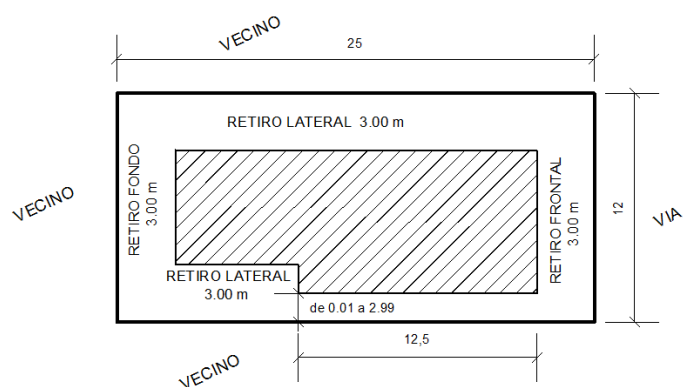
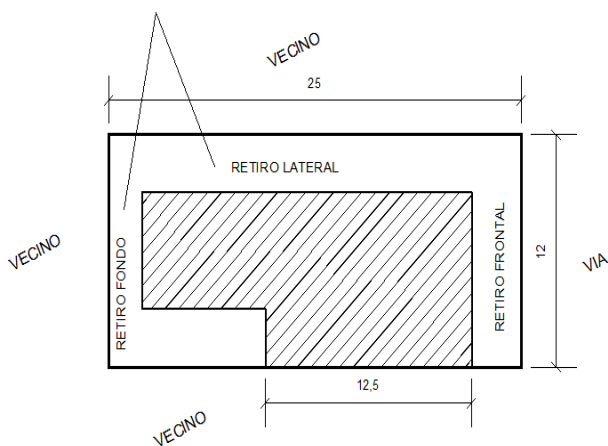
RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)



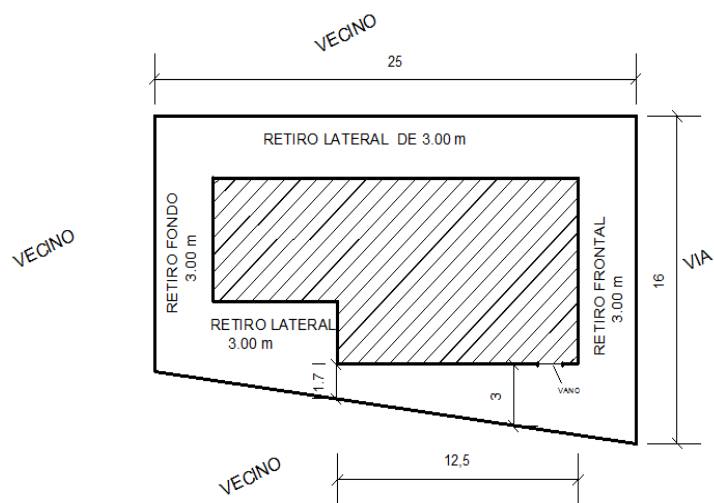
FONDO: 25 m . 50 % DEL PAREADO 12.5 m.

ASI MISMO DEBE RESPETAR 3.00 m EN EL OTRO
50 %

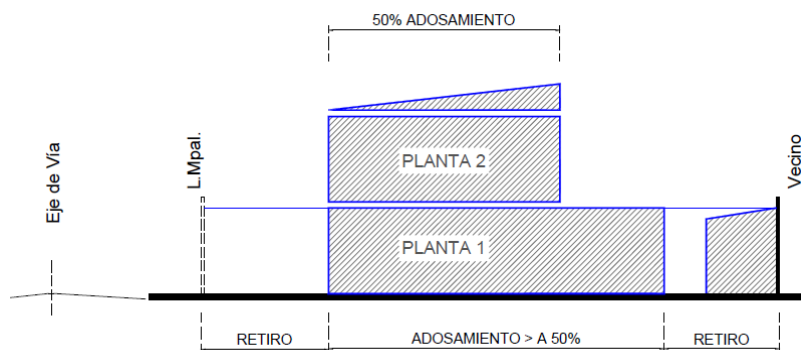
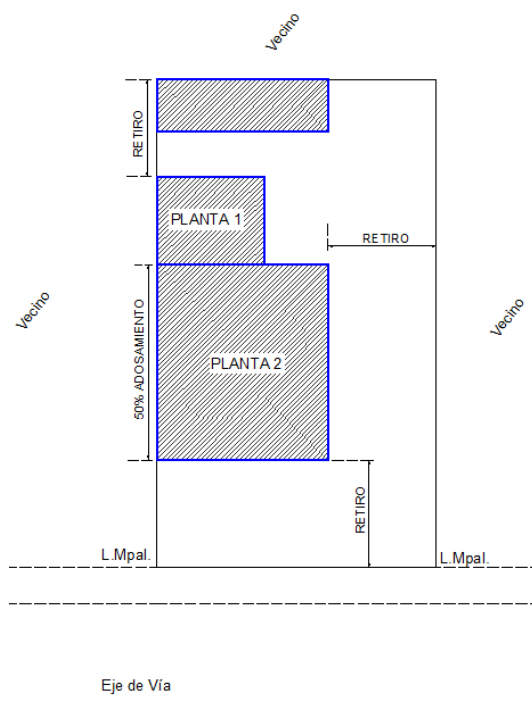
RETIRO LATERALES Y DE FONDO OPCIONALES SE PERMITE EL RETIRO ENTRE 0.01 Y 2.99 m, NO PERMITIENDOSE LA APERTURA DE VANOS A PARTIR DE LA 2DA PLANTA



EN EL 50% DE PAREO SE PERMITE UN RETIRO ENTRE 0.01 A 2.99m SIN APERTURA DE VANOS A PARTIR DE LA 2DA PLANTA.



SE DEBE TOMAR EN CUENTA QUE EL PAREO DE REFERENCIA, NO NECESARIAMENTE DEBERÁ TENER CONTINUIDAD CON UN VÉRTICE DE LA CONSTRUCCIÓN (EN PLANTA), CONSIDERANDO QUE EN EL TRAMO DE 50% SI CUMPLE CON EL RETIRO DE 3.00m PODRÁ REALIZAR APERTURA DE VANOS.



Muros de contención.- Obligatoriamente deberán contar con estudio geotécnico y cálculo estructural elaborado, suscrito y bajo responsabilidad del profesional especialista del área. La altura será determinada conforme al diseño y cálculo del proyectista.

Evacuación de residuos sólidos.- Las edificaciones deberán contar con un sistema de recolección y almacenamiento de residuos sólidos los cuales podrán ser: a) Mediante ductos con un ancho mínimo de 0,50 mts x 0,50 mts con revestimiento de material de fácil limpieza, éste no podrá ser ubicado directamente hacia la caja de escaleras, sino a través de una exclusiva. b) Recolección manual y clasificada por el tipo de basura, en espacios cerrados destinados al depósito en el edificio ó en cada piso.

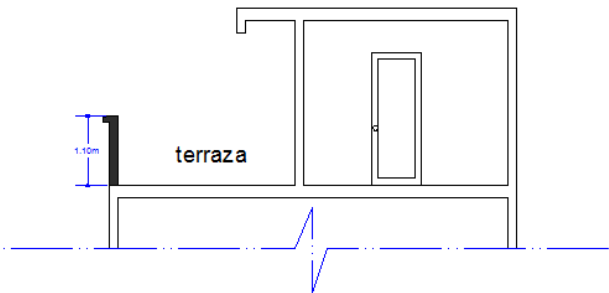
Evacuación de aguas pluviales.- Las edificaciones deberán prever un sistema de recolección y canalizado de aguas de lluvia, hasta el drenaje público, estas aguas no podrán verterse directamente sobre terrenos o edificaciones de propiedad de terceros o pública.

Detalles Constructivos.- No se solicitará plano de detalles constructivos, salvo por efecto de la complejidad del diseño arquitectónico (y otras como jardines sobre losas, construcciones desmontables en retiros frontales).

Edificaciones con destino múltiple.- Se permite la aprobación de proyectos arquitectónicos solo a nivel del perímetro de la estructura, cuando éste tenga múltiples fines, detallando instalaciones sanitarias y accesos desde el área pública, (se deberá delimitar las áreas de uso común) mencionando el destino preliminar otorgado a los fines del fraccionamiento y control.

Parqueos.- Los elementos estructurales (columnas) No podrán interferir con la utilización del espacio destinado a parqueo.

Parapeto.- La altura de parapeto será de 1,10 mts. No se permite barandas metálicas ni horizontales ni verticales en terrazas.



ESQUEMA PARAPETO
Altura será de 1.10m