

Condado de Miami-Dade — Residencial

Lista de Revisión de Planos de Edificación

Código de Construcción de Florida 2023 · Casas unifamiliares, dúplex y casas adosadas (FBC-Re 101.2) · Sufijos de volumen de código: Edificación (Bl) · Residencial (Re)



REFERENCIA DE CORTESÍA

Esta lista reproduce las categorías de requisitos de código publicadas por el Departamento de Recursos Regulatorios y Económicos (RER) de Miami-Dade, Centro de Permisos e Inspección, para la revisión de planos de edificación residencial bajo el Código de Construcción de Florida 2023. Úsela como referencia de autorevisión antes de la presentación. Los requisitos de código y los formularios del condado se actualizan periódicamente — confirme siempre la versión vigente en la página oficial de Guías de Revisión de Planos de Miami-Dade RER antes de basarse en esta lista para una presentación real. Esta es una referencia general, no un sustituto de una revisión específica del proyecto por un profesional de diseño con licencia.

CÓMO USAR ESTA LISTA

Marque cada línea solo cuando su juego de planos realmente la resuelva, no solo al leerla. Cualquier casilla sin marcar al momento de presentar es un riesgo real de corrección. Los recuadros marcados FIELD INTEL señalan las categorías que generan más observaciones de revisión en presentaciones ante Miami-Dade, según la práctica estándar de revisión de planos.

Administración

	Requisito	Ref. de Código
☐	Documentos de construcción completos, firmados y sellados	101.2.1 (Re), FBC 107.1 (Bl)

Ubicación de Muros Exteriores

	Requisito	Ref. de Código
☐	Clasificación de resistencia al fuego / distancia de separación contra incendio	302.1 (Re)

Requisitos de Planificación de Habitaciones

	Requisito	Ref. de Código
☐	Dimensiones mínimas, área, iluminación y ventilación — 303 a 305 (Re) — ver Tabla RB-1 abajo	303-305 (Re)

INFORMACIÓN DE CAMPO — Notas de revisión PE de MasterBuild

Las dimensiones mínimas, alturas de techo y porcentajes de luz/ventilación natural de la Tabla RB-1 (Secciones 303-305) son la causa más común de revisiones de última hora en un juego residencial, sobre todo en ampliaciones y remodelaciones donde un cuarto existente cambia de uso. Verifique cada habitación habitable, cocina y baño contra la Tabla RB-1 antes de presentar, no solo la construcción nueva.

Saneamiento

	Requisito	Ref. de Código
☐	Inodoro, lavamanos, tina o ducha, área de cocina con fregadero	306, 307 (Re)

Vidrio en Ubicaciones Peligrosas

	Requisito	Ref. de Código
☐	Identificación y pruebas requeridas	308.1, 308.3 (Re)
☐	Ubicaciones peligrosas reservadas, referirse al Capítulo 24	308.4, 4410.1 (Re); 4410.1 (B1)
☐	Barandas y protección contra caída de ventanas	312 (Re)
☐	Tragaluz y vidrio inclinado	308.6, 4410.1 (Re)
☐	Ventanas de celosía / jalousies	308.2 (Re)

INFORMACIÓN DE CAMPO — Notas de revisión PE de MasterBuild

El vidrio con protección o resistente a impacto (308, 4410.1) en la región de escombros por viento es un punto de revisión específico del sur de la Florida que se examina de cerca — confirme que la aprobación de producto (NOA) de cada abertura coincida realmente con lo especificado en el cuadro de ventanas, no solo una nota genérica de "vidrio de impacto".

Garajes y Cocheras

	Requisito	Ref. de Código
☐	Sin abertura entre garaje y dormitorio	302.5.1 (Re)
☐	Protección de abertura entre garaje y residencia	302.5.1 (Re)
☐	Separación garaje-vivienda	302.6 (Re)
☐	Superficie de piso no combustible	309.1 (Re)
☐	Cochera de dos lados abiertos, piso no combustible y pisos inclinados	309.2 (Re)

INFORMACIÓN DE CAMPO — Notas de revisión PE de MasterBuild

La separación contra incendio entre garaje y vivienda (302.6) — la puerta clasificada, el cierre automático y el conjunto clasificado continuo entre el garaje y cualquier espacio habitable — es una falla frecuente de inspección de campo cuando la bisagra de cierre automático se cambia por una estándar durante la construcción. Indique el requisito de cierre automático explícitamente en el cuadro de puertas, no solo la clasificación contra incendio.

Persianas contra Tormentas

	Requisito	Ref. de Código
☐	Instaladas en aberturas sobre el 1er piso	4410.1 (Re), 2413.6.1 (B1)

Salidas (Egress)

	Requisito	Ref. de Código
☐	Ventana de escape de emergencia y aberturas de rescate — ver Tabla RB-1 abajo	310.1 (Re)
☐	Pozos de ventana	310.2.3 (Re)
☐	Una puerta de salida por cada unidad de vivienda	311.2 (Re)

	Requisito	Ref. de Código
☐	Tamaño de puerta de salida (32" ancho libre mín.)	311.2 (Re)
☐	Acceso de salida o pasillo > 3'	311.6 (Re)
☐	Descanso mínimo de 36"	311.3 (Re)
☐	Pendiente máxima de rampa 1:12	311.8.1 (Re)
☐	Pasamanos requeridos en rampas con pendiente mayor a 1:12	311.8.3 (Re)
☐	Descanso de rampa mín. 3' x 3'	311.8.2 (Re)
☐	Requisitos mínimos para escaleras — ver Tabla RB-1 abajo	311.7 (Re)
☐	Escalones en abanico, escaleras de caracol	311.7.5.2.1, 311.7.10.1 (Re)

INFORMACIÓN DE CAMPO — Notas de revisión PE de MasterBuild

Las dimensiones de la ventana de escape y rescate de emergencia (310.1) — área libre neta, altura, ancho y altura máxima del alféizar — se verifican cuarto por cuarto, y una sola ventana de dormitorio subdimensionada hace fallar todo el juego. Verifique las dimensiones reales de abertura libre del fabricante contra 310.1, no el tamaño del hueco en bruto mostrado en la elevación.

Revestimiento de Muros

	Requisito	Ref. de Código
☐	Placa de yeso, en duchas e inodoros	4411.1 (Re), 2506, 2508, 2509 (Bl)
☐	Enlistonado y enyesado	4411.1 (Re), 2507 (Bl)
☐	Enlistonado y listones para estuco de cemento	4411.1 (Re), 2510 (Bl)
☐	Yeso (interior, exterior, agregado expuesto)	4411.1 (Re), 2511, 2512, 2513 (Bl)
☐	Plásticos	2601 (Bl), 4412.1 (Re)

Tabla RB-1 — Requisitos de Planificación de Habitaciones (Secciones 303-305, Re)

Uso	Área (ft ²)	Dim. Mín.	Alt. Mín. de Techo (sin pendiente)	Alt. Mín. de Techo (con pendiente)*	Luz Natural	Ventilación Natural
Habitaciones habitables	70	7'-0"	7'-0"	5'-0"	8% del área	4% del área
Cocina	70	N.A.	7'-0"	5'-0"	8% del área	4% del área
Baño	N.A.	N.A.	6'-8"	5'-0"	3 pies ²	1½ pies ²

* No más del 50% del área requerida de la habitación puede tener un techo inclinado de menos de 7'-0" de altura. Abertura de escape y rescate de emergencia (Sección 310, Re) — requerida en cada dormitorio, sótano y ático habitable. Abertura libre neta: 5.7 pies² (5.0 pies² a nivel de planta baja). Altura libre neta: 24". Ancho libre neto: 20". Altura máx. del alféizar: 44". Escaleras (Sección 311.7, Re) — Ancho mínimo: 3'-0". Contrahuella máxima: 7¾". Huella mínima: 10". Nariz: ¾"-1¼". Altura libre mínima: 6'-8".

AUTOEVALÚE SU PRESENTACIÓN

Cuente sus casillas marcadas contra el total de elementos por categoría. Una categoría completamente marcada indica que su juego está listo en ese alcance. Cualquier categoría con casillas sin marcar es su lista de riesgo de corrección — los elementos que un revisor de planos de Miami-Dade probablemente señalará primero.

Fuente: Departamento de Recursos Regulatorios y Económicos (RER) de Miami-Dade, Centro de Permisos e Inspección, 11805 SW 26 Street, Miami, FL 33175-2474 — Guías de Revisión de Planos Residenciales (Revisión de Edificación). Reproducido como referencia de cortesía; confirme la versión publicada vigente en miamidade.gov antes de usarla en una presentación activa.



MasterBuild Consulting — MEP & Building Code Consulting

+1 (786) 398-6940 · osmany.portal@masterbuildconsulting.com · masterbuildconsulting.com

¿Encontró casillas sin marcar? ¿Quiere una segunda revisión antes de presentar? Solicite una Propuesta.

