

INSTRUCCIONES GENERALES PARA LÍNEAS DE EDIFICACIÓN Y NIVELES DE VEREDA.

Línea de Edificación:

La línea de edificación de cada calle deberá materializarse de acuerdo a lo requerido en la Ordenanza respectiva; adecuándose, en términos generales, a los perfiles transversales de la arteria en cada sector

Esta información será proporcionada por la Dirección de Planificación Urbana y Ambiente a fs. 01 vuelta del expediente de construcción respectivo.

La línea de edificación a materializar deberá corresponder a la mitad de la distancia existente entre las líneas de edificación (eje de calle), pudiendo (dicha distancia) coincidir o no con el eje de calzada (mitad de la distancia existente entre los lados internos de los cordones).

Al momento de informarse la línea de edificación en cada caso, se indicará si la distancia corresponde tomarse al eje de calle o al eje de calzada. En caso de subsistir dudas, el profesional deberá solicitar información precisa en la Dirección de Planificación Urbana y Ambiente a fin de determinar la línea de edificación que corresponda.

En caso de solicitarse línea de edificación en predios cuyo/s lado/s sea frentista/s a espacios verdes; terrenos del Ferrocarril; colectores aluvionales, cauces de riego, servidumbre de electroducto, de tránsito, etc., el informe correspondiente resultará de la inspección in – situ del personal municipal.

Para las situaciones en que las propiedades sean frentistas a calles de propiedad de Dirección de Vialidad Provincial (Carril Rodríguez Peña y Corredor del Oeste) o Nacional (Acceso Sur) se deberá solicitar línea al respectivo organismo.

Para propiedades que se encuentran frente a líneas de alta tensión deberá solicitarse instrucciones de línea a EDEMSA.

En ningún caso los colectores pluviales podrán sobrepasar la línea de edificación hacia la vereda.

Toda rampa o escalón que eventualmente pudiera construirse sobre el frente de la propiedad, deberá quedar por detrás de la línea de edificación. Todo elemento de cualquier material que se instale en la vía pública deberá contar con expreso permiso municipal.

En casos excepcionales, donde por razones técnicas, o de fuerza mayor, la línea de edificación no pueda adecuarse a los requerimientos municipales, aquellos deberán ser evaluados en forma conjunta por los Departamentos de Agrimensura y Planificación

Urbana, de la Dirección de Planificación Urbana y Ambiente, salvo otra disposición del Ejecutivo Municipal.

Veredas:

La veredas tendrán el ancho que se establezca en cada zona, con un mínimo de 02,00mts. a partir de la línea de edificación.

En la colindancia (unión de veredas) se ejecutará una canaleta de desagüe cuyo ancho no podrá exceder los 0,03mts. y una profundidad de 0,05mts..

Las veredas, en las esquinas, contarán con rampas de acceso para peatones con capacidades diferentes. Dichas rampas se ajustarán a las especificaciones técnicas requeridas para rampas peatonales tipo. En caso de rampas que presenten conflictos de niveles (entre banquina y vereda), se solicitará la inspección con asistencia de Personal Municipal.

Tipo de material a utilizar en la construcción: antideslizante. Se sugiere la utilización de baldosa de tipo antideslizante.

En todos los casos, la pendiente de la vereda deberá acompañar la pendiente de la calzada. En casos particulares tales como calzadas con mucha pendiente, etc., se solicitará la inspección con asistencia de Personal Municipal.

En caso de veredas que presenten conflictos de niveles en las colindancias, se solicitará la inspección con asistencia de Personal Municipal.

En las esquinas, el triángulo de visibilidad formado por la base de la ochava y la prolongación de las líneas de edificación (catetos), deberá recibir el mismo tratamiento que el resto de la vereda.

El nivel longitudinal de las aceras, será el que determine la Dirección de Obras Particulares. Transversalmente las aceras tendrán las siguientes pendientes, partiendo del cordón de la calzada, 1%. En las rampas para vehículos, las pendientes de las aceras y puentes y de las rampas de transición serán como máximo del 7%.

Cuando hubiere diferencia de nivel en una acera nueva, y otra existente, la transición entre ambas se hará por medio de plano inclinado con una pendiente máxima del 7% y en ningún caso por medio de escalones. Esta transición se hará sobre el terreno, de la vereda que no esté en el nivel definitivo y por el propietario de la finca correspondiente salvo resolución del Departamento Ejecutivo. Para el nivel de vereda cuando exista pavimento sin cordón proyectado, la rasante se considerará teniendo como referencia una cota de 0,05 m más alta que el nivel del centro de la calzada. Cuando exista cordón, será el nivel del centro de este.

Ochavas:

Las ochavas forman parte de la vía pública y se tratará por medio del corte de un triángulo isósceles, con vértice en la esquina, siendo éste la intersección de las líneas

municipales, cuyos lados iguales tendrán la medida que resulte de considerar el tercer lado o frente de la ochava, de 4 m. como mínimo.

Para esquinas cuyos ángulos sean superiores a 135° , podrán suprimirse las ochavas.

Podrán proyectarse ochavas curvas o poligonales, siempre que no rebasen los límites de la ochava antes mencionadas.

En caso de que el ángulo sea mayor o menor de 90° , los catetos deberán ajustarse a los datos de ochava indicados en plano de mensura o loteo aprobado, teniendo en cuenta que la base de la ochava no podrá ser inferior a los 04,00mts. en ningún caso.

Puentes peatonales, vehiculares y/o unificados:

a) En cunetas con revestimiento de hormigón los puentes serán construidos con lozas de hormigón armado, apoyado sobre los bordes superiores de los tabiques laterales de la cuneta con las siguientes especificaciones: para puentes peatonales armadura de acero Dm 6 cruzado cada 0,20 m.

Recubrimiento hormigón dosaje 1.3.3.(cbk = 130 kg. cm²).

b) Puentes vehiculares tendrán armadura de acero nervado Dm 10 cruzado cada 0,20 m. Recubrimiento de hormigón: dosaje 1.3.3.

c) Los puentes peatonales no podrán tener más de 1,50 m de ancho. Los vehiculares en caso de cochera individual 2,50 m. Los puentes unificados 5,00 m.

d) Los puentes vehiculares para más de un vehículo no podrán tener tramos de más de 3,50 m sin una rejilla metálica intermedia de 1,20 x 0,60 m.

Bocas de limpieza de cunetas obligatorias:

a) A los efectos de facilitar la limpieza de túneles, alcantarillas o puentes en cruce bajo calle, se establece con carácter obligatorio la colocación de una boca de limpieza de 0,60 x 1,20 m en la entrada y salida de agua de los mismos.

b) En todos los casos deberá preverse también la posibilidad de limpieza y/o purga de albañales, pudiendo utilizar a tal fin las bocas de limpieza de cunetas si existiera coincidencia o proximidad con la salida. En caso contrario deberá construirse al efecto de 0,60 x 1,20 m.

c) A los efectos de facilitar la limpieza de puentes vehiculares de longitud mayor de 3,50 m. o puentes unificados, se establece la obligatoriedad de contar con una boca de limpieza de 0,60 x 1,20 m. al centro y equidistante de sus extremos. Cuando se construya un puente al lado de uno existente se deberá prever una boca de limpieza entre ambos de 0,60 x 1,20 m.

d) Las bocas de limpieza serán cubiertas con rejillas metálicas de fácil remoción y cuyo peso no exceda de 50 kg. por placa. Además deberán contar con dos asas que permitan su manipuleo.

Recubrimiento de cunetas:

a) Prohíbese el recubrimiento total con lozas o similares, de las cunetas.

Quedan exceptuadas de esta disposición las que ubican frente a edificios públicos, en general, salas de espectáculos públicos, museos, sanatorios y aquellos que se utilicen para la parada de vehículos de transporte público y casos excepcionales de orden

urbanístico con los que interviniere o fuera causante la Municipalidad y donde no pueda considerarse de inmediato la dimensión mínima de vereda exigible (ensanche previsto, expropiaciones, aperturas, etc.) y en función de la seguridad de los peatones. Estos casos solo podrán ser aprobados por el Departamento Ejecutivo previo informe de las áreas correspondientes y análisis de la Comisión de Interpretación del Código de Edificación. Para los casos de excepción de recubrimiento de cunetas, deberán contar con una rejilla de 0,60 x 1,20 m cada 3,50 m medidos a partir de sus extremos.

b) A los efectos de permitir el normal desarrollo de los forestales en la zona de recubrimiento de las cunetas se adoptarán las siguientes normas.

b.1.) Corte en el tabique lateral formando tronera de dimensiones concordantes con la magnitud del forestal. Mínimo 0,85 m.

b.2.) Isletas en la loza de recubrimiento para árboles, en ambos casos con sus lados equidistantes del mismo.

Consideraciones Generales

a) Si la construcción de puentes o recubrimiento de cunetas fuera superior a 0,60 m de luz libre y requiera un apoyo y ancho con mayores dimensiones se exigirá un plano de detalles y de cálculo que deberá ser aprobado por la Dirección de Obras Privadas.

b) La construcción de puentes o recubrimientos, bocas de limpieza obligatorias y de cuneta su cobertura y su conservación y mantenimiento será por cuenta y cargo del propietario frentista.

c) Los puentes de recubrimientos provisorios estarán sujetos a demolición o levantamiento sin indemnización alguna por parte de la Comuna cuando las circunstancias así lo requieran, tales como pavimentación, conservación de calles, etc.

c.1.) Su construcción se ajustará en un todo a las disposiciones fijadas y será por cuenta y riesgo del propietario frentista.

c.2.) La Comuna no reconocerá los daños que se produjeran en trabajos de mantenimiento de calles, de puentes o recubrimientos que sobrepasen la línea que surge de los extremos laterales que dan a la calle.

El incumplimiento de todas las disposiciones enunciadas, será penado con multas cuyo monto determinará el Departamento Ejecutivo y se dispondrá, además la demolición de las obras ejecutadas antirreglamentariamente con personal municipal, con cargo al infractor.