

2 de Enero de 2024, Crespo

Estimados profesionales,

De acuerdo a la nueva ORDENANZA 116/2023 aprobada por concejo deliberante el 28 de noviembre de 2023 (Anteriormente 65/20), a partir del 1º de febrero de 2024 la Subdirección de Planeamiento y Obras Privadas comenzará a solicitar la siguiente información dentro de los legajos de obras nuevas que se presenten:

Con respecto a las veredas:

- *“Los planos de obra deben graficarse contemplando el espacio de vereda (entre L.M. y cordón cuneta) e indicando dimensiones generales, conexión con veredas contiguas, niveles, pendientes y ubicación de arboles existentes. Toda construcción debe ser proyectada acorde a ORDENANZA 02/19 – ART 10.” ANEXO 2 Tabla de Indicadores ORDENANZA 116/2023.*

En caso de que el cordón cuneta no este realizado, se tomará como medida uniforme para todos los casos 3.50m desde L.M. hasta “cordón cuneta”

- En caso de que haya vereda existente la misma deberá graficarse con las medidas reales de obra, aclarando dicha existencia.

- Para veredas nuevas se deberá tomar como ancho mínimo 2.00m. Se deberán aplicar los siguientes criterios:

- Cuando haya diferencia de niveles con una vereda existente lindera, la transición entre ambas deberá ser mediante una rampa que no podrá tener una pendiente mayor al 12%.

- Los materiales a utilizar deberán ser de carácter antideslizante.

- En los casos en que la distancia entre L.M. y cordón cuneta no lo permita, la vereda podrá tener un ancho menor a 2.00m.

Respecto a los módulos de estacionamiento dentro de parcela:

- *“En espacios compartidos (viviendas bi-familiares, multi-familiares, comercios, etc.) cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela, como también un sector de maniobras, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. En el caso de que el acceso vehicular y peatonal coincidan, se deberá respetar el espacio de circulación peatonal en 1,20m indistintamente del vehicular. En lo que respecta a los parámetros de medición de áreas de nuevos estacionamientos son los siguientes:*

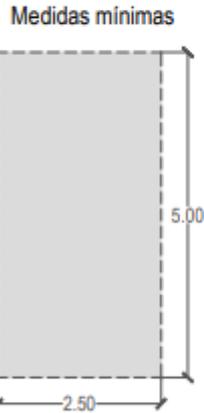
- *El área para estacionamiento de vehículos mínima es de 12,50m². Debiendo ser las dimensiones mínimas de 2,50m x 5m.*

- *El área para estacionamiento de bicicletas es de 0,50m x 2,00m*

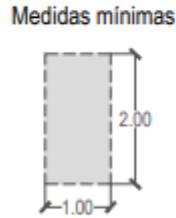
- *El área para estacionamiento de motocicletas es de 1,00m x 2,00m”*

ORDENANZA 116/2023 – ANEXO A – CAPITULO 2 – ARTICULO 5.4.2

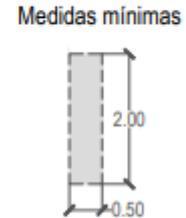
MÓDULO ESTACIONAMIENTO VEHICULAR



MÓDULO ESTACIONAMIENTO MOTOCICLETAS



MÓDULO ESTACIONAMIENTO BICICLETAS

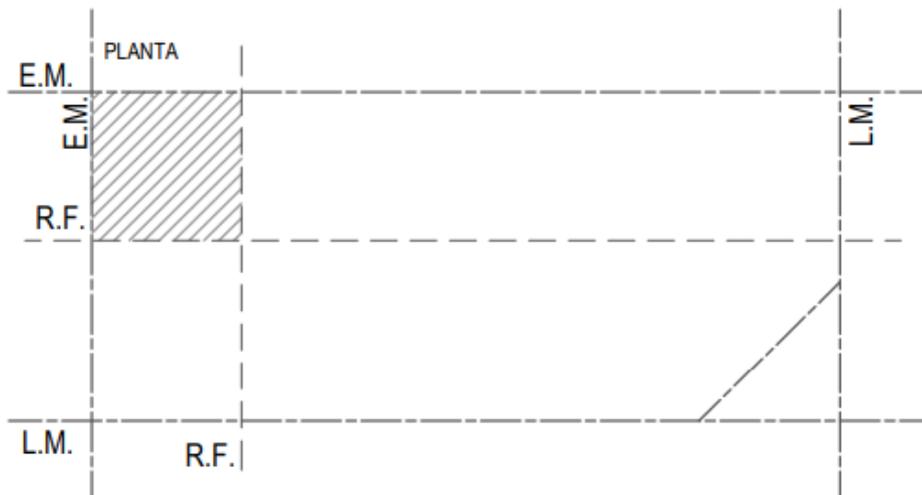


Respecto a la cantidad de unidades requeridas según cada proyecto, se deberá ver la tabla que esta anexa en el capítulo y artículo antes mencionado.

Respecto a lotes en esquina:

“En lotes en esquina el retiro de fondo estará compuesto por líneas paralelas a los ejes medianeros, que al cruzarse determinaran una superficie que no podrá tener lados inferiores a 1/5 de la profundidad del lote y como mínimo 5m”. ANEXO 2 Tabla de Indicadores ORDENANZA 116/2023.

RETIRO DE FONDO EN LOTES EN ESQUINA



R.F.: Mínimo $\frac{1}{5}$ del lado del lote.
En lados menores a 25 m: mínimo 5 m.

Cuestiones graficas generales:

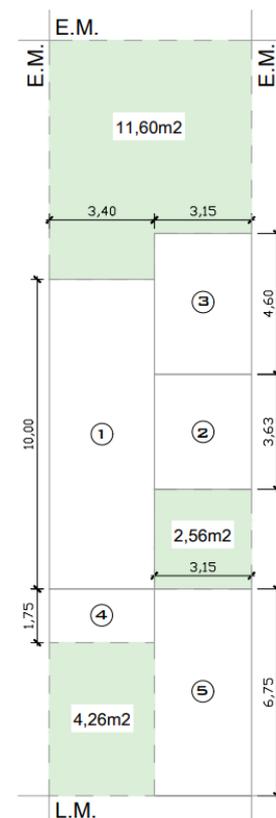
Este listado es a modo de recordar y en base a las correcciones más comunes que surgen en los legajos de obras que ingresan al municipio.

- Acotar todos los locales y denominar cada uno de ellos
- Acotar muros interiores y exteriores
- Acotar patios
- Acotar plano de cimientos
- Acotar retiros en PB y PA
- Colocar materiales en fachadas
- Cotas generales de proyecto
- Colocar cotas de nivel en plantas, cortes y fachadas
- Colocar norte en plantas y en caratula reglamentaria
- Acotar croquis de ubicación y distancias a esquina, en planillas de declaración jurada y planilla de usos
- Silueta de superficie por polígonos acotados con planilla de superficies o similar (que permita una lectura clara de la superficie que se declara). VER IMAGEN

SILUETA Y PLANILLA DE SUPERFICIE

ESC. 1:200

PLANTAS	Nº	SUP. REAL	COEF.	SUP. TOTAL	OBSERVACIÓN
PLANTA BAJA	1	34,00	1	34,00	m ² sup. cubierta nueva
	2	11,44	1	11,44	m ² sup. cubierta nueva
	3	14,49	0,5	7,25	m ² sup. semicubierta nueva
	4	5,95	0,5	2,97	m ² sup. semicubierta nueva
	5	21,27	0,5	10,63	m ² sup. semicubierta nueva
		87,15		66,29	SUBTOTALES
1ER PISO	6				
					SUBTOTALES
2DO PISO	7				
					SUBTOTALES
TOTAL		87,15		66,29	
SUP. ABSORBENTE				16,42	
FOS=0.54	FOT=0.41		FOSV=0.45		FOSNNP=0.45



- Superficies absorbentes: calcular y colocar en planilla de superficies
- Colocar cámara de aire en parrillas cuando no cumpla los retiros mínimos
- Respetar distancia mínima de canaleta de desagüe a eje medianero (70cm)

En plano sanitarias:

- Nombrar todos los artefactos en planta y cortes
- Respetar distancia mínima de 80cm desde eje medianero a cañería principal de desagüe cloacal
- Respetar distancia mínima de 40cm entre cañería principal de desagüe cloacal y desagüe pluvial
- La primera cámara no puede estar colocada a mas de 10m de línea municipal
- En las cámaras de inspección debe haber una diferencia de 5cm entre la entrada y salida del desagüe.
- Colocar ventilación en sistema cloacal
- Distancia mínima entre fondo de tanque de reserva y artefacto sanitario mas cercano 2.00m (se toma como referencia la ducha)
- Respetar colores de graficación de cada instalación

Aclaración importante:

Sugerimos que antes de colegiar e imprimir los planos, envíen los mismos al mail para una revisión previa del proyecto evitando así tener que hacer correcciones posteriores. La misma consulta se podrá realizar en la etapa de anteproyecto.

Por cualquier consulta recordamos nuestros medios de contacto:

- Planeamiento@unicrespo.gob.ar
- (0343) 4951160 – Int 129 y 154



Arq. César Franz

SUBDIRECC. DE PLANEAMIENTO
Y OBRAS PRIVADAS