ORDENANZA Nº 6·402

Código de Edificación – Ciudad de Villa María

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA MARÍA SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA DE

ORDENANZA

INDICE:

CAPITULO I: GENERALIDADES.

CAPITULO II: PERMISOS.
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO III: DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION.

CAPITULO IV: INSPECTORES DE OBRAS.

CAPITULO V: OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.

CAPITULO VI: ZONIFICACIÓN URBANA.
PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANA
PLANILLA DE USOS DEL SUELO
PLANO DE SISTEMA VIAL

CAPITULO VII: EDIFICIOS.
TÍTULO I: CLASIFICACION.
TÍTULO II: FACTOR DE OCUPACIÓN.

CAPITULO VIII: EDIFICACIÓN EN ALTURA.
TÍTULO I: GENERALIDADES.
TÍTULO II: PERFILES.
TÍTULO III: EDIFICACIÓN AISLADA – TORRES.
ANEXO GRÁFICO

CAPÍTULO IX: LÍNEAS.
TÍTULO I: LÍNEA MUNICIPAL.
TÍTULO II: LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y RETIROS.
TÍTULO III: OCHAVAS.
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO X: CERCOS Y VEREDAS.
TÍTULO I: GENERALIDADES.
TÍTULO II: DEFENSAS EN VEREDA.
TÍTULO III: INGRESOS A GARAJES.
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO XI: ARBOLADO PÚBLICO EN VEREDAS.
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO XII: FACHADAS.

CAPITULO XIII: PATIOS.

ANEXO GRÁFICO

CAPITULO XIV: ILUMINACION - ALTURA Y VENTILACION DE LOCALES.
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO XV: MEDIOS DE CIRCULACIÓN Y EVACUACION.
TÍTULO I: GENERALIDADES.
TÍTULO II: PUERTAS.
TÍTULO III: PASAJES, PASILLOS, PASOS Y/O GALERÍAS.
TÍTULO IV: ESCALERAS.
TÍTULO V: RAMPAS.
TÍTULO VI: ASCENSORES.
ANEXO GRÁFICO

CAPÍTULO XVI: CONDICIONES DE SEGURIDAD.
TÍTULO I: GENERALIDADES.
TÍTULO II: PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS.

CAPITULO XVII: INSTALACIONES.
TÍTULO I: SERVICIOS SANITARIOS.
TÍTULO II: INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
TÍTULO III: LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

CAPÍTULO XVIII: COCHERAS.
TÍTULO I: GENERALIDADES.
TÍTULO II: COCHERAS EN EDIFICIOS.
TÍTULO III: COCHERAS PÚBLICAS Y/O PRIVADAS DE USO PÚBLICO.
ANEXO GRÁFICO

CAPÍTULO XIX: CONSTRUCCIONES LINDERAS AL RÍO.

CAPITULO XX: CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS.

CAPITULO XXI: CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD.

CAPITULO XXII: CONSTRUCCIONES DECLARADAS PATRIMONIO HISTÓRICO.

CAPÍTULO XXIII: CONSTRUCCIONES EXISTENTES.
TÍTULO I: GENERALIDADES.
TÍTULO II: REFORMAS O AMPLIACIONES .

CAPITULO XXIV: CHIMENEAS.
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO XXV: INSTALACIONES EN MUROS MEDIANEROS.
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO XXVI: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO XXVII: DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES.

CAPITULO XXVIII: USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA.
TÍTULO I: USO PARCIAL DE VEREDA Y/O CALZADA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.
TÍTULO II: USO TOTAL DE VEREDA Y PARCIAL DE CALZADA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.
TÍTULO III: OCUPACIÓN PARCIAL DE VEREDAS CON DECKS, MESAS Y SILLAS.
TÍTULO IV: CONTENDORES DE RESIDUOS.

TÍTULO V: USO PARCIAL O TOTAL DE VEREDAS Y/O CALZADAS CON OBRAS PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURA.
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO XXIX: TOLDOS, CARTELES, PUBLICIDAD Y SIMILARES EN LA VÍA PÚBLICA.
TÍTULO I: TOLDOS.
TÍTULO II: CARTELES Y PUBLICIDAD.
TÍTULO III: DISPOSICIÓN COMÚN PARA TOLDOS, CARTELES, PUBLICIDAD Y
SIMILARES EN LA VÍA PÚBLICA.
ANEXO GRÁFICO

CAPITULO XXX: INSTALACIONES PARA SERVICIOS DE COMUNICACIÓN.

CAPITULO XXXI: COMISIÓN ESPECIAL DE PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

CAPITULO XXXII: RESPONSABILIDADES.

CAPÍTULO XXXIII: MULTAS.

CAPÍTULO XXXIV: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

CAPITULO I
GENERALIDADES

I.1. Todos los documentos que se realicen con el presente código, serán escritos con el idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, deberán presentarse con la respectiva traducción al idioma castellano. Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc., presentados a título informativo.
Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal, para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

I.2. No se admiten en la documentación que debe presentarse más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de obra, ni más nombres y firmas que las del propietario, profesional y/o empresas constructoras que intervienen en la solicitud del permiso.
No se podrá disponer el agregado de documentos que no se relacionen con el proyecto, que sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se ajusten con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificados en el código.
Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación, junto con el juego reglamentario.

I.3. A partir de la vigencia de la presente norma toda edificación que se construya o se refaccione en el ámbito de la ciudad de Villa María deberá contemplar las normas relativas a la ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, conforme a Ley Nacional N° 24.314 – Decreto N° 914/07 y/o modificatorias.

CAPITULO II
PERMISOS

II.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

Se deberá solicitar permiso de construcción para:

1- Construir edificios nuevos

2- Ampliar o reformar lo ya construido.

3- Modificar elementos que puedan afectar la estructura portante de la edificación existente.

4- Efectuar obras o incorporar elementos en la vía pública (exposición de productos, mesas y sillas, maceteros, carteles publicitarios, demoliciones, bancos de asiento, ejecución de veredas, etc.).

5- Solo se otorgará el permiso de construcción a solicitud del interesado, a aquellas obras que, siendo presentadas como PROYECTO con CONDUCCIÓN y/o DIRECCION TECNICA, según corresponda, respondan a la presente y/u otras ordenanzas vigentes que sean de aplicación para cada caso en particular.

Los propietarios de aquellas obras que cumpliendo con las disposiciones vigentes no tuviesen el permiso de obra ni pudiesen acreditar ante la autoridad municipal el inicio del trámite correspondiente (Expediente de construcción), serán intimados por la repartición municipal a cargo de la aplicación de esta normativa para la regularización de la misma en un plazo predeterminado, excedido el mismo, el propietario incurrirá en infracción, haciéndose pasible de las multas determinadas en Ordenanza No. 3.552 (Código de Faltas) y/u otras de aplicación al respecto, previo labrado del Acta pertinente.

II.1.1. Para el caso de lo dispuesto en el apartado 4- del artículo anterior, A EXCEPCION DE LA CARTELERIA PUBLICITARIA Y LAS DEMOLICIONES, será necesario presentar por Mesa de Entradas una NOTA SOLICITUD donde quede claramente especificado en croquis y/o memoria descriptiva el tipo de obra a realizar o elemento a incorporar, su ubicación, firma, aclaración, DNI y domicilio del propietario; las propuestas deberán respetar las disposiciones de la presente Ordenanza y/u otras normativas vigentes al efecto.

II.2. CARTELERIA PUBLICITARIA Y DEMOLICIONES: El órgano de aplicación exigirá la presentación de los planos correspondientes, los que deberán hallarse subscriptos por profesional idóneo debidamente matriculado y habilitado.

II.3. Las construcciones que se hubiesen realizado antes de la vigencia de la Ley Provincial No. 1.332, año 1.956, no estarán obligadas a presentar planos de relevamiento, debiendo para ello cumplir con las siguientes disposiciones para el caso de realizar gestiones ante la Comuna:

a) Presentar documentación legalmente válida que demuestre antigüedad.

b) No tener realizadas ampliaciones, refacciones y/o cambios de techo que alteren el estado original de la obra y prolonguen su vida útil.

c) En caso de detectarse mejoras en las áreas de servicios se deberán considerar como trabajos de mantenimiento.

Las disposiciones de la presente ordenanza no rigen para los casos en que deban presentarse planos aprobados como antecedente para relevamiento y/o proyecto de ampliaciones o refacciones en obras anteriores a la Ley Provincial No. 1.332, año 1.956, eximiéndose éstas del pago de los derechos correspondientes a su superficie original.

CAPITULO III
DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION

III.1. El **plano general de obra**, ya sea de proyecto o de relevamiento, se ejecutará con los siguientes elementos:

a) Los proyectos o sectores nuevos proyectados serán representados en color rojo y los relevamientos o sectores relevados, en color negro.

b) EN LA CARATULA: Datos catastrales precisos y completos (Parcelas urbanas: Circunscripción - Sección - Manzana - Parcela - Manzana oficial - lote oficial; Parcelas suburbanas: Circunscripción – Sección – Hoja - Parcela); datos de Zona, Perfil, F.O.S. y F.O.T.; datos generales de la obra (Tipo, titular, calle y altura, barrio, ciudad) , croquis de ubicación detallando la situación del predio dentro de la manzana, el punto cardinal norte deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior izquierda del plano; nomenclatura de calles circundantes, anchos oficiales y/o según mensura de la o las calles directamente relacionadas con el terreno, discriminando calzada y veredas, dimensiones del terreno según título y/o según mensura, distancia a esquinas, discriminación de superficie de parcela y/o parcelas; superficies cubiertas nuevas, existentes y totales; superficies fuera de línea municipal; datos generales de apellido y nombre/s, domicilio legal y electrónico y firma del propietario y del o los profesionales intervinientes en PROYECTO – DIRECCION/CONDUCCION/REPRESENTACION TÉCNICA - EJECUCIÓN Y/O RELEVAMIENTO, según corresponda.

En observaciones se detallará figura (Transcripción, conforme a obra, relevamiento, proyecto o combinaciones) y antecedentes (Expedientes Municipales anteriores).

En el plano se dejará asentado:

c) Planta baja (en escala 1:100): donde consten ejes divisorios de predios, dimensiones, ángulos, etc.

Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino.

Se considerarán las medidas de ochava (si las hubiera), las de espesor de muros y salientes, la línea municipal, la línea de edificación, la línea de cordón cuneta. En caso de existir desniveles interiores entre los solados de distintos locales, se acotará el solado de cada uno de ellos con relación al nivel municipal considerado como 0 (cero).

d) Plantas generales restantes (subsuelos, entrepisos, pisos altos) con dimensiones, niveles y designación de locales según destino.

e) Planta de techos y azoteas consignando si los mismos son o no transitables y registrando todos aquellos elementos de interés constructivo que allí se encuentren localizados.

f) Cortes: Los cortes, 2 (dos) como mínimo, serán transversales y se señalarán en las plantas con letras o números.

Deberán ser ajustados de modo que resulten explicativos, escala 1:100. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles, serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio.

g) Fachadas: Las visibles desde la vía pública, en la escala seleccionada por el proyectistas. Los edificios en torre presentarán todas sus fachadas.

h) DEMOLICIONES: Se indicarán en planta y cortes, con color amarillo y se le anexará el presupuesto de obra correspondiente a los fines de regular los Derechos de Construcción.

i) Superficies edificadas: Se discriminarán y consignarán con exactitud las superficies cubiertas, semi cubiertas y libres, graficando las mismas en un esquema con la indicación de FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S); en dicho esquema se acotarán las medidas perimetrales del contorno y estará acompañado de la tabla de discriminación de superficies, usos, antigüedades y antecedentes por parcela.

Parc. Nº	Sup. Cub.	Sup. Libre	Uso	Antigüedad	Antecedente

Se considerarán superficies semi cubiertas solamente los ALEROS de hasta 0,30 m. de ancho, superada esta dimensión, los mismos serán cotejados como superficie cubierta.

j) Planta de Instalaciones Eléctricas: Se registrará el emplazamiento de cajas de medidor, de fusibles, bocas, llaves de punto y tomas de luz, y demás elementos de importancia. Se utilizarán a tal fin los símbolos convencionales.
k) Planta de Instalaciones Sanitarias y Gas: Se graficará el emplazamiento de las instalaciones básicas, desagües cloacales y pluviales, ubicación de medidores de gas. Se utilizarán a tal fin los símbolos usuales para cada elemento.
l) Planta de estructuras: Se graficarán todos los elementos estructurales involucrados en cada planteo edilicio a los efectos de integrar el Expediente Municipal, a éstos efectos no será competencia municipal la verificación de cálculos.
m) La documentación presentada deberá ser completa, caso contrario, el profesional será citado para la aclaración con la consecuente devolución del o los planos.
n) Se podrá presentar documentación en escala 1:200 cuando el caso así lo justifique y previa autorización del responsable del Área.

III.2. Para iniciar el trámite, el profesional deberá presentar ante el catastro municipal, una copia simple del **plano general de la obra** proyectada o relevada, en carácter de PREVIA, a los efectos que las Áreas de competencia procedan a su corrección o visado.

III.3. Cuando se hayan cumplimentado las exigencias dispuestas en la presente Ordenanza respecto de la documentación requerida para la confección del **plano general de construcción** que se presenta en carácter de previa, apartado III.1., la autoridad de aplicación efectuará el visado del mismo, con la intervención y/o informe de otras dependencias municipales (si correspondiere) y en un plazo de treinta (30) días corridos contados a partir de su presentación. Cuando por la magnitud del proyecto se requiera un plazo mayor, dicho plazo podrá ser ampliado en hasta ciento veinte (120) días corridos.

El transcurso de los plazos previstos en el presente artículo quedará suspendido de pleno derecho, a partir de la notificación, en el domicilio constituido, al propietario y/o profesional interviniente, de la existencia de infracciones, omisiones, violaciones y/o errores, relacionados a las exigencias de la presente Ordenanza. Dicho plazo se reanudará una vez saneado el inconveniente que originó la suspensión.

III.4. Vencido el plazo previsto en el artículo anterior para el visado del plano previo, y no habiéndose prorrogado el mismo en la forma establecida, los interesados podrán pedir ante la autoridad de aplicación pronto despacho. Si transcurridos diez (10) días corridos desde la presentación del pronto despacho la autoridad de aplicación no emitiera resolución al respecto, la obra proyectada se considerará aprobada de hecho, pudiendo exigir el interesado el permiso correspondiente.

III.5. Cuando la documentación esté en condiciones, se dará autorización para iniciar Expediente de Construcción.

El expediente completo constará de:
a- PREVIA visada por las Áreas de competencia.
Las PREVIAS de RELEVAMIENTO tendrán la vigencia que fije el organismo de aplicación, las de PROYECTO tendrán una vigencia de tres (3) meses a partir de la fecha de su presentación, superado este período será requisito fundamental conformar Expediente de Construcción para poder continuar con los trabajos y/u obras, caso contrario se podrá proceder a la suspensión de los mismos hasta tanto se cumplimente lo aquí exigido (Expediente de Construcción), considerándose dicha obra – SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.
Los planos previos que al momento de la conformación del Expediente de Construcción excedan la vigencia arriba mencionada deberán ser renovados; dicha renovación se efectuará conforme a Ordenanza Tarifaria vigente.
b- Plano aprobado por el organismo que regula la actividad del profesional actuante.
c- Cuatro (4) copias del plano general de obra corregido conforme a lo visado en la PREVIA.
d- Ficha catastral, dimensiones del predio, distancia a esquina, etc.
e- Formulario con la solicitud de permiso de edificación.
f- Permiso Municipal de Construcción
g- Toda otra documentación que a criterio de los órganos de aplicación sea necesario anexar para la comprensión integral de lo presentado.
h- EN CASO DE PLANO REALIZADO EN SISTEMA INFORMÁTICO, siempre que este sea compatible con el utilizado por el Catastro Municipal: 1(una) copia del CD, Disket, etc. - (Registro Catastral).
i- Indicar claramente en planos y documentación adjunta que así lo requiera, domicilio real del profesional interviniente y del propietario de la obra. El domicilio así constituido será considerado domicilio especial de los interesados, y se reputarán válidas las notificaciones allí efectuadas. En cuanto al domicilio y notificaciones durante la

tramitación del expediente de construcción, rige en forma supletoria lo dispuesto al respecto por el Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba.
El expediente será revisado y armado por el área competente en lo que a obras privadas se refiere y remitido a mesa de entradas para su numeración y foliado.

III.6. Para el caso de **Planos de Relevamiento**:
a) Deberá contar con los elementos mínimos de representación, designados en el apartado III.1. **b)** Deberá transcribirse y rayarse lo existente, según antecedentes (si los hubiera) y representarse, conforme a obra, lo correspondiente a la "nueva" edificación; en el plano se deberán representar todos aquellos elementos constructivos CONSTATABLES A SIMPLE VISTA. No serán aceptadas las transcripciones que no se encuentren conformes a obra.
c) Para el visado del plano previo deberá adjuntarse copia del o de los antecedentes aprobados por la Municipalidad.
d) La presentación del Expediente se efectuará con la documentación exigida en el apartado III.1., anexándose a la misma, el pedido de certificado de inspección final de obra.
e) Cuando una obra presentada como RELEVAMIENTO, con posterioridad a la publicación de las Ordenanzas N° 5.309 y 5.553, no cumpla con las condiciones mínimas exigidas por ésta y demás normas aplicables al caso, la autoridad de aplicación dejará pendiente la emisión del certificado final de obra hasta tanto se hayan saneado las deficiencias detectadas; a los fines de cumplimentar el trámite administrativo la superficie quedará registrada mediante un "certificado" donde se dejará constancia de la superficie construida.

Cuando sea de aplicación éste inciso, y a manera de sanción, los derechos de oficina relativos a las construcciones serán los fijados por la Ordenanza Tarifaria vigente, siendo de aplicación para la totalidad de la superficie declarada como relevamiento (Presente).

f) Aquellas propiedades que a la fecha de presentación de los planos de construcción bajo la figura de RELEVAMIENTO declaren ser anteriores al año 1.999 inclusive y siempre que lo declarado quede debidamente ratificado en el informe que el inspector anexa al plano previo, quedan exceptuadas de la aplicación de lo establecido en el inciso e) de este artículo.
Si la obra en infracción constituye un peligro público, se aplicará lo establecido en el capítulo XXV de la presente Ordenanza.
g) Cuando la edificación que se presenta bajo figura de relevamiento implique algún tipo de complejidad estructural (Por ej. Viviendas multifamiliares en altura) se deberá acreditar NOTA con datos completos de la edificación y con firma certificada o presentada personalmente por el propietario donde quede claramente establecido y expresamente asumida la responsabilidad civil de dicha construcción.

III.7. PLANOS APÉNDICE: Deberán contar con todos los elementos gráficos exigidos en la presente y serán aceptados para la regularización de superficies inferiores a los quince metros cuadrados (15,00 m2); a tal fin se presentará el plano previo correspondiente; visado el mismo se ingresará por Mesa de Entradas:
a) Plano previo
b) Cuatro (4) copias de plano definitivo.
c) Planillas para solicitud de permiso
d) Planilla para solicitud de nuevo final de obra
e) Nota solicitando se anexe dicha documentación al expediente existente.

III.8. En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc., se deberán presentar nuevos juegos de planos **conforme a obra** sin tachaduras ni enmiendas, ni agregados en tinta sobre las copias, provistos del correspondiente sellado para poder solicitar la inspección final de obra.
Solo se admitirá un agregado en tinta sobre copias cuando se trate de leyendas que puedan ser inequívocamente salvadas con la firma del proyectista, director técnico o constructor responsable, y no presenten, a criterio del área municipal de aplicación variantes de importancia con respecto al plano visado por los Colegios Profesionales.
Cuando exista diferencia entre una o más medidas lineales señaladas en planos y las reales, será obligatorio la presentación de un plano conforme a la obra, dicho plano deberá estar aprobado por el Colegio que regula la actividad del profesional actuante.

Cuando se detecten diferencias entre el proyecto aprobado y la edificación resultante de ese proyecto o se verifique falsedad en los datos consignados en planos que hagan modificar la situación de la aprobación (Por infracción), según sea la gravedad de la contravención, la oficina de Obras Privadas aplicará un derecho de oficina diferenciado:
1- Por infracción al F.O.S., F.O.T., patios, retiros, cocheras: Se calculará la superficie excedente y/o su influencia en altura y se liquidará un monto equivalente al valor del m2 establecido por la Cámara de la Construcción de la Provincia de Córdoba.

2- Por otras infracciones menores: Se liquidará la diferencia entre los valores fijados por Ordenanza Tarifaria para proyectos y los fijados para relevamientos en infracción, ésta liquidación afectará a la totalidad de la superficie cubierta de la construcción.
Las situaciones establecidas en 1 y 2 no implican emisión de Certificado de Final de Obra.

III.9. La Municipalidad, a los fines de su presentación ante quien lo solicite, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación, dicha solicitud se presentará en formulario Municipal, suscripto por el profesional actuante en cada caso.

a) Obra no concluida o paralizada: A pedido del propietario, o del o los profesionales actuantes, se inspeccionará la obra y se otorgará una constancia de la fecha de la inspección y del estado de los trabajos siempre que los mismos estén de acuerdo a la documentación aprobada y no contradigan las disposiciones vigentes, archivándose el expediente.
El interesado podrá pedir que se lo vuelva al departamento municipal correspondiente cuando se continúen los trabajos y previo pago de los sellados de actuación que correspondan.
b) Obra concluida parcialmente: Se presentará un juego de (4) cuatro planos; en la planta a escala 1:100 se indicarán las superficies de la obra terminada con los muros lavados con los colores reglamentarios que deben ser los mismos de la documentación aprobada, quedando la parte no terminada de la obra, con los muros sin lavar y con la leyenda "en construcción" o "a construir" según corresponda. En este caso se inspeccionará la obra y si está de acuerdo a la documentación aprobada se otorgará "Certificado de Obra concluida parcialmente".
c) Obra en condiciones de habitabilidad, con plazo de terminación: Será otorgado cuando solo falten detalles que no afecten las condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad del edificio. Únicamente el propietario podrá solicitar el Certificado, especificando el plazo para su terminación, inspeccionada la obra y encontrándose de acuerdo a la documentación aprobada y en condiciones de ser declarada habitable, se otorgará el Certificado de Obra concluida con plazo de terminación. El área de aplicación de la presente, al vencimiento del plazo realizará una inspección de oficio, archivándose las actuaciones si la obra se encuentra totalmente terminada y sin modificaciones.
d) Obra concluida: Se extenderá "Certificado de Final de Obra", cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a la documentación aprobada en conformidad a normativas vigentes. Se entregarán a pedido del propietario o del profesional actuante.
e) Final de Obra de Oficio: El departamento con competencia en todo lo referente a Obras Privadas podrá otorgar "Certificado de Final de Obra de Oficio" sin previa solicitud del interesado cuando, mediante inspección de oficio se constatare que la obra ha sido concluida, de acuerdo a documentación aprobada oportunamente.
f) Constancia de Superficie Existente: Dicha Constancia se efectuará mediante inspección de oficio para la valuación de superficies no declaradas y el ajuste de la Tasa de Servicios a la Propiedad, la misma no exime de la presentación de los planos de construcción correspondientes.
g) Registro de Superficie: El final de obra de aquellas construcciones que habiendo sido declaradas bajo la figura de relevamiento se encuentren en infracción a la legislación vigente, quedará sujeto al cumplimiento de lo exigido por las normativas al momento de la presentación del expediente municipal; no obstante, a los fines de que dichas superficies sean valuadas y, consecuentemente, ajustada la Tasa de Servicios a la Propiedad, se dejará constancia de la superficie construida mediante un Certificado de Registro de Superficie.

III.1.b)

REEMPLAZAR POR GRÁFICO DE CARÁTULA

III.5.f- Permiso Municipal de Construcción

MUNICIPALIDAD DE VILLA MARÍA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS - SUBSECRETARÍA DE ORDENAIENTO URBANO

OBRAS PRIVADAS

Permiso de Construcción

Tipo de Obra: _____

Designación Catastral: Circ: _____ Secc: _____ Mz: _____ Parc: _____

Propietario: _____

Profesional/es: _____

Nº de Expediente: _____

Sello Mesa de Entradas Municipal

Sello de Caja Municipal

AUTORIZADO PARA CONSTRUIR

Firma y sello
Obras Privadas

CAPITULO IV
INSPECTORES DE OBRA

IV.1. El Departamento Ejecutivo dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad técnica suficiente al fin previsto, siendo considerados para este trabajo: Arquitectos, Ingenieros Civiles, Ingeniero en Construcciones; Maestros Mayores de Obra y/o Técnicos Constructores.
Los inspectores tendrán, a los fines del control del cumplimiento de la presente ordenanza, el carácter y la función de Policía Municipal.
Incumbencias:
a) Detección de Obras en infracción: Se considerará en infracción, toda obra que no cumpla con lo establecido en la presente normativa y/u otras de aplicación al respecto. Para estos casos, el inspector procederá conforme a lo determinado en los apartados V.1.y V.2.de la presente, según corresponda.
b) Detección de obstáculos en la vía pública: Se considerarán obstáculos los materiales de construcción, tierra y/o materiales de demolición arrojados a la vía pública; la exposición de mercaderías varias no autorizadas en la vía pública; el depósito en la vía pública de ramas y demás elementos resultantes de la poda y/o limpieza de espacios verdes; la colocación de carteles publicitarios que contravengan las disposiciones existentes; el desagüe de aguas servidas en la vía pública y todo otro elemento que pueda obstaculizar el normal desenvolvimiento del tránsito peatonal y/o vehicular, afectar las condiciones ambientales, de higiene y seguridad y/o infringir legislación vigente. Para la normalización de estas situaciones se procederá, en primera instancia, al labrado de un "Único Aviso" donde se comunicará al propietario o profesional responsable (si fuese el caso) a cerca de la o las deficiencias advertidas, fijándose un plazo para su regularización. La ausencia de respuesta a la intimación efectuada dará pase al labrado del Acta de Infracción correspondiente en los términos de la Ordenanza Nº 3.552 y/u otras de aplicación al respecto.
c) Informes de Planos Previos: Los planos presentados en carácter de previa ante la oficina encargada del control de Obras Privadas, serán oportunamente inspeccionados con la finalidad de dejar asentado en informe adjunto a dicho plano si la documentación en cuestión responde fehacientemente a lo construido, de detectarse anomalías se procederá conforme lo establecen los apartados V.1.y V.2. de la presente, según sea el caso.
d) Informes para Finales de Obra: Para la emisión del certificado de final de obra (Apartado III.9.d), se realizará una segunda inspección de obra (Primera inspección: Previa) que tendrá como finalidad asentar de manera expresa si la edificación ha sido concluida en su totalidad conforme a la documentación obrante en el correspondiente expediente o, de requerirlo el caso, si los ajustes solicitados en el momento del plano previo han sido modificados de manera satisfactoria; en esta inspección se dejará constancia además, del tipo de terminaciones que presenta la edificación, permitiendo ser encuadrada dentro de la categorías correspondiente. Si al efectuarse esta inspección no se hubiesen corregido las anomalías visadas al momento de la presentación del plano previo o hubiesen surgido modificaciones, siempre que estas signifiquen infracción alguna a normativas vigentes, se procederá además, al labrado del Acta de Infracción correspondiente.
e) Informes Notariales: Se realizarán inspecciones para la elaboración de informes notariales a solicitud de Escribano Público y a los fines de cumplimentar los informes de libre deuda para una nueva escrituración; para llevar a cabo dicha inspección será necesario contar con datos precisos y completos de localización y con todos los antecedentes registrados en la Municipalidad al respecto, con dicha información se procederá a constatar si la construcción que motiva la solicitud ha sufrido modificaciones no declaradas posteriores al último registro obrante en Expediente de Construcción existente, de ser así, resultará que la propiedad presenta deuda con el área municipal a cargo del control de obras privadas; si el inmueble se encuentra en las condiciones graficadas en plano aprobado (sin modificaciones estructurales y/o de superficie), se informará de la no existencia de deuda con esta repartición.
f) Informes para Habilitaciones Comerciales: La solicitud de habilitación de Comercios e Industrias exige la existencia de los planos aprobados con la certificación de Final de Obra correspondiente a los inmuebles afectados a tales actividades, requiriendo además las condiciones mínimas de habitabilidad, higiene y seguridad que establece la presente normativa y/u otras que pudiesen ser de aplicación; a tales efectos se llevarán a cabo las inspecciones

necesarias. Para los casos donde se detectare infracción alguna a normativas vigentes, se obrará conforme a los apartados V.1. y V.2. de la presente. De no hallarse antecedentes de construcción obrantes en la Municipalidad se le solicitará a los interesados acrediten esta información, de persistir la carencia al momento de realizarse la inspección, se labrará un "Único Aviso" donde se dejará asentado un plazo máximo para la presentación de los planos correspondientes ante el organismo de aplicación.

g) Proyectos específicos: El Área encargada del control de obras privadas podrá generar "Proyectos específicos" para la detección y registro de superficies no declaradas, elaboración de la documentación necesaria para las tareas que ejecutarán los inspectores de obras.

IV.2. Los profesionales, empresas, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada del inspector municipal a un edificio o predio y facilitar su inspección.

IV.3. Los inspectores efectuarán sus visitas, a partir de las 8:00 horas y dentro del horario de trabajo de la repartición que los nuclea.

IV.4. Realizada la inspección, se dejará constancia mediante actas de lo verificado en obra.

IV.5. En la obra deberán mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector o autoridad municipal competente, los planos generales debidamente subscripto por el profesional o empresa responsable , el permiso municipal o por lo menos, una (1) copia simple de la previa autorizada "vigente" correspondiente a la obra) y/o toda otra documentación existente y necesaria para el fácil contralor de la obra.
Igualmente, en toda obra deberá mantenerse en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel indicador del proyectista, el director técnico si hubiere, el constructor, etc.

CAPITULO V
OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

V.1. La Municipalidad, a través del área correspondiente podrá suspender toda obra que se realice en contravención a las normas fijadas por la presente ordenanza. Quedan eximidas de lo aquí establecido aquellas construcciones que acrediten el visado previo.

V.2. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través del área correspondiente, fijará en cada oportunidad y de acuerdo a las circunstancias particulares de cada caso, el plazo dentro del cual se debe adecuar una obra por no cumplir con las disposiciones de la presente Ordenanza y/u otras de aplicación al respecto. El plazo comenzará a regir a partir de la intimación ("Único Aviso" o notificación) expresa efectuada al Profesional, Empresa Constructora, Constructor o Propietario, en la que se indicarán las deficiencias que dicha obra presenta. El incumplimiento a la intimación efectuada facultará al D.E.M. a proceder a la suspensión y/o clausura preventiva de la obra hasta tanto ocurra su regularización, o podrá disponer su demolición si fuese ello procedente (Capítulo XXI). Si iniciado el proceso de regularización, el mismo no pudiere culminarse dentro del plazo otorgado, los interesados deberán solicitar su prórroga a la autoridad de aplicación. Hasta tanto no se otorgue la prórroga, la obra quedará suspendida desde el vencimiento del plazo inicial, sin necesidad de notificación ni intimación alguna.

Cuando correspondiere la demolición de la obra, los costos que dicha actividad genere, serán reclamados en concepto de multa por la Municipalidad, sin perjuicio de las sanciones correspondientes por aplicación de la presente Ordenanza y/u otras vigentes al respecto.

CAPITULO VI
ZONIFICACIÓN URBANA

VI.1. Remitirse al Plano de Zonificación Urbana y a la Planilla de Uso del Suelo.

VI.2. ZONAS:

AC: **Área Central** - Sector correspondiente a Barrio Centro, comprendido entre Bulevares Vélez Sarsfield; España/M. T. de Alvear; Sarmiento; Av. Del Libertador Gral San Martín; R. J. Cárcano/Italia, se subdivide en:

ACN: Área Centro Norte - Sector comprendido por BV. Vélez Sarsfield (frente correspondiente a Barrio Centro) entre Av. L. N. Alem y Bv. España; Bv. España/M.T.de Alvear entre Bv. Vélez Sarsfield y Bv. Sarmiento; Bv. Sarmiento (frente correspondiente a Barrio Centro) entre Bv. M. T. de Alvear y Av. H. Irigoyen y Avdas. H. Irigoyen/L. N. Alem (ambos frentes) entre Bv. Vélez Sarsfield y Bv. Sarmiento – **F.O.S: 80%**

ACS: Área Centro Sur – Sector comprendido por Bv. Vélez Sarsfield (frente correspondiente a Barrio Centro) entre A. Sabattini y Bv. Italia; Bvs. Italia/R. J. Cárcano (frente correspondiente a Barrio Centro) entre BV. Vélez Sarsfield y Av. Del Libertador Gral San Martín; Av. Del Libertador Gral San Martín/Bv. Sarmiento (frente correspondiente a Barrio Centro) entre Bvs. R. J. Cárcano y M.T. de Alvear – **F.O.S: 80%**

AMC: **Área de Micro Centro** – Dentro de las Áreas Centro Norte y Centro Sur se discrimina el sector denominado Área de Micro centro, a saber:

AMCN: **Área de Micro Centro Norte** - Comprendida por calles San Juan (ambos frentes) entre calle Chile y Av. L.N.Alem; Chile /Carlos Pellegrini (ambos frentes) entre calles San Juan y Mendoza; Mendoza (ambos frentes) entre calle Carlos Pellegrini y Av. H.Irigoyen; Av. H. Irigoyen /Av. L. N. Alem (frentes únicos) desde calle Mendoza hasta calle San Juan – **F.O.S: 80%**

AMCS: **Área de Micro Centro Sur** – Comprendida por calles Mendoza y Entre Ríos entre Av. B. Mitre y calle Rivadavia (ambos frentes de ambas arterias); calle Mendoza entre calle A. Sobral y B. Mitre (frente único); Av. B. Mitre/Av. A. Sabattini entre calles Mendoza y San Juan (frente único); calle Rivadavia desde calle Entre Ríos hasta calle San Luis (ambos frentes) – **F.O.S: 80%**

C1: Comprende ambos frentes de las vías de acceso a la ciudad, a saber: R.N.Nº 9 (Córdoba); R.N.Nº 9 (Buenos Aires); R.N.Nº 158 (Río Cuarto); R.N.Nº158 (San Francisco); R.P.Nº 2; Av. Buenos Aires (Desde calle Porfirio Seppey hasta su intersección con autopista; Autopista.

C2: Comprende ambos frentes de los bulevares que circunscriben el Barrio Centro, a saber: Bv. Vélez Sarsfield; Bv. España; Bv. M.T. de Alvear; Bv. Sarmiento; Av. Del Libertador Gral José de San Martín; Bv. R. J. Cárcano; Bv. Italia.

C3: Comprende ambos frentes de las arterias existentes y proyectadas que conforman el sistema vial principal de la ciudad. Remitirse al plano de Sistema Vial.

R1: **Zona peri central** – Quedan comprendidos dentro de ésta zona, los Barrios: Roque Sáenz Peña; Alte. Brown; Trinitarios; Carlos Pellegrini; F. Ameghino; Gral. Lamadrid; San Justo; Rivadavia y Gral. Güemes – **F.O.S: 80%.**

R2: **Zona periférica** – Quedan comprendidos dentro de ésta zona, los Barrios: Las Acacias (Pte.); Gral. Roca; Belgrano; Parque Norte; Carlos Pellegrini (Pte.); F. Botta; N. Avellaneda; San Nicolás; San Martín; Bello Horizonte; San Juan Bautista; Los Olmos; Industrial (Pte.) y Las Playas extendidos hasta el límite de ex radio "B"; Barrio Villa Albertina – **F.O.S: 80%.**

R3: **Zona de Costanera** – Quedan comprendidos dentro de ésta zona, los Barrios: Mariano Moreno; Palermo; General Paz; D. Sarmiento; Santa Ana; Barrancas del Río (Parte según plano) –

F.O.S: Inmuebles de más de 250,00 m2 de superficie: 70% - Inmuebles de menos de 250,00 m2 de superficie: 80%

R3 ESP: Responde específicamente a las **parcelas con frente al río** de las Zonas R3 y R4 -

F.O.S: Inmuebles de más de 250,00 m2 de superficie: 70% - Inmuebles de menos de 250,00 m2 de superficie: 80%

R4: – Quedan comprendidos dentro de ésta zona, los Barrios: Vista Verde; Villa del Sur; Barrancas del Río (Parte Según plano), Barrio Las Acacias (Pte), zona suburbana comprendida entre intersección de límite de radio urbano y desvío de tránsito pesado, por éste hasta su intersección con Av. Jauretche, por ésta hasta su intersección con Av. Granaderos Argentinos, por ésta hasta su intersección con Av. Buchardo, por ésta hasta su intersección con el trazado férreo, desde aquí hasta su intersección con el puente Andino, desde aquí, bordeando la Zona R 3 especial hasta su intersección con el límite del radio urbano – **F.O.S: 60%.**

ZIBR: **Zona Industrial Barrancas del Río** – Ordenanza Nº 6.061 – **F.O.S: 60%.**

ZIS 1: **Zona Industrial Sur 1** – Comprende la Zona Industrial del Barrio Industrial (Ordenanzas Nº 4.158; 5.340) – **F.O.S: 60%.**

ZIS 2: **Zona Industrial Sur 2** – Ordenanza Nº 4.158 - **F.O.S: 60%.**

ZIN: **Zona Industrial Norte** – Queda comprendida entre el límite oeste del ex Aeroclub (ex radio "A"); Av. Coronel A. del Valle Larrabure / R.N.Nº 9; el límite del radio urbano y el camino público paralelo a R.N.Nº 9 –
F.O.S: 60%.

ZSU: **Zona Suburbana** – Queda comprendida entre:
1- Intersección del desvío de tránsito pesado y límite del radio urbano, por éste hasta su intersección con Av. Granaderos Argentinos, por ésta hasta la prolongación de la Av. Jauretche, por ésta hasta su intersección con el desvío de tránsito pesado y por éste hasta su intersección con el límite del radio urbano.
2- Intersección de calle pública límite de ZIN con desvío de tránsito pesado, desde aquí, bordeando la zona C1 correspondiente al desvío del tránsito pesado, borde de autopista y R.N.Nº 158 hasta su intersección con la prolongación de la Av. Jauretche, por ésta Av. Independencia, desde aquí, bordeando los límites del predio de la U.N.V.M. hasta su intersección con calle pública lindera a ZIN y por ésta hasta su intersección con desvío de tránsito pesado.
3- Intersección de ZULLA y C 1 a la altura de R.N.Nº 158, desde aquí, bordeando la ZULLA hasta alcanzar la R.P.Nº 2, desde aquí, bordeando la zona C1 lindera a R.P.Nº 2 hasta camino público lindero a ZIS 2, por éste, hasta prolongación de Av. Porfirio Seppey, por ésta hasta su intersección con prolongación de Av. Costa Rica, por ésta hasta Av. Universidad, por ésta hasta su intersección con la traza de futura Avenida coincidente con la traza del tendido de alta tensión, por dicha traza hasta la intersección con zona C1 lindera a R.N.Nº 158, bordeando la zona C1 hasta su intersección con la ZULLA -**F.O.S: 60%.**

ZULLA: **Zona urbana longitudinal lindera a autopista** (Ambos frentes)– Comprendida entre el nudo de R.N.Nº 158 (San Francisco) y el nudo de R.P.Nº 2 (Alto Alegre) y calle a proyectar paralela a autopista - **F.O.S: 60%.**

ZE: **Zonas Especiales** – Quedan comprendidos aquellos sectores aislados dentro de la trama urbana dentro de la trama urbana que posean características que por su situación geográfica, política, social, etc., por su paisaje o sus condiciones ambientales sean dignas de ser tenidas en cuenta para una futura urbanización.

- **EX AEROCLUB**: Para viviendas unifamiliares **F.O.S: 70%.**

VI.3. F.O.S: CASOS ESPECIALES:

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos en edificios no libera del cumplimiento de las prescripciones sobre F.O.S., patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos.

Serán atendibles los siguientes casos:

a) En **terrenos de hasta 150,00 m2** de superficie, cuyo destino de PLANTA BAJA sea el de COMERCIO o DEPÓSITO no será exigible el F.O.S., debiéndose instalar obligatoriamente un sistema de VENTILACIÓN FORZADA, el mismo quedará debidamente documentado en el Expediente de Construcción mediante plano y cálculo suscripto por profesional idóneo, quedando el final de obra sujeto a que dicho sistema se encuentra instalado y funcionando.

b) En terrenos cuyas superficies oscilen **entre los 150,00 m2 y los 200,00 m2** de superficie, cuyo destino de PLANTA BAJA sea el de COMERCIO o DEPÓSITO será obligatoria la existencia de, por lo menos, un patio de primera categoría.

c) Lo establecido en los incisos a) y b) solo será pasible de fraccionar bajo la figura de "Subdivisión afectada al Régimen de Propiedad Horizontal".

d) En **terrenos que superen los 200,00 m2** de superficie, cualquiera sea su destino, deberá ajustarse a lo establecido en el párrafo inicial del presente artículo.

e) Cuando el **destino** del lote sea **EXCLUSIVAMENTE PARA COCHERAS**, cualquiera sea su dimensión, no será exigible el F.O.S. (Altura de muros en cocheras 1,80 m.)

f) Se podrá elevar el F.O.S. al primer piso cuando la resolución edilicia contemple por lo menos un 50 % más de superficie de cocheras de las exigidas en el apartado XVIII.II.1. de ésta norma, siempre que no se varíen las alturas máximas permitidas para cada zona y perfil.

g) En inmuebles afectados a retiros obligatorios de L.M. será de aplicación lo establecido en el apartado IX.II. de la presente, SIN EXCEPCIÓN.

h) A partir de la presente, las escaleras serán computadas como superficie cubierta, cualquiera sea el material utilizado para su ejecución y su ubicación.

VI.4. GRÁFICOS: Plano de Zonificación Urbana; Plano de Sistema Vial Principal; Planilla de Usos del Suelo.

REEMPLAZAR POR PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANA

REEMPLAZAR POR PLANO DE SISTEMA VIAL

REEMPLAZAR POR PLANILLA DE USOS DEL SUELO

CAPITULO VII
EDIFICIOS

TITULO I
CLASIFICACION

VII.I.1. Los edificios se clasificarán según el destino y capacidad de los mismos.

VII.I.2. Toda construcción, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a partir de la presente Ordenanza, se clasificará en uno o varios de los tipos que a continuación se detallan, debiendo encuadrarse la localización de los mismos dentro de la trama urbana, conforme a lo establecido en el plano de zonificación urbana y en la planilla de Usos del Suelo de la presente.
Clasificación:
1- Edificios residenciales
2- Edificios institucionales
3- Edificios para reunión bajo techo
4- Edificios para reunión al aire libre
5- Edificios de oficinas
6- Edificios comerciales
7- Edificios industriales
8- Edificios exclusivos para depósitos
9- Edificios exclusivos de cocheras

VII.I.3. Cuando la clasificación del artículo anterior ofrezca dudas para su uso y clasificación, los organismos intervinientes decidirán por analogía al tipo que deba clasificarse.

VII.I.4. Los **"edificios residenciales"** podrán ser:
a) Individuales: edificación de una (1) unidad habitacional constituida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de la misma.
b) Colectivos: edificación de más de dos (2) unidades de vivienda que comparten entre sí elementos, tales como: propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes, etc.
Para ésta clasificación se fijan las siguientes superficies mínimas:
1) Tipología mono ambiente: veinticinco metros cuadrados (25 m2)
2) Tipología de un dormitorio: Cuarenta metros cuadrados (40 m2).
3) Tipología de dos dormitorios: Sesenta metros cuadrados (60 m2).
4) Tipología de tres dormitorios: Ochenta metros cuadrados (80 m2).
Las superficies son propias, incluido el 50% de los muros perimetrales.
c) Plan de Vivienda: aquel que implica la construcción de unidades habitacionales individuales o colectivas, con características de prototipos repetitivos.
d) Hoteles y afines.

VII.I.5. Los **"edificios institucionales"** son aquellos establecimientos que tienen por objeto principal prestar servicios de interés general para la población, en forma colectiva, con acceso indiscriminado o reglamentado, onerosa o gratuitamente, tanto por el sector público como por el sector privado (Bancos y afines, clínicas, hospitales y afines, escuelas y afines, clubes y afines)

VII.I.6. Son **"edificios para la reunión bajo techo",** aquellos destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, de recreación u otras actividades similares (iglesias, cines, teatros, casinos y afines).
Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 (cien) personas, y tenga otro destino, al local de reunión se lo clasificará de acuerdo a las categorías previstas en el apartado VII.I.2.

VII.I.7. Se considerará **"edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre"** a aquellas construcciones que no tengan techo y que sean usadas con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos y otros fines similares (parques de diversiones, campos de deportes, autódromos, piletas, estadios, etc.)

VII.I.8. Son **"edificios para oficinas"** aquellas construcciones destinadas a actividades administrativas, al ejercicio de las profesiones, prestación de servicios, etc.

VII.I.9. Se considerarán **"edificios comerciales "** aquellos destinados al comercio de artículos en general, con lugar para el almacenamiento de dichos productos.

VII.I.10. Se considerarán **"edificios industriales"** aquellos destinados al desarrollo de actividades referentes a:
a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).
La localización de estos establecimientos dentro de la ciudad estará sujeta a lo establecido en el Anexo I - Planilla de Usos del Suelo y Clasificación de Asentamientos Industriales según Patrones.

TITULO II
FACTOR DE OCUPACION

VII.II.1. La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluye la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical y servicios (Sanitarios, Depósitos, etc.) y/o, según el caso, terrazas, balcones o patios) por el o los factores de ocupación respectivos; en caso de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribuna para público.

VII.II.2. El número de ocupantes de un edificio que contenga 2 (dos) o más locales de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

VII.II.3. Se considerará "factor de ocupación" a la superficie mínima requerida por persona, según tabla contigua:

FACTOR DE OCUPACION

Uso o destino del local	**m2 por persona**
1- Edificios residenciales	12,00
2- Edificios Institucionales	16,00
3- Museos, bibliotecas y salas de exposiciones	8,00
4- Edificios educacionales	1,50 x persona x aula
5- Restaurantes (incluida la cocina)	3,00
6- Locales de reunión con asiento fijos individuales	según número de asientos
7- Locales de reunión con asientos fijos corridos	0,50 m. lineales x persona x asiento
8- Locales para reunión bajo techo o al aire libre (recitales, bailes y afines)	0,50m2/persona
9- Billares	5,00
10- Gimnasios	5,00
11- Edificios para oficinas	9,00
12- Edificios comerciales	8,00
13- Edificios industriales	15,00
14- Edificios de depósito	30,00

VII.II.4. Para todo lo referente a carácter urbanístico, uso del suelo, tipo y forma de ocupación y edificación será de aplicación lo establecido para cada zona en el Anexo I.

VII.II.5. La ejecución de edificios con destinos especiales no clasificados en el apartado VII.I.2.de esta normativa, podrán ser análogos a los allí establecidos a fin de poder ajustarlos a las disposiciones a la presente Ordenanza, sus anexos y/u otras reglamentaciones vigentes al respecto.

VII.I.10. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS POR PATRONES

PATRONES	AREA DE MERCADO	TAMAÑO	COMPATIB.	REQUERIM. INFRAESTR.	LOCALIZ. ESPECIAL	OBSERVAC.
I	LOCAL	PEQUEÑA	INOCUAS (No producen molestias)	NULO	DISTRIB. EN EL ÁREA URBANA	
II	URBANA	MEDIANA	MOLESTIAS DE FACIL CONTROL	MINIMO	AREAS CONSOLIDAS Y NO CONSOLIDADAS	
III	URBANA REGIONAL	INTERM.	MOLESTIAS SIGNIFICAT.	EVENTUALM. IMPORTANTE	BUENA ACCESIBIIDAD URBANO - REGIONAL	REQUIEREN ANÁLISIS PARA SU LOCALIZACIÓN
IV	REGIONAL NACIONAL INTERNAC.	GRANDE	MOLESTIAS IMPORTANTES	MUY INPORTANTES	ÁREAS PERIFERICAS. DE FÁCIL ACCESIBIL.	RETIROS DE EDIFIC. Y PREV. TÉCNICAS ESPECIALES.
V	REGIONAL NACIONAL INTERNAC. (Eventual)	MEDIANA	TOTALMENTE INCOMPAT. NOCIVAS Y PELIGROSAS	SEGÚN EL TIPO	AISLADAS DE LA TRAMA URBANA	REQUIEREN PREVISIONES TÉCNICAS ESPECIALES
AC	LOCAL	PEQUEÑA	INOCUAS (No producen molestias)	NULO	INDUSTRAS DEL ÁREA CENTRAL	PATRÓN I
IAR					INDUSTRIAS DEL ÁREA RURAL	PATRÓN I

PATRON I

Fábrica de helados	Hasta 400 m²
Fábrica de productos de panadería	Hasta 200 m²
Industria de bebidas alcohólicas y aguas gaseosas	Hasta 100 m²
Fábrica de tejidos de punto	Hasta 100 m²
Fábrica de prendas de vestir, excepto calzados	Hasta 100 m²
Fábrica de productos de madera y corcho	Hasta 100 m²
Fábrica de artículos de papel y cartón	Hasta 100 m²
Fábrica de objetos de barro, loza y porcelana	Hasta 100 m²

PATRON II

Fábrica de helados	Hasta 800 m²
Fábrica de productos de panadería	Hasta 800 m²
Industria de bebidas alcohólicas	Hasta 400 m²
Fábrica de prendas de vestir, excepto calzados	Hasta 400 m²
Fábrica de productos de madera y corcho	Hasta 200 m²
Fábrica de artículos de papel y cartón	Hasta 400 m²
Fábrica de objetos de barro, loza y porcelana	Hasta 200 m²
Elaboración de fiambres, embutidos y similares	Hasta 400 m²
Envasado y conservación de legumbres y frutas	Hasta 100 m²
Fábrica de cacao, chocolate, artículos de confitería y dulces	Hasta 200 m²
Elaboración de hielo	Hasta 400 m²
Tostado, torrado y molienda de especies	Hasta 100 m²
Fábrica de levaduras	Hasta 200 m²
Hilado, tejido y acabado de textiles	Hasta 200 m²
Artículos confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir	Hasta 400 m²
Fábrica de tapices y alfombras	Hasta 400 m²
Cordelería	Hasta 200 m²
Cueros, excepto calzado y otras prendas de vestir	Hasta 400 m²
Fábrica de calzado, excepto el caucho vulcanizado y moldeado de plástico	Hasta 400 m²
Talleres para trabajar la madera	Hasta 400 m²
Fábrica de envases de madera y caña	Hasta 200 m²
Fábrica de muebles y accesorios, excepto los metálicos	Hasta 400 m²
Fábrica de envases y cajas de papel y cartón	Hasta 400 m²
Fábrica de artículos de pulpa	Hasta 400 m²
Imprenta, editoriales e industrias conexas	Hasta 800 m²
Fábrica de perfumes, cosméticos y otros productos de tocador	Hasta 200 m²
Recauchutaje y vulcanización	Hasta 100 m²
Fabricación de productos plásticos n.e.p.	Hasta 100 m²
Fábrica de vitreaux	Hasta 400 m²
Fábrica de ladrillos de máquina y baldosas a base de arcilla	Hasta 100 m²
Fábrica de artículos de cemento y fibrocemento	Hasta 200 m²
Fábrica de mosaicos	Hasta 200 m²
Fábrica de productos de mármol y granito	Hasta 100 m²
Fabricación de piedras para la construcción	Hasta 100 m²
Fabricación de productos minerales no metálicos no clasificados	Hasta 100 m²

Productos de tornería	Hasta 400 m²
Fabricación de matrices de aluminio	Hasta 100 m²
Construcción de maquinarias excepto eléctricas	Hasta 200 m²
Construcción de motores y turbinas	Hasta 200 m²
Reparación de motores y turbinas	Hasta 200 m²
Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad	Hasta 100 m²
Construcción de maquinarias y equipo no especificado, excepto máquinas eléctricas	Hasta 200 m²
Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos	Hasta 400 m²
Construcción de equipos y aparatos de radio, TV y comunicaciones	Hasta 400 m²
Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico	Hasta 400 m²
Fabricación de lámparas y tubos eléctricos	Hasta 100 m²
Construcción de material de transporte	Hasta 100 m²
Instrumentos de media y de control no especificados, aparatos fotográficos o instrumentos ópticos	Hasta 400 m²
Fábrica de joyas y artículos conexos	Hasta 200 m²
Fábrica de instrumentos de música	Hasta 400 m²
Fabricación de cepillos, pinceles y escobas	Hasta 100 m²
Fábrica y armado de letreros y juguetes	Hasta 400 m²
Industrias manufactureras diversas no clasificadas	Hasta 400 m²
Productos de tornería	
ESTACIONES DE SERVICIO	

PATRON III

Envasado y conservación de legumbres y frutas	Hasta 200 m²
Preparación y conservación de carnes, elaboración de concentrados	Hasta 200 m²
Fabricación de lácteos, excepto helados	Hasta 200 m²
Fabricación de cacao, chocolate, artículos de confitería y dulces	Hasta 800 m²
Elaboración de hielo	Hasta 800 m²
Tostado, torrado y molienda de especies	Hasta 800 m²
Fabricación de perfumes, cosméticos y otros productos de tocador	Hasta 800 m²
Fabricación de productos químicos no especificados	Hasta 200 m²
Recauchutaje y vulcanización	Hasta 800 m²
Fabricación de productos plásticos en general	Hasta 400 m²
Fabricación de productos de barro, loza y porcelana	Hasta 400 m²
Fabricación de vitreaux	Hasta 400 m²
Fabricación de ladrillos de máquina y baldosas a base de arcilla	Hasta 200 m²
Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento	Hasta 800 m²
Fabricación de mosaicos	Hasta 800 m²
Fabricación de productos de mármol y granito	Hasta 800 m²
Fabricación de productos minerales no metálicos no clasificados	Hasta 400 m²
Fabricación de matrices de aluminio	Hasta 400 m²
Construcción de motores y turbinas	Hasta 800 m²
Construcción de maquinaria y equipo no especificados, excepto máquinas Eléctricas.	Hasta 800 m²
Fabricación de lámparas y tubos eléctricos	Hasta 800 m²
Construcción de materiales de transporte	Hasta 800 m²
Fábrica de concentrados de café, té y yerbas medicinales	Hasta 800 m²
Fábrica de extractos y condimentos, procesamiento de clara y yema de huevos	Hasta 800 m²
Fábrica de almidones	Hasta 100 m²
Elaboración de alimentos preparados para animales	Hasta 200 m²
Fraccionamiento y embotellamiento de bebidas espirituosas	Hasta 800 m²
Fábrica de textiles en general	Hasta 800 m²

Fábrica de productos farmacéuticos y medicamentos	Hasta 400 m²
Fábrica de jabones y preparados de limpieza	Hasta 200 m²
Fábrica de cubiertas y cámaras	Hasta 100 m²
Fábrica de productos de caucho en general	Hasta 400 m²
Fábrica de cuchillerías, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	Hasta 400 m²
Fábrica de muebles y accesorios metálicos	Hasta 400 m²
Fábrica de productos mecánicos estructurales	Hasta 400 m²
Niquelado, cromado, plateado y galvanoplástico	Hasta 400 m²
Fábrica de estampados y matrices	Hasta 400 m²
Tratamientos térmicos	Hasta 100 m²
Fábrica de clavos y bulones	Hasta 400 m²
Fábrica de envases de hojalata	
Reparación de maquinarias y equipos para la agricultura	Hasta 800 m²
Construcción de equipos especiales para las industrias, excepto las máquinas para trabajar metales y madera	Hasta 400 m²
Fábrica de acumuladores eléctricos y pilas	Hasta 400 m²
Fábrica de conductores eléctricos	Hasta 800 m²
Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados	Hasta 800 m²

PATRON IV

Elaboración de pescados, crustáceos y otros productos
Fábrica de aceites y grasas vegetales y animales
Productos de Molinería
Elaboración de sal de mesa
Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituales
Industria vinícola
Bebidas malteadas y malta
Curtiembres y talleres de acabado
Industria de la preparación y teñido de pieles
Fábrica de pieles de madera, papel y cartón
Fábrica de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto de vidrio
Fábrica de pinturas al agua
Fábrica de tinta y negro humo
Fábrica de productos derivados del petróleo y del carbón
Fábrica de vidrios, cristales y artículos de vidrio
Fábrica de material refractario
Fábrica de cal viva e hidratos
Aserraderos de mármol y granito
Industria básica de hierro y acero
Industrias básicas de material no ferroso

PATRON V

Fábrica de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos y sustancias para la función nuclear
Fábrica de abonos y plaguicidas
* **Agroquímicos**
Fábrica de pinturas, barnices y lacas, al aceite o a la piroxilina.
Refinería de petróleo

INDUSTRIAS DEL AREA RURAL

Trituración de piedras
Cría y matanza de animales
Horno de ladrillos
Desarmaderos y chacharitas
Antenas de telefonía Celular

*** DEPOSITOS DE AGROQUIMICOS**

Se localizarán de acuerdo a disposiciones vigentes al respecto

CEMENTERIOS

Se localizarán fuera del radio urbano municipal

CAPITULO VIII
EDIFICACION EN ALTURA

TÍTULO I
GENERALIDADES

VIII.I.1. Las propuestas de **EDIFICACION EN ALTURA** deberán ajustarse a lo establecido en la presente, debiendo presentar ante al área correspondiente, a los fines de obtener una certificación de PREFACTIBILIDAD DE LOCALIZACION, la siguiente documentación:

a) **PREVIA COMPLETA** (Apartado III.1.)

b) **Factibilidad de: Agua, Cloacas, Energía Eléctrica y Gas**; estas factibilidades no serán vinculantes para la aprobación de proyectos, siendo las mismas, a título informativo.

TITULO II
PERFILES

VIII.II.1. Las edificaciones de iglesias y templos podrán superar el máximo de altura exigida para cada zona.

VIII.II.2. GENERALIDADES:

a- Además de lo detallado a continuación, los perfiles deberán ajustarse a lo establecido en el plano de zonificación urbana, plano de perfiles y planilla de Usos del Suelo.

b- Las esquinas afectadas por dos (2) perfiles o F.O.T. diferentes, podrán ser materializadas tomando como referencia el perfil o F.O.T. más favorable; esto solo será de aplicación para los lotes esquina; si del proyecto resulta la afectación de varias parcelas, aquellas que continúen de la parcela esquina deberán ajustar su perfil o F.O.T. a lo establecido para cada zona.

c- En **CALLES y PASAJES** de anchos inferiores a 14,00m. de L.M. a L.M., a los efectos de poder utilizar el perfil permitido para cada zona, deberá practicarse un retiro obligatorio mínimo de 2,50 m. de L.M., permitiéndose el avance sobre dicho retiro con los elementos determinados en el apartado XII.8.g-; caso contrario la altura máxima permitida sobre L.M., cuando la zona así lo admita, será de 6,00 m., permitiéndose el avance sobre la vía pública con los elementos determinados en el apartado XII.8.g-

d- Toda construcción que se erija en el ámbito de la Ciudad de Villa María deberá prever que la provisión de servicios de energía eléctrica, TV, internet, telefonía, etc. pueda efectuarse a través de tendidos subterráneos, en las condiciones que fijen los organismos que provean dichos servicios, acreditándose tal situación mediante certificación de cada prestatario de servicio al momento de solicitarse Certificación de Final de Obra.

e- El Área técnica Municipal, conjuntamente con la Comisión de Profesionales, atenderá proyectos específicos particulares fuera de lo normado en la presente, cuando los mismos combinen las variables que a continuación se mencionan:

Variable 1: URBANISMO

1- Intervenciones urbanísticas que contemplen las diversas escalas: barrio – ciudad – región.

2- Intervenciones arquitectónicas que realcen y potencien sus entornos urbanos; recuperación y preservación de sectores urbanos patrimoniales significativos a la ciudad; puesta en valor de edificios antiguos, aún cuando los mismos no estuviesen declarados como patrimonio arquitectónico.

Variable 2: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

- “Proyectos amigables” de accesibilidad total - eliminación de “barreras arquitectónicas”

Variable 3: TECNOLOGÍA

1- Uso de Energías renovables

2- Uso de tecnologías apuntadas al ahorro energético (Instalaciones térmicas y de iluminación)

Variable 4: CALIDAD ESPACIAL

1- Superficies libres **mayores al 50 % del lote** (F.O.S./PATIOS) con tratamiento paisajístico.

2- Ejecución de cocheras para el 100% de las unidades

3- Ampliación de las superficies mínimas de patios de primera categoría en por lo menos un 50 %

4- Ampliación de las superficies mínimas de departamentos en por lo menos un 25 %

f- Todos los edificios públicos y privados que se erijan en la Ciudad de Villa María, deberán proyectar y ejecutar OBRAS DE ARTE de artistas locales (PINTURAS, ESCULTURAS O GRABADO), las mismas deberán exhibirse en los accesos interiores o exteriores.

VIII.II.3. PERFILES: Serán de aplicación los perfiles que a continuación se detallan con un F.O.S. según zona.

El F.O.T. será considerado a partir del nivel de techo de las cocheras proyectadas.

Las alturas a partir de las cuales la construcción debe retirarse de L.M. serán tomadas como ALTURAS MÁXIMAS no pudiendo ser superadas bajo ningún concepto.

P1: Calle Buenos Aires entre 9 de Julio y San Martín (Incluye todas las esquinas), **calle Santa Fe** entre José Ingenieros y General Paz (Incluye todas las esquinas), **calle General Paz/San Martín** entre Buenos Aires y Santa Fe (Incluye todas las esquinas), **calle José Ingenieros/9 de Julio** entre Santa Fe y Buenos Aires (Incluye todas las esquinas): Construcción sobre línea municipal hasta los 24,00 metros de altura, permitiéndose el avance hacia la vía pública con los elementos determinados en los apartados XII.11.al XII.15, conforme lo establecido en el apartado XII.8.a-. A partir de los 24,00 m. la edificación se retirará como mínimo, a 3,00 m. de la L.M. **F.O.T: 7** – ANEXO GRÁFICO

P2: Avenida Hipólito Irigoyen/ L. N. Alem, entre calles San Juan y Bulevar Sarmiento: Construcción Aislada (Remitirse al apartado VIII.III.) – **F.O.T: 10**. Para los casos en que no se utilice éste perfil, será de aplicación el perfil P3 – ANEXO GRÁFICO.

P3: Dentro de los cuatro bulevares (A excepción de P1,P2, P4, P10): Construcciones sobre línea municipal hasta los 15,00 metros de altura, permitiéndose el avance hacia la vía pública con los elementos determinados en los apartados XII.11.al XII.15, conforme lo establecido en el apartado XII.8. a- y/o b- según corresponda. A partir de los 15,00 m. la edificación se retirará como mínimo, a 3,00 m. de la L.M. **F.O.T: 5** – ANEXO GRÁFICO

P4: Sobre los Bulevares (Barrio Centro): Construcción sobre línea municipal hasta los 36,00 metros de altura, permitiéndose el avance hacia la vía pública con los elementos determinados en los apartados XII.11.al XII.15., conforme lo establecido en el apartado XII.8.a- A partir de los 36,00 m. la edificación se retirará como mínimo, a 3,00 m. de la L.M. **F.O.T: 10** – ANEXO GRÁFICO

P5: Bulevar R. J. Cárcano entre Avenida del Libertador y calle Buenos Aires (Barrio General Paz); **Bulevar Sarmiento** entre Avenida del Libertador Gral José de San Martín y Avenida Julio A. Roca (Barrio D.F. Sarmiento); **calle Rawson** entre calle L.N. Alem y Bv. España: Construcción hasta 24,00 metros de altura, retirada en P.B. a 2,50 metros de línea municipal, permitiéndose el avance sobre retiro hacia la vía pública con los elementos determinados en los apartados XII.11.al XII.15., conforme lo establecido en el apartado XII.8.b- A partir de los 24,00 m. la edificación se retirará nuevamente como mínimo, a 5,50 m. de la L.M. **F.O.T: 7**– ANEXO GRÁFICO

P6: Bulevar España/ M.T. Alvear (Barrios Almirante Brown, Carlos Pellegrini, Florentino Ameghino, Gral. Lamadrid, San Justo); **Bv. Sarmiento** (Barrios San Justo y Rivadavia); **Bv. R. J. Cárcano/Italia** (Barrio Güemes); **Bv. Velez Sarsfield** (Barrios Roque Sáenz Peña, y Almirante Brown) afectándose la totalidad de las primeras manzanas a partir de cada bulevar en éstos barrios pericentrales: Construcción sobre línea municipal hasta 24,00 metros de altura, permitiéndose el avance hacia la vía pública con los elementos determinados en los apartados XII.11.al XII.15., conforme lo establecido en el apartado XII.8. a-, b- y/o d- según corresponda.- A partir de los 24,00 m. la edificación se retirará como mínimo, a 3,00 m. de la L.M. **F.O.T: 7**– ANEXO GRÁFICO

P7: Barrios Carlos Pellegrini hasta Int. Maciel; **F. Ameghino; Gral. Lamadrid; San Justo; Rivadavia; Gral. Güemes**; **Pte. Roque Sáenz Peña; Alte. Brown**: Construcción sobre línea municipal hasta 12,00 metros de altura, permitiéndose el avance hacia la vía pública con los elementos determinados en los apartados XII.11.al XII.15, conforme lo establecido en el apartado XII.8.c- y/o d- según corresponda. A partir de los 12,00 m. la edificación se retirará como mínimo, a 3,00 m. de la L.M. **F.O.T: 4** – ANEXO GRÁFICO

P8: Arterias del sistema vial principal: Bv. Colón (Barrios Vista Verde; Las Acacias, Pte. Roque Sáenz Peña, Mariano Moreno y Gral. Güemes); **Av. Cnel. A. del Valle Larrabure hasta Av. A. Jauretche** (Barrio Belgrano); **calle Sucre** (Barrio Belgrano); **calle Deán Funes** (Parque Norte); **Bv. España** desde calles Sucre/Deán Funes hasta Av Jauretche (Barrios Belgrano y Parque Norte); **Av. Independencia** desde calle Deán Funes hasta Av. Jauretche (Barrio Parque Norte); **Bv**. **Argentino/R.N.Nº 158** (Barrios Carlos Pellegrini, F. Botta y Parque Norte (Desde calle Dean Funes); **calle Porfirio Seppey/Paraguay** (Barrios Gral. Lamadrid, San Justo, San Martín, San Juan Bautista, Industrial, Los Olmos y

Las Playas); **calle Intendente Maciel** (Barrios F. Ameghino, Nicolás Avellaneda y Carlos Pellegrini – hasta R.P.N.Nº 158); **Av. Buenos Aires** desde calles Int. P. Seppey – Int. Maciel hasta Autopista (Barrios Nicolás Avellaneda, San Nicolás y San Martín); **Bv. Sarmiento** desde calle P. Seppey hasta Autopista (Barrios San Martín, Bello Horizonte y San Juan Bautista); **Av Universidad** hasta futura prolongación de calle Costa Rica (Estancia "La Negrita") (Barrios San Juan Bautista, Los Olmos y Bello Horizonte); **Av Juan D. Perón** (Barrio Rivadavia hasta calle Quintana, Barrio San Justo, Barrio Las Playas, hasta Zona Industrial Sur II); **Av. M.T.Alvear** desde calle Orcadas Argentinas hasta su intersección con Av. Perón; **Av. Dante Alighieri** (Barrio General Paz): La construcción podrá ser sobre L.M. o de edificación (Según Zona), siendo la altura permitida hasta 12,00 metros, permitiéndose el avance hacia la vía pública o hacia retiro con los elementos determinados en los apartados XII.11.al XII.15, conforme lo establecido en el apartado XII.8.c- y/o d-. A partir de los 12,00 m. la edificación se retirará como mínimo, a 3,00 m. de la L.M. **F.O.T: 4**
El Bv. Sarmiento entre calles Porfirio Seppey y Av.Universidad (Barrio San Martín) quedará exceptuado de dejar retiro de L.M. (Ancho de vereda 7,90 metros) – ANEXO GRÁFICO.

P9: Calle República de Siria (hasta puente sobre R.P.Nº 2 – Barrio Barrancas del Río), **Calle República del Líbano/Av. del Libertador Gral José de San Martín** (Barrio Santa Ana) hasta calle Buenos Aires (Barrio General Paz); **calle Bruno Ceballos** desde calle Buenos Aires hasta calle La Rioja; **calle La Rioja** desde calle Bruno Ceballos hasta calle Esquiú; **calle Elpidio González** desde calle Esquiú hasta calle Salomón Gornitz; **sobre calle Salomón Gornitz** (Costanera) hasta el límite del radio urbano (Barrio Palermo y Mariano Moreno); **sobre calle Salomón Gornitz** tramo comprendido entre su intersección con calle Elpidio González, a la altura de calle Balerdi y calle Garay; tramo comprendido entre calle Saavedra e intersección Elpidio González – **Av. Salomón Gornitz** (BarrioPalermo): Construcción retirada como mínimo, 5,00 metros de línea municipal y de eje medianero opuesto a línea municipal, permitiéndose el avance sobre retiro hacia la vía pública con los elementos determinados en los apartados XII.11. al XII.15., conforme lo establecido en el apartado XII.8.c-
La altura máxima quedará determinada por el **F.O.T: 3**– ANEXO GRÁFICO.
Las viviendas unifamiliares que no superen los 6,00 m. de altura quedarán exceptuadas de los retiros aquí dispuestos, debiendo ajustase el retiro de L.M. conforme lo establecido en el Capítulo IX – Título II de la presente.

P10: CENTRO HISTORICO: Calle General Paz, ambos frentes entre calle Jujuy y Bv. Velez Sarsfield, **Bv. Velez Sarsfield** (frente este) entre Av. L.N. Alem y calle General Paz (ambas esquinas) **y calle Jujuy** (frente oeste) entre calle Gral. Paz (ambas esquinas) y **Av. Leandro N. Alem. Av. B. Mitre/A. Sabattini** (frente sur) entre calles Mendoza y San Juan; **calles J.I. Rucci/Mariano Moreno** (ambos frentes) entre calles Mendoza y Catamarca; **calle E.E.U.U./M. Belgrano** (ambos frentes) entre calles Corrientes y Catamarca; **calle Méjico/B. Rivadavia** (frente norte), entre calles Corrientes y Catamarca; **calles Mendoza y Entre Ríos** (ambos frentes) entre Av. B. Mitre y calle Mariano Moreno; **calle Corrientes** (ambos frentes) entre Av. B. Mitre y Mariano Moreno; **calle Corrientes** (frente oeste) entre Mariano Moreno y B. Rivadavia; **calle Buenos Aires** (ambos frentes) entre Av. B. Mitre/A. Sabattini y Méjico/B. Rivadavia; **calle Santa Fe** (ambos frentes) entre Av. A. Sabattini y Bv. Italia; **calle Catamarca** (frente este) entre Av. A. Sabattini y calle Méjico: Construcción sobre línea municipal hasta los 9,00 metros de altura, permitiéndose el avance hacia la vía pública con los elementos determinados en los apartados XII.11. al XII.15., conforme lo establecido en el apartado XII.8.a- A partir de los 9,00 m. la edificación se retirará como mínimo, a 3,00 m. de la L.M. La altura máxima para ésta zona será de 12,00 m. a contar desde el nivel de vereda terminada, bajo todo concepto. **F.O.T: 3** – ANEXO GRÁFICO

P11: Los inmuebles declarados Patrimonio Histórico por Ordenanzas Nº 2144/1.985; 2817/1.990; 3461/1.994; 4654/2.000, otras vigentes al respecto y sus decretos reglamentarios, podrán ser intervenidos siempre que se cumplimente con lo establecido en el Capítulo XXII de la presente.

P12: Calle Rivadavia entre calles San Luis y Santiago del Estero: Construcción Aislada (Remitirse al apartado VIII.III.) – **F.O.T: 8** Para los casos en que no se utilice éste perfil, será de aplicación el perfil P3 – ANEXO GRÁFICO.

P13: Barrios General Paz; Sarmiento; M. Belgrano y Trinitarios: Construcción retirada de L.M. (Cap. IX – Tít. II), hasta 9,00 m. de altura, solo se podrá superar ésta altura con superficies no habitables, permitiéndose el avance sobre retiro con los elementos permitidos en los apartados XII.8.1.g-, XII.11.al XII.15. – ANEXO GRÁFICO
Para superar la altura establecida en éste perfil deberá atenderse a una F.O.S. del 60 % y un F.O.T. 3

P14: Barrios Vista Verde (A excepción de P9); **Palermo** (A excepción de P9); **Mariano Moreno** (A excepción de P9); **Las Acacias; General Roca; Parque Norte; F. Botta; Carlos Pellegrini** entre calles Int. Maciel, R.N.Nº 158, Int. Poretti y Vélez Sarsfield; **N. Avellaneda; San Nicolás; San Martín; Bello Horizonte; San Juan Bautista; Los Olmos; Las Playas; parte residencial del barrio Industrial; Villa Albertina; Villa del Sur; Barrancas del Río** (A excepción de la parte

industrial); **Santa Ana:** Construcción retirada de L.M. (Cap. IX – Tít. II), hasta 6,00 m. de altura, permitiéndose el avance sobre dicho retiro con los elementos permitidos en los apartados XII.8.1.g-, XII.11. al XII.15. Se podrá superar dicha altura solo con techos y/o superficies no habitables – ANEXO GRÁFICO.

P15: Zona Industrial Norte, Sur I y Sur II: Construcción destinada a emprendimientos no residenciales, retirada de L.M. y de ejes medianeros como mínimo 2,50 m**,** permitiéndose el avance hacia línea municipal sobre dicho retiro con los elementos permitidos en los apartados XII.8.1.g-, XII.11. al XII.15. – ANEXO GRÁFICO.

ZONAS ESPECIALES: la relación F.O.S. – F.O.T. admisible para las Zonas Especiales resultará del análisis específico de los proyectos que se presenten, atendiéndose de manera particular a lo normado en el apartado VIII.II.2.d-

TITULO III
EDIFICACION AISLADA – TORRES

VIII.III.1. Se denominará "**Edificación Aislada - TORRE "** al tipo especial de construcción compuesta por una o más torres, completamente libres de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculen frente y fondo.
Los patios y/o retiros de ejes medianeros deberán respetar lo establecido en la presente norma, conforme a los locales que a ellos iluminen y ventilen (Cap. XIII).
Este perfil podrá ser aplicado en cualquier zona, respetando el F.O.S. de cada una de ellas y el F.O.T. de cada perfil.

VIII.III.2. Características:
a- Basamento: Podrá tener basamento respetando las alturas máximas definidas en el apartado VIII.II 3.para cada perfil, a partir de aquí, deberá retirarse a 3,00 m. de L.M.
Deberá preverse un paso de comunicación vía pública – interior de 3,00 metros de ancho mínimo, permitiéndose el avance hacia la vía pública con los elementos determinados en los apartados XII.11.al XII.15.de la presente, conforme a lo establecido en el apartado XII.8.de esta norma.
b- Torre: Construcción con límite de altura según F.O.T., retirada y contenidas en planos límites, verticales, paralelos a la línea municipal y a los muros medianeros (Cap. XIII).

VIII.III.3. Para las torres, se podrá sobresalir de los planos límite con los elementos permitidos en los apartados XII.11.al XII.15., siempre que las dimensiones lineales no superen el cuarto del retiro practicado.

REEMPLAZAR POR PLANO DE PERFILES

REEMPLAZAR POR P1

REEMPLAZAR POR P3

REEMPLAZAR POR P4 Y P5

REEMPLAZAR POR P6 Y P7

REEMPLAZAR POR P8 Y P9

REEMPLAZAR POR P10

REEMPLAZAR POR P13 Y P14

REEMPLAZAR POR P2; P12 Y P16

CAPITULO IX
LÍNEAS

TÍTULO I
LÍNEA MUNICIPAL

IX.I.1. Toda nueva edificación que se levante con frente a la vía pública, deberá respetar la línea oficial.

IX.I.2. Se permitirá edificar fuera de la línea oficial, siempre que se cumpla lo establecido en los apartados XII.11.al XII.15.de esta ordenanza.

IX.I.3. Los sótanos bajo las aceras, no serán permitidos, los mismos deberán respetar la línea municipal y las ochavas en esquinas.

IX.I.4. El Departamento Ejecutivo podrá permitir, con carácter provisional el uso por parte del propietario frentista de la fracción de terreno resultante de ensanche o rectificaciones, cuando al edificar en la línea definitiva así lo solicite y siempre que se comprometa a mantenerlo y cercarlo con una cerca aprobada por el organismo municipal competente y mientras el Departamento Ejecutivo no crea conveniente su incorporación a la vía pública.

IX.I.5. Se establece la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construir, cuando no se hallare materializada la línea municipal (L.M.) de los colindantes inmediatos y/o para los casos en que el cordón vereda no esté perfectamente definido, de solicitar ante la repartición municipal correspondiente, la determinación de la línea municipal y de la línea de edificación, mediante certificación y pago de lo establecido en la Ordenanza Tarifaria.

IX.I.6. En obras existentes, no podrán ejecutarse modificaciones en la zona afectada por el ensanche de la vereda o calle, sin desplazar la construcción a la nueva línea de edificación, pudiendo en estos casos, dejar en la línea de edificación, los elementos constitutivos de la estructura resistente, siempre que ello no signifique prolongar la vida del edificio.
Si las modificaciones o ampliaciones se realizan en pisos altos se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja de tal manera que sea para demoler en el futuro la zona de ensanche.

IX.I.7. Aquellas construcciones nuevas a ejecutarse en inmuebles baldíos afectados por ejes viales, ensanches de calle o vereda, deberán ser materializadas tomando como punto de partida la nueva y definitiva línea municipal.

TÍTULO II
LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y RETIROS

IX.II.1. Aquellas zonas urbanas que, conforme al Anexo I - Planilla de usos del suelo se encuentren afectadas a retiros obligatorios de línea municipal, deberán trasladar su línea de edificación debiéndose destinar dichos retiros a jardines privados. Los cuerpos salientes (Apartados XII.11.al XII.15. de la presente) podrán llegar hasta los ejes medianeros pero no podrán cubrir más de 1,20 metros lineales de jardín (Solamente cuando el retiro sea de 2,50 m. o más). Los elementos que dividan la vía pública de la propiedad privada, en el sector destinado a jardín, solo podrán ser ejecutados con materiales que admitan permeabilidad visual (rejas), quedando descartada la construcción de muros de cerramiento que obstaculicen la continuidad visual.

a) En **inmuebles cuyas superficies sean inferiores a 250,00 m2** y que se encuentren comprendidos **entre medianeras o en esquinas cuyas formas presenten irregularidades significativas** deberá destinarse una superficie mínima del 7% de la superficie del terreno a jardín, pudiéndose avanzar hasta la línea municipal sobre el 33% del frente del mismo, quedando el resto de la línea de edificación, retirada respecto de la línea municipal. El avance sobre el 33 % del frente, invalida otros tipos de avances sobre la superficie destinada a retiro – ANEXO GRÁFICO

b) En **inmuebles de esquina** (Forma regular en sus frentes) **cuyas superficies sean inferiores a 250,00 m2**, deberá destinarse de manera compartida entre ambos frentes una superficie mínima del 10 % de la superficie del terreno a jardín, pudiéndose avanzar hasta la línea municipal sobre el 33% de uno de los frentes del mismo, quedando el resto de ambas líneas de edificación, retirada respecto de la línea municipal. El avance sobre el 33 % del frente, invalida otros tipos de avances sobre la superficie destinada a retiro - ANEXO GRÁFICO.

c) En inmuebles de 250,00 m2 de superficie en adelante (Entre medianeras) se deberá dejar un retiro mínimo de 2,50 metros, pudiéndose avanzar hasta la línea municipal sobre el 33% del frente del mismo; si el inmueble se localiza en esquina será de aplicación lo especificado en el gráfico del presente inciso. El avance sobre el 33 % del frente, invalida otros tipos de avances sobre la superficie destinada a retiro - ANEXO GRÁFICO.

d) En inmuebles de 250,00 m2 de superficie en adelante (En esquina) se deberá ajustar a lo establecido en el gráfico correspondiente - ANEXO GRÁFICO.

IX.II.2. En los predios de esquinas es de utilidad pública el retiro de construcciones en planta baja, a medida que se solicita permiso por apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cerco o en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes.

TÍTULO III
OCHAVAS

IX.III.1. Por fuera de la ochava en pisos altos, se podrá avanzar sobre la vía pública hasta la prolongación de las 2 (dos) líneas municipales respetando las alturas determinadas en el apartado XII.8.1. a-, b- y c-

IX.III.2. No se permitirán sobreelevaciones, ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de la ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

IX.III.3. Toda nueva construcción que se levante con frente a calles públicas, deberá seguir la línea oficial que fijare el organismo municipal con competencia en el tema.

IX.III.4. En las esquinas, la línea oficial será la ochava y deberá ser perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos (2) líneas municipales. Es de utilidad pública el respeto y materialización de estas ochavas; la repartición municipal correspondiente, exigirá su ejecución, a medida que se solicite permiso de construcción de nuevos edificios o modificaciones en los ya existentes.
La dimensión de la ochava será de 4,00 metros en caso de que las líneas municipales conformen un ángulo de noventa grados (90°)

IX.III.5. En los casos que se proyecte redondear la ochava, la parte más saliente de la curva será tangente a la línea de ochava reglamentaria.
Cuando las esquinas tengan un ángulo menor de noventa grados (90°), el organismo de aplicación podrá fijar ochavas menores (mínimo 3,00 metros), y cuando los ángulos de esquinas superen los ciento treinta y cinco grados (135°), se suprimirá la ochava.

IX.III.6. Se podrán colocar columnas en esquinas en la intersección de las 2 (dos) líneas municipales, siempre que se encuentre inscripta en una circunferencia de no más 0,30 metros de diámetro; por cada 0,01 metros que se agrande el diámetro, se alargará la ochava en 0,01 metros La columna en esquina no se permitirá cuando se construya solamente en planta baja.

IX.III.7. Queda terminantemente prohibido hacer reparaciones o alteraciones de cualquier género en los edificios que se hallen fuera de la línea municipal, o no tengan ochava, o que sean de mampostería asentada en barro; la presente prohibición será de aplicación para los casos en que la construcción no respete la normativa vigente al respecto.

IX.III.8. En las ochavas no se permitirá el ingreso o egreso de vehículos a cocheras o garajes.

REEMPLAZAR POR IX.II.1 a) y b)

REEMPLAZAR POR IX.II.1 c) y d)

REEMPLAZAR POR IX.III.4. Y 5.

CAPITULO X
CERCOS Y VEREDAS

TÍTULO I
GENERALIDADES

X.I.1. Todo propietario de un terreno baldío o edificado, está obligado a construir y conservar la vereda y la cerca divisoria entre propiedades privadas y entre la propiedad privada y pública; dicha cerca deberá ser materializada de manera tal de no permitir visuales hacia el interior del inmueble siendo su altura mínima de 2,00 m. a contar desde el nivel de solado o terreno natural.

X.I.2. Determinación de veredas de acuerdo al ancho de las arterias del sistema vial urbano:
a) Para BULEVARES de 43,00 metros de ancho de línea municipal a línea municipal, se discriminarán 6,00 metros para cada una de las veredas.
b) Para AVENIDAS de, entre 25,00 metros y 35,00 metros de ancho de línea municipal a línea municipal, las veredas estarán comprendidas entre los 3,00 metros y 5,00 metros de ancho para cada una de ellas.
c) Para calles de 17,34 metros de ancho de línea municipal a línea municipal, se discriminarán 3,67 metros para cada una de las veredas.
d) Para calles de 14,00 metros de ancho de línea municipal a línea municipal, se preverán veredas de 3,00 metros de ancho cada una.
e) Para calles COLECTORAS PARALELAS A RUTAS NACIONALES Y/O PROVINCIALES de 15,00 metros de ancho de límite de banquina a línea municipal, se considerarán veredas de 3,00 metros de ancho.
f) Para calles localizadas en ZONAS INDUSTRIALES, de 20,00 metros de ancho de línea municipal a línea municipal, se ejecutarán veredas de 3,00 metros de ancho cada una.
g) Para calles existentes de 12 metros de ancho de línea municipal a línea municipal, se discriminarán 2,50 metros para cada una de las veredas.

* EN TODOS LOS CASOS, EL ANCHO DE VEREDA SE TOMARA DESDE LA L.M. HASTA EL LIMITE EXTERNO DEL CORDON CUNETA – ANEXO GRÁFICO.

X.I.3. Los propietarios cuyas viviendas se hallen asentadas sobre calles pavimentadas y/o acordonadas, están obligados a construir y conservar la vereda y, de existir, la cerca divisoria entre la propiedad privada y pública.
Cuando se trate de veredas en esquina, las mismas deberán contemplar, además, lo regulado por la presente en lo que respecta a accesibilidad universal.

a- Pendiente transversal de vereda, entre el dos por ciento (2%) y el dos y medio por ciento (2,5%).
b- La vereda se ejecutará de material ANTIDESLIZANTE.
c- Todas las veredas llevarán juntas de dilatación longitudinal junto al cordón cuneta y transversales cada 10 (diez) metros como máximo, si el frente del inmueble tiene menos de 10 (diez) metros, llevará junta de dilatación en cada uno de los extremos.
d- El acceso para vehículos será estrictamente indispensable y construido con el mismo material de la vereda, la rampa de acceso, para alcanzar el nivel de vereda tendrá una extensión máxima de 0,60 metros desde el borde interior del cordón, con autorización de la repartición municipal con competencia en la materia, para vehículos pesados, de ser necesario, podrá estudiarse conjuntamente con el interesado otro tipo de acceso más adecuado – ANEXO GRÁFICO.
e- En todas las veredas que se construyan, se dejarán cuadros correspondientes para la colocación de plantas, estos irán desde los 0,60 metros por 0,60 metros hasta 1,00 metro por 1,00 metro, sin contar el reborde interior de cemento de 0,10 metros de ancho. La separación entre el borde de la tasa y el inicio del cordón vereda será de entre 0,15 metros y 0,20 metros – ANEXO GRÁFICO.
f- En las veredas que superen los 5,20 metros de ancho se considerarán, 3,40 metros a materializar con piso antideslizante y el resto, hasta alcanzar el cordón cuneta, podrá dejarse como franja verde, donde solo se exigirá tratamiento de piso en dirección a los accesos (puertas principales, cocheras, garajes, etc.).
g- En veredas entre 3,50 metros y 5,20 metros de ancho, se podrá discriminar, a partir de la línea municipal, 2,40 metros de piso antideslizante, el resto, hasta alcanzar el cordón cuneta podrá dejarse como franja verde donde solo se exigirá tratamiento de piso en dirección a los accesos (puertas principales, cocheras, garajes, etc.).
h- Las veredas de ancho inferior a 3,50 m. deberán materializarse con piso antideslizante, dejando los cuadros correspondientes al arbolado público (cazuelas).

i- Queda terminantemente prohibido la construcción, en veredas, de cazuelas y/o maceteros sobre elevados respecto del nivel de piso; quien construya o haya construido este tipo de elementos en la vía pública, será intimado fehacientemente en tiempo y forma por el organismo municipal de aplicación para su corrección, de no darse cumplimiento a lo solicitado, la Municipalidad, a través del área correspondiente procederá , sin otros intermedios, a su remoción y multa correspondiente – ANEXO GRÁFICO.

j- Cuando entre los ejes medianeros y la línea municipal queden conformados ángulos diferentes al de 90 grados, los ejes divisores de veredas se trazarán a 90 grados con respecto a la línea municipal y se constituirán como prolongación, en vereda, de los ejes medianeros

X.I.4. En los barrios donde no exista pavimento, los propietarios podrán ejecutar sus veredas conforme a los anchos fijados en el apartado X.I.2., la misma se efectuará con cualquier material antideslizante sobre el terreno perfectamente emparejado, con un cordón de ladrillo de 0,07 metros de espesor.

X.I.5. Cuando hubiese diferencia de nivel entre dos veredas colindantes, la transición se hará por medio de un plano inclinado, con una pendiente máxima del ocho por ciento (8%), para permitir el desplazamiento de personas con impedimentos físicos transitorios o permanentes.
Esta transición se realizará sobre la vereda que no esté a nivel definitivo por el propietario de la finca correspondiente.

X.I.6. En toda renovación de pavimento de la calzada y acordonamiento de veredas, será obligatorio y a cargo del propietario frentista, la construcción o reparación de la cerca, haya o no cambio de nivel de cordón.

X.I.7. A medida que se efectúen los cordones, los propietarios frentistas quedan obligados a ejecutar sus veredas de acuerdo a lo establecido al respecto en la presente ordenanza.

X.I.8. Cuando el órgano de control de obras observe la existencia de cercos y veredas en mal estado o que no estén dentro de la reglamentación de esta Ordenanza y/u otras vigentes al respecto , notificará fehacientemente al propietario para que sean puestos en condiciones, fijándose plazo para ello.

X.I.9. El área municipal a cargo de la aplicación de la presente, fijará el plazo de ejecución de los cercos y veredas de acuerdo a las disposiciones aquí establecidas. A su vencimiento, se labrará Acta de Infracción, haciéndose pasible de las multas previstas por la legislación vigente.
La Justicia de Faltas podrá ordenar al D.E.M. que a través del área competente se ejecuten los trabajos correspondientes siendo a cargo del propietario los costos que estos demanden, haciéndose efectivo su cobro por vía de apremio.

X.I.10. Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, Empresa de Servicios Públicos o autorizados, serán reconstruidas inmediatamente por el causante, con materiales iguales a los existentes antes de la destrucción.
El propietario podrá denunciar mediante notificación al Departamento Ejecutivo, la necesidad de reparación o reconstrucción; dicha nota deberá ser ingresada por Mesa de Entradas de la Municipalidad.

TÍTULO II
DEFENSAS EN VEREDA

X.II.1. A solicitud de comercios e instituciones, cuando el caso se encuentre debidamente justificado, se permitirá la ejecución de DEFENSAS; las mismas estarán conformada por un sistema de rejas calculadas por profesional competente para el impacto de un vehículo a 40 Km./h, su altura no podrá exceder de un metro (1,00 m.), quedando terminantemente prohibida la colocación de carteles publicitarios en estos elementos.

TÍTULO III
INGRESOS A GARAJES

X.III.1. Los garajes que estando emplazados sobre línea municipal se encuentren a distinto nivel respecto al de vereda terminada, a los fines de la accesibilidad vehicular, desde L.M. hacia el interior del inmueble, solo podrán materializar rampas siempre que éstas sean móviles.

REEMPLAZAR POR GRÁFICO X.I.2. PERFILES DE CALLES

REEMPLAZAR POR GRÁFICO X.I.3. d- ; e- y j- CERCOS Y VEREDAS

CAPITULO XI
ARBOLADO PÚBLICO EN VEREDAS

XI.1. ARBOLADO PÚBLICO SEGÚN ANCHO DE VEREDAS:

a) En veredas de hasta 2,50 metros de ancho, se colocará, a elección del propietario frentista:
- Árbol de Judea (Cercis Siliquastrum)
- Acacia de Constantinopla (Albizia Julibrissin)
- Ciruelo de Adorno (Prunus Cerasifera)
- Lluvia de Oro (Laburnum Onagyroides)
- Cualquier otra especie que determine el área competente

Distancia forestal sugerida: 3,00 m.

b) En veredas de 2,50 metros a 3,50 metros de ancho, se colocará, a elección del propietario frentista:
- Fresno Americano (Fraxinus Americana)
- Arce (Acer Negundo)
- Aromo Francés (Acacia Decurrens)
- Jacarandá (Jacarandá Mimosifolia)
- Lapacho Negro (Tabebuia Avellanedae)
- Catalpa (Catalpa Bignonioides)
- Cualquier otra especie que determine el área competente

Distancia forestal sugerida: entre 4,00 m. y 5,00 m.

c) En veredas que superen los 3,50 metros de ancho, se colocará, a elección del propietario frentista:
- Tipa Blanca (Tipuana Tipu)
- Tilo (Tilia Moltkei)
- Roble Sedoso (Grevillea Robusta)
- Plátano (Plátanus Acerifolia)
- Cualquier otra especie que determine el área competente

Distancia forestal sugerida: entre 5,00 m. y 7,00 m.

XI.2. La forestación del Área Central, deberá respetar lo establecido en el plano denominado “FORESTACIÓN DEL AREA CENTRAL”.

XI.3. Plano de forestación Área Central

REEMPLAZAR POR PLANO DE FORESTACIÓN DEL ÁREA CENTRAL

CAPITULO XII
FACHADAS

XII.1. Es obligatorio el dibujo de la o las fachadas en el plano general de construcción, donde se dejará constancia de los materiales y sus acabados. En aquellos casos donde se proyecte ejecutar cambios estructurales sobre la morfología de las fachadas, se deberá presentar, ante el Organismo Municipal competente, el plano de modificación correspondiente avalado técnicamente por profesional idóneo en la materia.

XII.2. El estilo arquitectónico y decorativo de la fachada es libre en cuanto no afecte el decoro público, ni se trate de Patrimonio Histórico.

XII.3. En el caso de aquellos predios que contengan construcciones de cualquier tipo que provoquen un impacto visual indeseado, el organismo municipal de aplicación podrá exigir, mediante notificación fehaciente, al propietario el cercado, reparación y/o mejoramiento de fachada de acuerdo a las características constructivas del entorno inmediato.

XII.4. El propietario de toda edificación nueva está obligado a dar adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios que quedan a la vista desde la vía pública, vías ferroviarias, canales, ríos, etc.

XII.5. Los caños de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal siempre que los mismos no excedan de la línea municipal ni desagüen a la vía pública, a condición de responder al estilo de la misma. Estos conductos serán tratados estéticamente y deberán figurar en los planos.
Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al extremo de los muros de la fachada principal.

XII.6. No podrán comunicar directamente con la vía pública por medio de puertas o ventanas, los locales donde se realice una tarea que produzca vapores, polvo, gas o malos olores.

XII.7. Las fachadas estarán contenidas por los planos límites; estos planos deberán ser respetados, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc., siempre y cuando estos se ajusten a lo normado en la presente Ordenanza.

XII.8. SALIENTES DE FACHADA:

XII.8.1. Será prioritaria la puesta en valor del arbolado público existente y/o propuesto por ésta normativa por lo que, de proyectarse voladizos los mismos, no deberán obstaculizar el normal desarrollo de las especies arbóreas establecidas en ésta norma.
Los planos límites de fachadas se consideran como líneas de edificación, pudiendo sobresalir de ellos elementos permitidos en la presente en las condiciones que se fijan a continuación:

a- Bulevares y Área de Micro centro: Paralelo a la línea municipal, hasta 5,00 metros de altura desde el nivel de vereda terminada, desde los 5,00 metros de altura (Doble nivel), hasta la altura máxima definida para cada sector, se podrá avanzar desde la línea municipal hacia la vía pública, hasta 2,00 metros lineales (Ver perfiles – Apartado VIII.II.).

b- Área Centro Norte y Centro Sur (A excepción del Área de Micro centro): Paralelo a línea municipal, hasta 2,50 metros de altura desde el nivel de vereda terminada, desde los 2,50 metros de altura (1 planta), hasta la altura máxima definida para cada zona, se podrá avanzar desde la línea municipal hacia la vía pública, hasta 1,20 metros lineales. (Ver perfiles – Apartado VIII.II).

c- Fuera de los Bulevares: Paralelo a línea municipal, hasta 2,50 metros de altura desde el nivel de vereda terminada, desde los 2,50 metros de altura (1 planta), hasta la altura máxima definida para cada zona, se podrá avanzar desde la línea municipal hacia la vía pública, hasta 1,20 metros lineales. (Ver perfiles – Apartado VIII.II.).

d- Paralelo a la línea municipal, según zona – incisos a); b) y c) de la presente, cuando la vereda posea un ancho de hasta 2,50 metros, se podrá avanzar desde línea municipal hacia la vía pública sobre un 30% del ancho total de la misma.

e- En los primeros 2,20 m. no se permitirá ninguna clase de salientes.

f- Arriba de los 2,20 m. de altura medido desde el nivel de vereda, se permitirán detalles **arquitectónicos fuera de la L.M. en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o** similares, que sin constituir cuerpos salientes cerrados, tengan una saliente o vuelo de hasta 0,30m.

g- Solo con balcones se podrá avanzar sobre línea municipal o de edificación (Jardín) en las condiciones fijadas en el apartado XII.8. Según corresponda, dichos balcones se ejecutaran en voladizo (sin columnas)

XII.9. Sobre la altura máxima permitida, podrán sobresalir construcciones no habitables (cajas de escaleras, ascensores, tanques de reservas de agua, etc.).

XII.10. En todo predio afectado por ensanche aprobado de calle, los edificios nuevos, podrán tomar la altura de fachada que corresponda, según zona, perfil y nueva línea municipal.

XII.11. Queda prohibido el libre escurrimiento de las aguas pluviales fuera de línea municipal.

XII.12. La colocación de aires acondicionados que den a la vía pública, deberá respetar una altura libre mínima de 2,20 metros y evitar el desagote en caída libre hacia la vía pública.

XII.13. No se permitirá que las puertas, celosías o ventanas del piso bajo de la fachada, al abrir, sobrepasen la línea municipal, ni se permitirán salientes de zócalos guarda canteros, vidrieras fijas o móviles, tubos de ventilación, etc.; los escalones de acceso a viviendas y/o locales, solo serán contemplados en casos debidamente justificados, pudiendo ser ejecutados, únicamente, previo estudio y autorización del órgano de aplicación.

XII.14. Cuando las fachadas de negocios y/o viviendas particulares estén ubicadas sobre línea municipal, queda prohibido colocar, en verjas y aberturas, defensas que sobresalgan de línea municipal pudiendo ofrecer peligro para el público.

XII.15. El no cumplimiento de lo establecido en los apartados XII.13.y XII.14., hará al propietario de la finca, pasible de sanción y responsable absoluto de posibles daños y/o perjuicios que pudiese ocasionar a terceros.

CAPITULO XIII
PATIOS

XIII.1. LOS PATIOS DE EDIFICACIONES DE HASTA 6,00 METROS DE ALTURA (Dos (2) plantas), podrán ajustarse a las siguientes características:

PATIOS DE PRIMERA CATEGORIA: En ellos, cualquiera sea su forma, deberá poder inscribirse, como mínimo, un círculo de 2,50 metros de diámetro, siendo la superficie mínima admitida 6,25m2 – ANEXO GRÁFICO

PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA: La superficie mínima aceptable será de 4,00 m2, pudiéndose inscribir en él un círculo de 2,00 metros de diámetro – ANEXO GRÁFICO.

PATIO AUXILIAR: Deberán tener una superficie mínima de 1,50 m2 y se admitirán siempre que su "única" función sea proporcionar ventilación a los locales.

PATIOS CON VISTAS A MEDIANERAS: No se podrá tener vistas sobre predio vecino, cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de 3,00 m. del eje medianero.
Tampoco podrán tenerse vistas de costado u oblicuas, sobre propiedad ajena, si no hay 0,60 m. de distancia a eje medianero – ANEXO GRFÁFICO
PATIOS MANCOMUNADOS: Serán permitidos cuando a ellos iluminen y ventilen dos (2) unidades funcionales, con las siguientes condiciones:
a) Edificaciones de hasta 6,00 m. de altura: Lado mínimo: 2,00 m.
Superficie mínima: 10,00 m2.
b) Edificaciones de hasta 9,00 m. de altura: Lado mínimo: 2,50 m.
Superficie mínima: 15,00 m2.
En la designación de locales deberá leerse "PATIO MANCOMUNADO"

XIII.2. Para medir los patios, se tomarán en la proyección horizontal del edificio, **excluyendo** circulaciones, aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc.

XIII.3. Los patios deberán tener fácil acceso para su limpieza.

XIII.4. Los patios solo podrán ser cubiertos con toldos corredizos, media sombras o similares o rejas por quien tenga el uso real del patio.

XIII.5. LOS PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA DE EDIFICACIONES DE MAS DE 6,00 METROS DE ALTURA, además de ajustarse a las disposiciones de los apartados XIII.2.al XIII.4., deberán tener las siguientes características:
a) Hasta 9,00 metros de altura (H1) - D1: mínimo 3,00 metros – Superficie mínima 9,00 m2.
b) Entre 9,00 metros y 21,00 metros de altura (H2) - D2: mínimo 5,00 metros – Superficie mínima 25,00 m2.
c) Más de 21,00 metros de altura (H3) - D3: mínimo 7,00 metros – Superficie mínima 49,00 m2..
d) Los baños y cocinas podrán ventilar a patios de 2º categoría (Apartado XIII.1.)

***** La distancia (D) implica el diámetro mínimo del círculo a inscribir para cada caso y se tomará libre de todo tipo de muros y/o planos límite de fachadas paralelas (torres).
***** La altura (H) será tomada a partir del nivel del primer patio exigible, siempre que la altura total del edificio supere los 6,00 m – ANEXO GRÁFICO.

XIII.6. Cuando los locales habitables que iluminen y ventilen a patios de 1ª ó 2ª categoría lo hagan directamente a entrantes descubiertas que no cumplan con el "D" mínimo exigido para cada "H", siempre que dichas entrantes se comuniquen inmediatamente con patios reglamentarios o con la vía pública, será de aplicación lo establecido en la "Condición 2"del apartado XIV.5.
La dimensión de dicha entrante descubierta no podrá superar el lado mínimo exigido para estos patios y el lado perpendicular a la entrante no podrá ser inferior a las ¾ partes de la entrante proyectada.

REEMPLAZAR POR GRÁFICOS XIII.1.– PATIOS CON VISTAS A MEDIANERAS

REEMPLAZAR POR GRÁFICOS XIII.1. Y XIII. 5. – PATIOS

REEMPLAZAR POR GRÁFICO XIII.6. PATIOS CON ENTRANTE

CAPITULO XIV
ILUMINACION - ALTURA Y VENTILACION DE LOCALES

XIV.1. GENERALIDADES:

a) Todos los locales habitables de edificaciones de hasta 6,00 metros de altura , como dormitorios, comedores, salas de estar, bibliotecas, estudios, oficinas, etc., podrán recibir iluminación y ventilación provenientes de patios de primera categoría.

b) Las cocinas, lavaderos, vestuarios colectivos, etc. de edificaciones de hasta 6,00 metros de altura, podrán recibir iluminación y ventilación por patios de segunda categoría.

c) Los locales de comercio y trabajo, depósitos comerciales e industriales, gimnasios y demás locales para deportes, podrán recibir iluminación y ventilación por patios de primera categoría.

La iluminación y ventilación de los locales mencionados en los incisos b), a excepción de cocinas y c) podrá ser lateral o cenital y estará calculada conforme a la superficie de cada local.

d) Los baños, retretes, orinales, despensas no comerciales ni industriales no requieren iluminación por luz del día y su ventilación podrá realizarse por conductos; dichos conductos deberán reunir las condiciones técnicas y funcionales necesarias para cada caso y conforme a la superficie que se desea ventilar; este tipo de instalaciones deberá estar diseñada y avalada en planos por profesional matriculado y habilitado con idoneidad en la materia.

XIV.2. La iluminación y ventilación de los locales debe ser afectada en forma directa y cuando entre ellos y los patios respectivos, queden galerías o marquesinas, estos no deben impedir el fácil acceso del aire y la luz, quedando terminantemente prohibido cerrar lateralmente dichas galerías con mamparas de vidrios o muros.

Cuando las distancias desde el borde del vano o de la parte cubierta hasta el punto más alejado del local y/o locales integrados supere los cinco metros (5,00 m.), los valores mínimos exigidos para iluminación y ventilación serán multiplicados por el coeficiente 1,2.

XIV.3. Los locales de comercio y trabajo con profundidad mayor de 15,00 metros deberán tener una ventilación mayor complementaria mediante aberturas que den por lo menos a un patio auxiliar, ubicado en zona opuesta a la principal, u otro tipo de ventilación, que reemplace con eficiencia al patio auxiliar.

XIV.4. Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas, vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema traslúcido que permita la transmisión de la luz del exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte, o la totalidad de estos vanos sean abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación necesarias requeridas para cada caso.

XIV.5. Se considerarán las siguientes condiciones para la iluminación y ventilación de locales.

a) Condición 1 - De la iluminación (I) y ventilación (V), vano directamente al exterior: (I: 1/10 x S) (V: ½ I).

b) Condición 2 - De iluminación y ventilación, vano al exterior bajo parte cubierta.

El valor "S" (Superficie del vano) se obtendrá sumando la propia S (superficie del la habitación) más la de la parte cubierta S2 (aleros, galería, etc.)

El valor "A" de la parte cubierta hacia el exterior, será igual o superior a 4 (cuatro) veces el valor I. I: 1/10 (S 1 + S 2); V: ½ I; A= 4 I – ANEXO GRÁFICO

c) Condición 3 - De ventilación lateral o cenital.

V: 1/30 x S; Valor mínimo de V: 0,25 m2.

d) Condición 4 - De ventilación por medios mecánicos.

Los locales de espectáculos y diversión pública, contarán con ventilación mecánica adecuada calculada por profesional competente en la temática.

e) Condición 5 - De la ventilación en baños y cocinas no familiares ubicadas en sótanos y/o planta baja. Cuando un local de baño o cocina esté ubicado en sótanos o planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación o vano a 2,00 metros encima del nivel de vereda como mínimo.

f) Condición 6 - De la ventilación o iluminación de locales de comercio en pasajes.

El pasaje se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria que cumpla con las condiciones 3, 4 u 8, ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje.

g) Condición 7 – De la ventilación por tubos independientes para cada local de sección 0,01 m2.
a- El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m2. (0,10 m. x 0,10 m.) en toda su altura, realizado con superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado en no más de 45 grados.
b- Las aberturas que pongan en comunicación el local con el conducto serán libres y el área no inferior a la del conducto.
c- Los tramos horizontales del conducto no podrán ser superiores a 1/4 de la altura del conducto.
d- El remate en la azotea distará no menos de 0,30 metros la medianera y permanecerá libre.
e- La altura mínima del conducto será de 2,00 metros.

h) Condición 8 – De la ventilación por tubos independientes, para local y sección proporcional a la superficie del local.
a- El conducto tendrá una sección mínima equivalente a 1/400 de la superficie del local.
La sección mínima de cada tubo será de 0,03 m2.
La sección máxima de cada tubo será de 0,20 m2.
En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia. La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de 3.
b- El conducto será vertical o inclinado en no más de 45 grados.
c- La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto, será regulable y de área no inferior al conducto.
d- Los tramos horizontales del conducto no podrán superar el 1/4 de la altura propia del mismo.
e- El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50 metros de ésta o de cualquier paramento; permanecerá libre y estará provista de mecanismo estético de tiraje automático.

i) Condición 9 – De la ventilación por tubos comunes a varios locales.
a- El conducto servirá para unificar dos o más tubos del tipo de la condición 7.
b- Será de mampostería, de superficie lisa y dentro de sección, no se ubicarán desagües o cañerías.
c- Su sección no será inferior a 0,60 m2. y la relación de sus lados, no mayor de 1:3.
d- Los tramos horizontales no podrán superar el 1/4 de la altura propia del conducto.
e- El conducto en cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m. y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo de 0,50 m.
f- El conducto será vertical o inclinado en no más de 45 grados.
g- El remate del tubo en la azotea, distará no menos de 1,50 m. de la altura misma o de cualquier paramento o vano de local habitable y estará provisto de mecanismo estético de tiraje automático -

XIV.6. Para los casos de reformas y/o habilitaciones comerciales de locales que contando con APROBACIÓN en vigencia de la ordenanza Nº 2.346 o del apartado III.6.e- de la presente estén ocupando el 100% de la superficie del terreno y siempre que la autoridad de aplicación lo considere necesario al uso del mismo, será obligatorio disponer ventilación forzada debiendo quedar expresamente documentado en el Expediente de Construcción el plano y cálculo correspondiente a la misma suscripto por profesional competente en la materia.
En casos no contemplados en este código, la Municipalidad, a través del área correspondiente, resolverá los sistemas a adoptar para ventilación e iluminación.

XIV.7. La tabla consignada a continuación indica las condiciones de iluminación, ventilación y altura exigidas para cada local.

TABLA DE ILUMINACION, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES

DESIGNACIÓN	UBICACIÓN DEL VANO				ALTURA MINIMA DEL LOCAL
	Vía Pública	Patio 1ª Categoría	Patio 2ª Categoría	Tubo de Ventilación	
Aula	1 ó 2	1 ó 2	No	no	3,00
Autopsia	1ó 2	1 ó 2	no	no	2,40
Archivo	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1,2 ó 3	8	2,40
Baile (salón)	1ó 2	1 ó 2	1 ó 2	8	3,00
Baño(familia)	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	7, 8 ó 9	2,20
Baño colectivo	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8	2,40
Baño PB o Sótano	5	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	7, 8 ó 9	2,20
Banco (salón)	1 ó 2	1 ó 2	no	mecánica	3,00
Biblioteca Pública	1 ó 2		no	mecánica	3,00
Salas de Juego	1 ó 2	1 ó 2	No	mecánica	3,00
Caldera (sala)	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8	
Capilla e Iglesia	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mecánica	
Cirugía (sala)	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3		8	
Cine	mecánico				
Cocinas y kitchenete	1 ó 2	1 ó 2	1 ó 2	no	2,40
Cocinas de restaurantes	1 ó 2	1 ó 2	1 ó 2	8	2,40
Comedor	1 ó 2	1 ó 2	no	no	2,40
Comedor c/equipam. cocina	1 ó 2	1 ó 2	no		2,40
Conciertos	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mecánica.	2,40
Consultorios	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mecánica	2,20
Corredor	no requiere				
Cuartos p/ planchar	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1.2.3	no	2,20
Cuartos ropero (Vestidor)	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1.2.3	7, 8 ó 9	2,20
Deportes (local)	1 ó 2	1 ó 2	1 ó 2	no	2,40
Depósito no comerc. n/ indust.	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	7, 8 ó 9	2,40
Depósito explos .o infl	no requiere				
Depósito prod. medic.	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8	2,40
Despensa (familiar)	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	7, 8 ó 9	2,20
Despensa club /restaurant	1, 2, ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8	2,20
Depósito .comer. o indust.	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8	2,40
Dormitorio	1 ó 2	1 ó 2	no	no	2,40
Escritorio	1 ó 2	1 ó 2	no	no	2,40
Estar	1 ó 2	1 ó 2	no	no	2,40
Espera	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8	2,40
Escalera (familia)	no requiere				
Escalera departamentos.	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	no	
Escalera oficinas	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	no	
Escalera espacios públicos.	no requiere				
Escaleras presurizadas	según especif.				
Exposiciones (Salas)	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mecánica.	2,40
Entrepisos	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	no	2,20
Foyer teatro	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mecánica.	
Galerías de arte	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mecánica	2,40
Galerías comerciales.	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mecánica.	2,40
Gimnasio	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	No	
Guardacoches priv.	no requiere				
Habitación p/servicio	1 ó 2	1 ó 2	no	no	2,40

DESIGNACIÓN	UBICACIÓN DEL VANO				ALTURA MINIMA DEL LOCAL
	Vía Pública	Patio 1ª Categoría	Patio 2ª Categoría	Tubo de Ventilación	
Quiosco	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mec.	2,40
Quincho	1 ó 2	1 o 2	no	no	2,40
Laboratorio fotogr.	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8	2,40
Labor. Físico Químico.	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8 ó mec.	2,40
Lavadero (familiar)	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	no	2,20
Lavadero com.- Tintorería	1 ó 2	1 ó 2	1 ó 2	no	2,40
Local comercial	1 ó 2	1 ó 2	no	mecánica	2,40
Local de trabajo	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	no	no	2,40
Local com. en pasaje	6	6	6	6	2,40
Morgue	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8 ó mec.	2,40
Museo	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8 ó mec.	
Office trab. restaurant	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mecánica.	2,40
Office	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	7, 8, 9 ó mecánica	2,40
Panadería	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	mecánica.	2,40
Rayos X (sala)	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8 ó mec.	2,40
Subest. transform. de electricidad	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8	
Tocador	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	7, 8 ó 9	2,20
Teatro	mecánica				
Vestíbulo	no requiere				2,20
Vestuario colectivo	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	1, 2 ó 3	8	2,40

XIV.8. Estas alturas podrán ser disminuidas siempre que a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigida. Para lograrlo se aplicarán a los valores "I" y de "V" el coeficiente 5. La altura mínima de cualquier local no será inferior a 2,20 metros.

XIV.9. Los locales, cuya ventilación o iluminación se haga obligatoriamente bajo las condiciones 1 y 2, tendrá el alfeizer del vano a no más de 1,50 metros del mismo. Si el vano se ubicara más arriba de las alturas indicadas, los valores de "I" y "V" se multiplicarán por 2.

XIV.10. Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de la altura menor a lo establecido en el apartado XIV.8., siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Entrepiso y la parte que cubren no podrán tener una altura inferior a 2,20 metros cada local.

b) La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de 1/2 de la superficie del local.

c) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.

REEMPLAZAR POR GRÁFICO XIV.5.b) – CONDICIÓN 2

CAPITULO XV
MEDIOS DE CIRCULACIÓN Y EVACUACION

TÍTULO I
GENERALIDADES

XV.I.1. Se considerarán tipos de medios de circulación y evacuación de edificios, los siguientes:
a- Puertas en general.
b- Pasajes, pasillos, pasos o galerías.
c- Escaleras.
d- Rampas.
e- Ascensores

XV.I.2. Los pasajes, pasos, pasillos, galerías, escaleras y rampas de uso público, son circulaciones peatonales que permiten conectar la vía pública con edificios residenciales, comerciales, institucionales, industriales, etc., por este motivo, los mismos deben estar calculados conforme al volumen de personas a evacuar, ya sea que se trate de un edificio en planta baja o de un edificio con pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida; una vez determinado el ancho mínimo, éste, se deberá conservar en toda la longitud del pasaje.

XV.I.3. En toda obra pública o privada que se destine a actividades que supongan el ingreso de público, deberá preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas, inclusive para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas.

TÍTULO II
PUERTAS

XV.II.1. Todas aquellas puertas que van a ser utilizadas por personas en sillas de ruedas, deben tener un claro totalmente libre de por lo menos 0,95 metros, las mismas, deberán abrirse hacia el exterior y ser de fácil manipuleo, por medio de manijas ubicadas a 0,90 metros del nivel de piso terminado.

XV.II.2. Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzca el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida.
No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que lo hará sobre un rellano, descanso o plataforma.
La altura mínima de la misma será de 2 metros y posibilitará su rápida apertura sin el uso de la llave desde el lado que se produce el egreso.

XV.II.3. Las puertas de salida, se clasifican en los siguientes tipos:
a- Puertas de abrir en un solo sentido
b- Puertas de abrir a vaivén
c- Puertas giratorias
No se considerarán puertas de salida las del tipo corredizo.

XV.II.4. Las puertas de abrir en un solo sentido, se permitirán en todo tipo de edificio, menos en los de reunión, bajo techo y de reunión al aire libre.

XV.II.5. Las puertas de abrir vaivén, se permitirán en todo tipo de edificio y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.

XV.II.6. Se podrán usar puertas giratorias en edificios residenciales de oficinas o mercantiles.
El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 metros y el total de éstas, podrá ocupar sólo el cincuenta por ciento (50%) del ancho exigido para puertas de salidas.
El cincuenta por ciento (50%) restante se efectuará por puertas no giratorias. El cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

XV.II.7. El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio, en donde:
X: Es la medida del ancho de salida en centímetros
A: el número del total de personas.
a- Para edificios de hasta 500 personas, el ancho total no será menos que (X=A).
b- Para edificios de 500 personas a 2500 personas, el ancho total libre no será menos que X= (5500-A)/5000).A
c- Para edificios de 2500 personas o más, el ancho total libre no será menos que X = 0,5.A
Los valores para ancho de puertas de salida obtenidos por esta fórmula, se aplicarán en: edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de X: 1,50 metros. Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios se dividirá el valor obtenido por 1,3 o sea que X: X/1,3 con un valor mínimo de 1.10 metros o lo que especifique el informe técnico de seguridad.

XV.II.8. El valor obtenido para los anchos de puertas de salida, será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se ha de descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas.

TÍTULO III
PASAJES, PASILLOS, PASOS Y/O GALERÍAS

XV.III.1. Los pasillos de circulación pública de edificios institucionales y centros comerciales deberán tener un ancho mínimo de 1,50 metros para permitir, además, el giro completo de una silla de ruedas.

XV.III.2. Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del pasaje, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

XV.III.3. Cuando sobre un pasaje, se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado XV.I.2. de este Código, no pudiendo reducirse el ancho del pasaje.

XV.III.4. Cuando sobre un pasaje se ubiquen escaleras o rampas que varíen su nivel, éstas serán del ancho del pasaje.

XV.III.5. Cuando sobre un pasaje, se ubiquen vidrieras o vitrinas, o se abran puertas de ingreso que den a dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0,50 metros, si se ubican en un solo lado y 1,00 metro, si se ubican en los dos (2) lados.

XV.III.6. Estos incrementos no podrán disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o vidrieras.

XV.III.7. Se considerarán los siguientes tipos de pasajes, pasos o galerías de uso público para la circulación horizontal de peatones de un edificio.
1- Circulación de evacuación de un edificio en planta baja.
2- Circulación de evacuación de edificios altos de oficinas y residencias.
3- Pasaje comercial de uso público.

XV.III.8. Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos (2) o más unidades de viviendas u oficinas en planta baja, el ancho, deberá ser determinado conforme al número de personas a evacuar, respetando las disposiciones del presente capítulo, pudiendo ser la dimensión resultante uniforme en toda su longitud o variable de acuerdo a las necesidades de cada caso en particular apartados XV.III.5 y XV.III.6.
El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 metros, la longitud de los mismos deberá contemplar lo dispuesto en el apartado XV.III.10

XV.III.9. Cuando un paso o pasaje, tenga por misión conectar diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, su ancho, estará determinado por el número de personas a evacuar (Apartados XV.I.2 y XV.II.8); si sobre el mismo se localizan puertas para clausurar su paso, éstas, serán calculadas atendiendo, por razones de seguridad, a lo establecido en el presente capítulo. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o variable, de acuerdo a las necesidades de cada caso en particular (Apartados XV.III.3. y XV.III.4).

XV.III.10. Cuando el largo máximo de los pasos enunciados en el artículo anterior, exceda las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes con sus zonas de influencia:
Superadas las longitudes aquí mencionadas, las circulaciones horizontales (pasillos) deberán tener un ancho mínimo de 1,50m.

TIPO DE EDIFICIOS	**LONGITUDES MÁXIMAS**
Edificios residenciales	30,00 m.
Edificios Institucionales	30,00 m.
Edificios para reunión bajo techo	45,00 m.
Edificios para reunión al aire libre	45,00 m.
Edificios para oficinas	45,00 m.
Edificios Comerciales	45,00 m.
Edificios Industriales	
Patrón I,II Y III	45,00 m.
Patrón IV y V	20,00 m.
Edificios exclusivos de depósitos	
a- Usos inocuos, no peligrosos	45,00 m.
b- Usos peligrosos	20,00 m.

XV.III.11. Se entiende por "pasaje comercial" de uso público, a los pasajes que se utilicen con fines comerciales con accesos a locales de negocios a uno o más lados, permitan o no la conexión de circulaciones verticales con la vía pública.
Se consideran los siguientes tipos:
a- Con una o más salida a una misma calle
b- Con una o más salidas a dos o más calles
c- Con bifurcación en su interior, en dos o más circulaciones o niveles.

XV.III.12. Se entiende por "pasajes comerciales con una o más salidas a una calle" a aquellos que permitan conectar 2 (dos) o más calles distintas, sean que formen ángulo o sean paralelas.
El ancho mínimo de estos pasajes serán de 2,00 metros.
Si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establecido por los apartados XV.III.2.y XV.III.4. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

XV.III.13. Se entiende por "pasajes comerciales con una o más salidas a dos o más calles", a aquellos que permitan la circulación de peatones entre 2 (dos) calles distintas, ya sea que formen ángulo o sean paralelas.
El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 metros.
Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho mínimo se incrementará según lo establecido por el apartado XV.III.5., si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellas pisos altos con la vía pública. Se tendrá en cuenta, además, lo establecido en el apartado XV.I.2.
A los efectos de este cómputo, se considerarán todas las bocas de salidas a la vía pública.
No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

XV.III.14. Cuando un pasaje se bifurca en su interior en dos o más pasajes secundarios, en un mismo nivel o en niveles diferentes, cada una de las ramas o pasos serán calculados individualmente teniendo en cuenta todas las premisas del presente capítulo para cada situación que se suceda dentro y a lo largo de dicho paso.

TÍTULO IV
ESCALERAS

XV.IV.1. Las **escaleras de los edificios públicos y privados,** se construirán con tramos rectos y material incombustible; la altura máxima de cada escalón será de 0,18 metros y la huella mínima de 0,28 metros.

El **ancho mínimo de escalera, será de 1,10 metro libre de pasamanos o lo que se establezca en el informe técnico de seguridad**; las puertas abrirán hacia afuera y las escaleras deberán tener pasamanos y luces distribuidas de modo tal que la cobertura lumínica sea total, garantizando una amplia visibilidad.

XV.IV.2. En **edificios de espectáculos y diversiones cuyo uso sea público,** el ancho de las escaleras se calculará según los criterios establecidos en este capítulo para puertas de salida.

XV.IV.3. Las escaleras tendrán balaustrada y/o barandas pasamanos rígidos y bien asegurados sobre un lado, por lo menos.
El pasamano se colocará a una altura superior de 0,80 metros; cuando el ancho de la escalera exceda de 1,40 metros, se colocarán pasamanos o balaustradas a ambos lados.
En escaleras cuyos anchos sobrepasen los 2,80 metros, se colocarán pasamanos intermedios, estos deberán ser continuos de piso a piso respetando una separación máxima entre ellos de 1,40 metros.

XV.IV.4. En los edificios que superen cuatro (4) plantas, es decir planta baja y tres (3) pisos altos, se exigirá escalera cerrada en las condiciones que establezca el informe técnico de seguridad.

TÍTULO V
RAMPAS

XV.V.1. Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de acceso o cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal, deberá preverse una rampa de acceso para dar servicio a sillas de ruedas. La superficie de éstas debe ser rugosa y antideslizante y en aquellos casos en que cuenten con una longitud mayor de 10 metros, se las deberá proveer de un descanso de por lo menos, 1,50 metros de longitud, los extremos de la rampa deben ser horizontales, en una longitud mínima, semejantes a la del descanso; al final de la rampa, cuando esta accede al edificio, debe haber una plataforma lo suficientemente amplia para dar cabida a la circulación normal del edificio y permitir el estacionamiento de una silla de ruedas. El **ancho mínimo de la rampa en un edificio público debe ser de 1,50 metros;** la rampa debe estar dotada, a ambos lados, de un bordo o guarnición longitudinal de por lo menos 0,05 metros de alto y 0.10 metros de ancho, contra el cual pueda detenerse la bajada sin control de una silla de ruedas**. Las pendientes** recomendables **para rampas no deben exceder el ocho por ciento (8%), siendo la óptima por accesibilidad universal, del cinco por ciento (5%).** Deben estar dotadas de pasamanos de 0,80 metros de altura, a contar desde el nivel de piso terminado.
Es recomendable el uso de cubiertas con la finalidad de mantenerlas secas durante las lluvias, evitando que se tornen resbaladizas.
No es recomendable el uso de las entradas de servicio para los inválidos debido a los peligros que implica el movimiento de bultos y mercancías.

TÍTULO VI
ASCENSORES

XV.VI.1. Cuando la edificación supere las cuatro (4) plantas (P.B. y tres (3) pisos altos) se deberán colocar ascensores, los mismos, serán previstos por el proyectista conforme lo establecido en el de la presente y deberán estar debidamente acotados y detallados en planta de arquitectura, atendiendo a los requisitos detallados en el inciso c) y en el cálculo correspondiente en lo que respecta a dimensiones y condiciones mínimas necesarias para el uso por parte de discapacitados.

a) El número de ascensores será el que resulte de la aplicación del cálculo, con un mínimo de dos (2) ascensores para edificios de más de seis plantas (P.B. y cinco pisos altos), por lo menos uno (1) de ellos deberá ajustarse a las dimensiones consignadas en el gráfico; el mismo deberá ser, accesible y operable por personas discapacitadas - ANEXO GRÁFICO.

b) Para que un ascensor sea apto a personas discapacitadas, la puerta será de fácil apertura y lento cierre; la botonera de control estar ubicada a una altura accesible para una persona sentada y permitirá que la selección de las paradas pueda ser efectuada por una persona invidente. El uso de pasamanos en el interior es de gran utilidad para un discapacitado físico.

c) El MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y MONTACARGAS se regulará conforme a Ordenanza No. 3.807 u otras vigentes al momento de aplicación de la presente.

d) La localización de ascensores en medianeras, a los fines de garantizar ausencia de ruidos molestos, vibraciones, etc., solo será autorizada cuando la caja cuente con doble muro de HºAº (Espesor mínimo 0,15 m.) con cámara de aire de por lo menos 0,05 m. de espesor.

e) CÁLCULO:

Todo edificio en altura de P.B. y más de tres pisos deberá llevar obligatoriamente ascensor.

1) Del método de cálculo. El método seguido para el cálculo contempla en cada uno de los pasos dos partes:

a) Reconocimiento de la nomenclatura a utilizar y búsqueda de datos a tener en cuenta;

b) Proceso de cálculo;

2) De los pasos para el cálculo

1º paso: Referencia al número de pasajeros que transporta la cabina

- a) Pc = peso de la cabina 80 % Pc
  p.p. = peso promedio por persona (70 kg) b) P =
  P = número de pasajeros que transporta la cabina p.p.

o sea que el número de pasajeros que puede transportar la cabina es igual al cociente entre el 80 % del peso de la cabina (adoptado este porcentaje como límite de seguridad) y el peso promedio por persona. Este primer paso en la mayoría de los casos es obviado, dado que los ascensores en general ya traen especificada su capacidad. Puede ser utilizado, según los casos, como paso verifica torio.

2º paso: Referencia a la cantidad de personas a trasladar: (se establece como unidad de tiempo 5 minutos)

- a) Pt = población total del o de los edificios
  S = superficie cubierta por piso
  n = cantidad de pisos
  Nro P = número de pasajeros posibles a trasladar cada 5 minutos

- b) Para calcular Pt, se utilizará el siguiente cuadro:

CUADRO DE CALCULO DE CAUDAL

Tipos de uso del edificio	**m² por persona**
Bancos	5
Corporaciones	7
edificios de oficinas de primera clase	8
taller de trabajos menores	8
edificios de oficinas pequeñas	10
talleres de trabajos pesados	15
viviendas (personas por dormitorio)	2

$$Pt = \frac{S \cdot n}{\text{cantidad de m}^2 \text{ por persona s/cuadro}}$$

o sea que la población total cubierta del edificio (surgida del producto de la superficie cubierta por piso por el número de pisos) y la cantidad de m² que necesita cada persona, según dato extraído del cuadro.

LA TERCERA PARTE DE LA POBLACION TOTAL DEBERA PODER TRASLADARSE EN 15 MINUTOS.

De acuerdo con esta norma se puede absorber los máximos de tránsito en horas tope, entre un 8 al 10 % cada 5

minutos de la población total. O sea que de la población total calculada (Pt) nos será suficiente prever el traslado del 8 % durante la unidad de tiempo fijada.

$$\text{Nro. P (cada 5min.)} = \frac{Pt \cdot 8}{100}$$

Reemplazando Pt por su equivalente:

$$\text{Nro. P (5 min.)} = \frac{S \cdot n}{\text{cantidad de m}^2\text{ p/pers.}} \times \frac{8}{100}$$

3º paso: Referencia al cálculo de capacidad de traslado de un ascensor (tomado también en la unidad de tiempo adoptada igual a 5 min. o su equivalente en segundos)

a) h = altura de recorrido de ascensor
v = velocidad (dato extraído de 45 a 60 m por minuto, de manuales de ascensores actuales normalizados)
P = número de pasajeros que transporta la cabina
T.T. = Tiempo total de duración del viaje
t1. = duración del viaje completo (dato en función de las características del ascensor y del edificio)
t2. = tiempo invertido en paradas, ajustes y maniobras
t3. = duración entrada y salida por cada usuario

Se adoptan: entrada 1", salida 0,65" por c/usuario.

t4. = tiempo óptimo admisible de espera, adoptamos 1,5 min.

b) Para calcular la capacidad de traslado de un ascensor existe un factor determinante: la duración del viaje (T.T.). Lo supondremos en las peores condiciones, caso en que el ascensor se detiene en todos los pisos en los que ascienden y descienden todos los ocupantes o sea que T.T. resultará de la suma de los t. parciales.

$$t1 = \frac{h}{v} \qquad t3 = (1" + 0{,}65") \cdot \text{Nro. de paradas}$$

$$t2. = 2" \cdot \text{Nro. de paradas} \qquad t4 = 1{,}5 \text{ min.} = 90"$$

T.T. = t1 + t2 + t3 + t4

La cantidad de personas que trasladará el ascensor en 5' (300") resultará del cociente entre 300" por la capacidad de la cabina y T.T. de duración del viaje:

$$Ct = \frac{300" \cdot P}{T.T.}$$

4º paso: Referencia al cálculo del número de ascensores necesarios.

Obtenido el Nº P (número de pasajeros posibles a trasladar) que como se ha visto está en función del tiempo adoptado 5 min., en función del 8 al 10 % de la población total del o de los edificios, y del número de pasajeros que lleva una cabina, en el mismo espacio de tiempo adoptado obtendremos el número de ascensores necesarios capaces de cubrir las necesidades mínimas establecidas.

SINTESIS DEL CÁLCULO DE ASCENSORES

CALCULO DE LA CANTIDAD DE PERSONAS A TRASLADAR EN 5 min.				CALCULO DE CAPACIDAD DE UN ASCENSOR		
sup. cub. Por piso S = m²	Cantidad de pisos n	m² por persona	pers. a trasladar 8%	altura recorrido h	veloc. v	capac. 80% P.c.
Nro. P (5 min.)= $\frac{S.n}{cant.\ m^2 . pers.} . \frac{8}{100} =$				tiempo de duración viaje completo T.T.= t1 + t2 + t3 + t4		P = ____ p.p.
				capacidad traslado c/5 min. $Ct = \frac{300" . P}{T.T.}$		

$$\text{ASCENSORES NECESARIOS} = \frac{\text{Nro. P (5 min.)}}{Ct}$$

a) Construcción del recinto (Ver punto 3.10.2.2. (C; 5).

EJEMPLO:

1 edificio de 10 plantas (P.B y 9 pisos), de 4 departamentos por planta, de 2 dormitorios c/uno.

Pt = 160 personas
S = 260 m2
n = 10 pisos
Pt = $\frac{260 . 10}{16,25} = 160$

Nro P (cada 5 min.) = $\frac{160 . 8}{100} = 12,8$ (13 personas)

h = 30 m.
v = 40” 45m. a 60 m. por minuto ej: 45m = 60”
30m. = $\frac{60” . 30m.}{45m.}$
30m. = 40” (0.66 min.)

P = 4 personas
t1 = 30m./40” = 0,75 m/seg.
t2 = 2” . 10 paradas = 20”
t3 = 1,65 . 10 paradas = 16,5”
t4 = 90”
TT = 0.75” + 20” + 16,5” + 90 = 127,25”

Ct = $\frac{300” . 4 \text{ pasajeros}}{127.25”} = 9,43$

CANTIDAD DE ASCENSORES = $\frac{13 \text{ personas}}{9,43} = 1,37$ **(2 ascensores)**

REEMPLAZAR POR GRÁFICO XV.VI.1.a)

CAPÍTULO XVI
CONDICIONES DE SEGURIDAD

TÍTULO I
SEGURIDAD EN LAS OBRAS

XVI.I 1. PROGRAMA DE SEGURIDAD DE OBRA:
Toda construcción que se erija dentro del radio de la Ciudad de Villa María deberá contar con el correspondiente PROGRAMA DE SEGURIDAD debidamente registrado en las entidades oficiales competentes, el mismo deberá ser acreditado cuando la Municipalidad, a través del área técnica correspondiente, así lo exija.

Resolución S.R.T. 51/97 Y Decreto 911/96

TÍTULO II
PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

XVI.II.1. Todas las construcciones que se realicen dentro del Municipio, se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios contempladas en la Ley Nacional N° 19.587 – Decreto 352/79 – Cap. XVIII y Ordenanza No. 3.818 u otras normas vigentes al respecto.

XVI.II.2. A los fines de la aplicación del presente capítulo se exigirá INFORME DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS en los siguientes casos:
a) Edificios residenciales de departamentos: Será exigible para construcciones de más de una (1) planta.
b) Edificios institucionales: Será exigible en todos los casos.
c) Edificios de reunión bajo: Será exigible en todos los casos.
d) Edificios de reunión al aire libre: Será exigible en todos los casos.
e) Edificios para oficinas: Será exigible para construcciones de más de una (1) planta.
f) Edificios comerciales: Será exigible en todos los casos.
g) Edificios industriales: Será exigible en todos los casos.
h) Edificios para depósitos: Será exigible en todos los casos.
I) Los edificios de más de quince (15) plantas, como así también los mencionados en los incisos b) al g), deberán ajustarse a Ordenanza Nº 3.818 u otras de aplicación vigentes al momento de efectuar el proyecto.

XVI.II.3. El INFORME DE SEGURIDAD será elaborado por autoridad matriculada y habilitada competente en la materia (Bomberos de la Provincia de Córdoba; Ingenieros Especialistas; Licenciados en Higiene y Seguridad (Cuando la complejidad lo admita); Arquitectos; Ingenieros Civiles, etc). y deberá estar visado por el Colegio Profesional correspondiente.

XVI.II.4. El certificado de inspección de final de obra, en edificios residenciales en altura, edificios institucionales, edificios de reunión bajo techo, edificios de reunión al aire libre, edificios de oficinas, edificios comerciales, edificios industriales, edificios de depósito para fines específicos, será otorgado cuando se haya cumplido con la colocación de los elementos mínimos de seguridad contra incendios establecidos en el INFORME DE SEGURIDAD correspondiente

XVI.II.5. Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento los elementos de seguridad; deberán prever en tiempo y forma, simulacros de capacitación para el manejo de dichos elementos y para aprender a actuar en situaciones extremas.

XVI.II.6. El incumplimiento de las exigencias precedentemente establecidas será responsabilidad exclusiva del propietario y/o copropietarios del inmueble en cuestión.

CAPITULO XVII
INSTALACIONES

TÍTULO I
SERVICIOS SANITARIOS

XVII.I.1. Todo edificio destinado a la actividad humana, deberá tener locales de salubridad.

XVII.I.2. Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada sexo y servicio sanitario para discapacitados, éste último, deberá cumplir con los requisitos mencionados en el apartado XVII.I.3.de la presente, será la excepción a dicho artículo, que el baño esté destinado a una unidad familiar o, a no más de dos (2) dormitorios de hoteles o similares.

XVII.I.3. Todo edificio público o privado que se destine a actividades que supongan el ingreso de público , que en adelante se construya, deberá contar como mínimo con un local, destinado a baño para discapacitados, con el siguiente equipamiento: inodoro con baranda auxiliar, lavatorio, espejo, grifería, pisos de material antideslizante , y otros accesorios especiales y de fácil uso por los discapacitados conforme a las pautas que se acuerden con la repartición municipal a cargo de la aplicación de la presente, o que, por vía reglamentaria se determinen.
La puerta de ingreso al local deberá reunir las condiciones establecidas en el capítulo XXVI de ésta Ordenanza, y su apertura se realizará hacia afuera del local.

XVII.I.4. La cantidad de inodoros que se coloque deberá responder al siguiente gráfico:

1-Edificios de reunión al aire libre.	**2-** Edificios de reunión bajo techo	**3-** Edificios de viviendas, ofic., Comerc., instit.,industr.,y Depósitos.	
Cantidad de personas			Inodoros
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	5
401 a 500	201 a 275	101 a 125	6
501 a 600	276 a 375	126 a 150	7
601 a 700	376 a 500	151 a 175	8
1- Se agregará un (1) inodoro por cada 500 personas o fracción a partir de 1.000 personas.			
2- Se agregará un (1) inodoro por cada 200 personas o fracción a partir de 500 personas.			
3- Se agregará un (1) inodoro por cada 75 personas o fracción a partir de 175 personas.			

XVII.I.5. En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrá sustituir inodoros por mingitorios, en las siguientes proporciones; en edificios de reunión al aire libre o bajo techo, y en escuelas, se podrá sustituir el 75% de inodoros por mingitorios; cuando el sistema de mingitorios sea del tipo de canaleta común se computará 0,60 m. por cada persona que resulte del cálculo.
En todos los demás edificios, solo se podrá sustituir el treinta por ciento (30%) - con la misma condición.
Las cantidades resultantes se tomarán por defecto de exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.

XVII.I.6. Se deberán colocar lavatorios según la siguiente relación: 1 lavatorio por cada 6 inodoros, con un lavatorio como mínimo de salubridad en el caso de sanitario único (Apartado XVII.I.10.)
La cantidad resultante de lavatorios se tomará por exceso si la fracción es menor o mayor a 0,5.

XVII.I.7. El cálculo de la exigencias de los servicios de salubridad se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación (Apartado VII.II.3).

XVII.I.8. Cuando no se pueda establecer el número de empleados por sexo, se tomará la mitad (1/2) para cada sexo.

XVII.I.9. En los edificios residenciales, en cada unidad de vivienda habrá un baño equipado con un inodoro, lavatorio y ducha o bañera y un espacio de cocina con su correspondiente pileta de lavar.

XVII.I.10. Los locales de salubridad que contengan inodoros, mingitorios, duchas o bañeras, toilettes, etc., no abrirán directamente a locales donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos; estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.
El material utilizado para revestimiento de piso de los locales destinados a salubridad deberá ser no absorbente y antideslizante.

XVII.I.11. INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS: Las fincas ubicadas en zonas de la ciudad no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas, deberán:
a- CLOACAS: desaguar a cámara séptica y pozo absorbente, su ubicación deberá respetar un retiro mínimo de ejes medianeros, línea municipal de 1,50 m.
b- AGUA: Las perforaciones deberán respetar un retiro mínimo de ejes medianeros, línea municipal de 1,50 m.

XVII.I.12. Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.

TÍTULO II
INSTALACIONES ELECTRICAS

XVII.II.1. Las instalaciones eléctricas en toda obra pública, privada de uso público o privado, deberán ser registradas en plano general de construcción debidamente subscripto por profesional con incumbencia en la materia y avalado por el colegio correspondiente; la ejecución de las mismas, deberá estar a cargo de personal matriculado y habilitado para tal fin.

TÍTULO III
LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

XVII.III.1. Los locales para instalaciones complementarias son lugares destinados a la ubicación de servicios de infraestructura de los edificios en general; los mismos deberán ser previstos por profesionales competentes en el tema, bajo fe de su firma y documentados en planos generales y/o de detalles.

XVII.III.2 Cuando los medidores se instalen agrupados en baterías, el local que se destine a dicho fin, tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y cumplirá con lo siguiente:
a) Medidores de electricidad: Se seguirán las instrucciones emanadas de la entidad reguladora a cargo de dicho servicio.
b) Medidores de gas: Al igual que la electricidad, se seguirán las instrucciones emanadas de la entidad a cargo de quien se encuentre la provisión de dicho servicio.

XVII.III.3. Los **locales para calderas, compactadoras y otros aparatos técnicos**, deberán cumplir con los siguientes requisitos:
a) Asegurar la entrada constante y suficiente de aire del exterior, conforme a las necesidades de cada caso en particular.
b) No se comunicarán con locales para medidores de gas.
c) Se deberá prever en el diseño que los techos de este tipo de locales, sea VOLABLE.

XVII.III.4. Locales destinados a secadores: cuando sean proyectados como parte integrante de un edificio, serán construidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimientos impermeables con todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar. Cuando la instalación mecánica o térmica está al alcance normal de una persona, deberá protegerse con diferentes defensas, de modo que no ofrezca peligro.

CAPITULO XVIII
"COCHERAS"

TÍTULO I
"GENERALIDADES"

XVIII.I.1. Por el presente artículo se regulará todo inmueble edificado o no, destinado parcial o totalmente al estacionamiento colectivo de vehículos, a saber:

a) Cocheras: Públicas y privadas de uso público, total o parcialmente cubiertas.

b) Estacionamientos: Se refiere a la sola permanencia transitoria de vehículos en la vía pública o en predios baldíos de propiedad pública o privada.

Para los casos donde las cocheras se ejecuten a distinto nivel respecto de la planta baja, las pendientes de las rampas de acceso – egreso no podrán superar el 20 %, es decir veinte centímetros (20 cm.) por metro como máximo.

La rampa de acceso podrá ser reemplazada por un ascensor o monta carga de vehículos de accionamiento eléctrico o hidráulico, conforme a especificaciones técnicas del producto a colocar.

TÍTULO II
"COCHERAS EN EDIFICIOS"

XVIII.II.1. Se permitirá el diseño de cocheras a cielo abierto (con arbolado), dicha superficie no podrá afectar la superficie libre determinada por el F.O.S.

1- Cuando el proyecto edilicio se localice **sobre y dentro de los bulevares** (Barrio Centro, a excepción del Micro Centro) y prevea departamentos de una superficie igual o mayor a los ochenta metros cuadrados (80,00 m2), deberá proveer de cocheras a un cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de dichas unidades; para unidades de menor superficie será de aplicación lo detallado en el apartado 4- incisos a- y b-.

2- Cuando el proyecto edilicio se localice **sobre y fuera de los bulevares** y prevea departamentos de una superficie igual o mayor a los ochenta metros cuadrados (80,00 m2), deberá proveer de cocheras a un treinta por ciento (30%) de la totalidad de dichas unidades; para unidades de menor superficie será de aplicación lo detallado en el apartado 4- incisos a- y b-

3- Cuando el proyecto edilicio se materialice en el **Micro centro** (A.M.C. – Planilla de Usos del Suelo), deberá proveer de cocheras a un cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de unidades, cualquiera sea la superficie de las mismas.

4- Cuando el proyecto edilicio se materialice **en cualquier lugar de la ciudad**, fuera del Microcentro (A.M.C.- Planilla de Usos del Suelo) y prevea unidades inferiores a los ochenta metros cuadrados (80,00 m2) de superficie, deberá proveer de cocheras (con acceso directo a la vía pública (paso vehicular mínimo 2,50 m. el mismo no será computado como paso peatonal) a un veinte por ciento (20%) de la totalidad de unidades, cualquiera sea la superficie de las mismas; a saber:

a) Si de la ecuación resulta una (1) única cochera, la misma deberá contemplarse como superficie de uso común a todas las unidades y estará destinada al guardado general de motos, bicicletas y afines.

b) Si de la ecuación resultan dos (2) o más cocheras si dispondrá el 30 % de las mismas como superficie de uso común a todas las unidades, quedando dicha superficie reservada para el guardado general de motos, bicicletas y afines.

5- Para edificios públicos institucionales, comerciales o de servicios, cualquiera sea su localización, se deberá prever, como mínimo, el porcentaje de cocheras que se fijan a continuación, atendiendo al factor de ocupación resultante de la aplicación del apartado VII.II.3. de la presente.

COCHERAS - ESTACIONAMIENTOS

Uso o destino del local	Superficie mínima	Cantidad de estacionamientos
Edificios Institucionales Administrativo	600,00 m2	20% del factor de ocupación
Museos, bibliotecas y salas de exposiciones	600,00 m2	10% del factor de ocupación
Edificios educacionales	600,00 m2	10% del factor de ocupación
Edificios comerciales	600,00 m2	10% del factor de ocupación

* Quedarán exceptuados de ésta disposición las entidades bancarias y los locales de servicios gastronómicos.

TÍTULO III
"COCHERAS PÚBLICAS Y/O PRIVADAS DE USO PÚBLICO"

XVIII.III.1. Las "cocheras" deberán cumplir los siguientes requisitos:
a) Dimensiones de predio: No podrán establecerse en predios menores a los 10 metros de ancho libre entre medianeras.
b) Conformación: Deberá permitir el ingreso y egreso de vehículos hacia adelante, quedando terminantemente prohibida la circulación hacia atrás.
c) Casilla del cuidador: Sólo para los casos de cocheras de alquiler por hora - Tendrá una superficie mínima de 4,00 m2.
d) Muros medianeros: Serán terminados conforme a diseño y estarán protegidos por un cordón o barrera; dicha protección deberá estar calculada por profesional competente, para el impacto de un vehículo a 40 Km/h.
e) Piso: será de concreto asfáltico, hormigón o piedra triturada con las pendientes pluviales correspondientes.
f) Sistema constructivo: Deberá asegurar la estabilidad y el resguardo de los vehículos.
g) Accesos: Estarán calculados y diseñados atendiendo al volumen de vehículos a alojar y su correlativo sistema de circulación interna.
h) Fachada: Deberán adaptarse al estilo arquitectónico y a la estética del sector inmediato colindante, disimulando con su tratamiento la existencia de techos de chapa.
i) Identificación: Se hará por medio de:
1- Carteles indicativos.
2- Semáforos de advertencia a peatones, éstos, serán de dos (2) colores convencionales y tamaño reglamentario.
3- Defensas: según lo determine el organismo municipal con inherencia en el tema.
4- Deberán contar con servicio sanitario completo (un (1) inodoro, un (1) lavatorio y revestimiento de piso y paredes) - Sólo para los casos de cocheras de alquiler por hora
j) Seguridad: Deberán presentar ante el organismo municipal a cargo de la aplicación de la presente, un INFORME DE SEGURIDAD elaborado y subscripto por Institución o profesional con competencia en el tema, dicho informe, deberá ser cumplimentado con la colocación de todos los elementos de seguridad requeridos.
k) Iluminación: Poseerán luz artificial suficiente para visualizar los vehículos estacionados; el cableado eléctrico se entubará, se embutirá o se dejará a la vista con todas las protecciones correspondientes.
A los fines de garantizar las condiciones de seguridad, dicho cableado estará efectuado por profesional responsable con competencia en la materia. La iluminación deberá quedar complementada con la cantidad de luces de emergencia que requiera cada caso en particular.
l) Señalización y demarcación interna: Se identificarán los lugares destinados al estacionamiento con pintura para demarcación y números correlativos indicativos de la cantidad de lugares asignados a los mismos.
m) Dimensiones: Cada espacio para alojar vehículos será de 2,50 m. de ancho por 5,00 m. de largo –ANEXO GRÁFICO.
n) Anchos de calles: La calle mínima será de 5,00 metros de ancho –ANEXO GRÁFICO.
o) Discapacitados: Se deberá prever que un 5% de los estacionamientos posean las medidas mínimas para el ascenso y/o descenso de discapacitados (Capítulo XXVI)

XVIII.III.2. Los accesos y egresos de cocheras, deberán prever todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar el normal desenvolvimiento del tránsito urbano vehicular y peatonal.
El Área de Tránsito, será la encargada de regular y controlar lo establecido en el presente artículo y en los incisos b), i) y l) del apartado XVIII.III.1.

XVIII.III.3. Las "cocheras privadas de uso público" sólo podrán funcionar cuando cuenten con la habilitación municipal correspondiente; en caso de transferencia o cierre de la misma, deberá hacerse el procedimiento administrativo de rutina a través de la repartición municipal a cargo de las habilitaciones comerciales.

XVIII.III.4. Las cocheras no podrán receptar mayor cantidad de vehículos que los previstos en plano y declaración jurada de quien gestione la habilitación de la misma.

XVIII.III.5. El control del servicio de cocheras y de su funcionamiento en general será efectuado por el área de tránsito y las áreas encargadas del control de habilitaciones comerciales, sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de las reparticiones municipales, conforme se estime necesario.

XVIII.III.6. Las cocheras emplazadas a distinto nivel, deberán prever entre línea de edificación (salida) y línea municipal, un descanso de 5,00 metros mínimos de longitud, dicho descanso estará al mismo nivel de la vereda terminada –ANEXO GRÁFICO.

REEMPLAZAR POR GRÁFICO XVIII.III.1.m) y n) y XVIII.III.6.

CAPITULO XIX
CONSTRUCCIONES LINDERAS AL RIO

XIX.1. Sobre la costa del Río Ctalamochita, no se podrá edificar dentro de los treinta metros (30,00 m.) a medir desde la línea de ribera determinada y aprobada por el organismo oficial provincial de competencia.

CAPITULO XX
CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS

XX.1. Toda la construcción de panteones y nicho, se realizarán ocupando la superficie total del lote.

XX.2. El espesor mínimo de los muros perimetrales de los panteones o sepulcros será de 0,15 metros, debiendo ser terminados con revoques especiales, respetando elementos y reglas del buen construir.

XX.3. La construcción no podrá sobresalir, en ningún caso de la línea municipal; los desagües pluviales tendrán boca de salida directa a la vereda ubicada a 0,15m.por sobre el nivel de la misma.

XX.4. Todos los panteones o sepulcros deberán disponer como mínimo de una rejilla de aireación permanente ubicada en la parte superior del mismo.

XX.5. Los materiales y elementos de construcción, en el momento de la obra, se deberán disponer de manera tal de no entorpecer el libre tránsito de los cortejos o visitas que pudieran circular por las vías públicas de los cementerios.

CAPITULO XXI
CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD

XXI.1. La autoridad de aplicación, por resolución fundada determinará cuando una construcción que se encuentra en mal estado de seguridad, constituye un "peligro público". En la misma resolución determinará la posibilidad de refaccionarla o la necesidad de demolerla, y establecerá el plazo para realizarlo. Dicho término comenzará a regir desde la intimación efectuada al propietario para que inicie las tareas indicadas, debiendo asumir el costo de las mismas. En caso de no poder ubicarse al propietario de la edificación, la C.E.P.C., dentro de los quince (15) días de solicitado, emitirá un dictamen al respecto. Durante el mencionado lapso, se deberá colocar en la construcción un cartel visible que indique la intervención municipal en la refacción o demolición de la construcción. Emitido el dictamen por la C.E.P.C., el mismo no será vinculante, siendo la autoridad de aplicación la que resolverá sobre el destino de la construcción. Cualquiera fueran los trabajos que correspondiere realizar, los costos que dicha actividad genere serán reclamados en concepto de multa por la Municipalidad al propietario de la obra, sin perjuicio de las demás sanciones que sean aplicables por la presente y/u otras Ordenanzas de aplicación al respecto.

XXI.2. Todo muro se considerará en mal estado de seguridad, a los fines de la ampliación del artículo anterior, cuando presente algunas de las siguientes características:
a- Cuando presente grietas que a juicio del organismo de control, sean peligrosos a su estabilidad.
b- Cuando esté vencido y su desplome alcance el tercio del espesor del mismo.
c- Cuando sus fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que el cordón de la vereda, aún cuando los muros que sobre él graviten, no estén trabajando fuera de las cargas más admisibles.

XXI.3. A los fines de la aplicación del artículo anterior, el Organismo municipal encargado del control procederá a intimar al propietario o a su sucesión (si fuese el caso) a fijar un plazo para regularizar el estado de la construcción; vencido el plazo, de persistir el peligro, se procederá a la clausura preventiva de la misma o a su demolición, según sea la gravedad del caso.

XXI.4. En el caso de que el o los propietarios no habitasen el inmueble en cuestión, se notificará al inquilino, y a falta de este, se publicará la notificación por el término de ocho (8) días al cabo de los cuales se procederá conforme a lo establecido en el apartado XXI.3.de la presente; esto mismo será de aplicación en caso de que el o los propietarios no prestaren conformidad al respecto.

XXI.5. El cobro de los importes que resulten por la ejecución de las tareas, se requerirá por vía judicial de apremio al titular o a su sucesión , sirviendo de suficiente título ejecutivo a este fin, una resolución del señor intendente ordenando su cobro.

CAPITULO XXII
CONSTRUCCIONES DECLARADAS PATRIMONIO HISTORICO

XXII.1. El o los propietarios de edificios declarados "Patrimonio Histórico" están obligados, al igual que aquellos de que se habla en el capítulo anterior, a conservar el edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética.

XXII.2. Para la ejecución de ampliaciones y/o reformas en estos edificios, se deberá solicitar el debido permiso adjuntando plano de proyecto (en carácter de previa municipal), la misma será visada por la C.E.P.C. con el asesoramiento de profesional idóneo en obras de conservación, debiendo elaborarse un dictamen al respecto.
Dichas modificaciones podrán ser ejecutadas siempre que no se afecte el carácter y/o estilo de la propiedad, respetando y ajustando, de ser necesario, el proyecto conforme a dictamen.

XXII.3. En caso de detectarse anomalías de gravedad que pudiesen significar situaciones de peligrosidad en la vía pública, la C.E.P.C. labrará el acta respectiva consignando los pasos a seguir.
Si la anomalía no fuese reparable y requiriera, a juicio de la C.E.P.C., ser demolida se procederá de acuerdo al capítulo XXXI de la presente.

CAPITULO XXIII
CONSTRUCCIONES EXISTENTES

TÍTULO I
GENERALIDADES

XXIII.I.1. Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio de su propiedad en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética.
Los toldos sobre la vía pública deberán respetar todo lo establecido en el capítulo XXIX , siendo conservados en buen estado de solidez e higiene.

XXIII.I.2. Si la obra existente no declarada al momento de la inspección se encontrara techada, deberá ser presentada conforme lo disponga el Organismo de aplicación atendiendo a los antecedentes obrantes y a la legislación vigente al respecto.
En lo que respecta al monto equivalente a los derechos de construcción, será liquidado como RELEVAMIENTO, conforme a lo dispuesto para estos casos en ésta Ordenanza y haciéndose pasible de las multas establecidas en la Ordenanza Nº 3.552 (Código de Faltas) y/u otras vigentes al respecto.

XXIII.I.3. Las molestias que denuncie el propietario de un edificio como provenientes de una finca lindera, sólo será objeto de atención para la presente Ordenanza cuando las mismas se produzcan en espacios públicos comprometiendo la seguridad e higiene pública. De no ser así, dichas denuncias deberán efectuarse a través de las acciones judiciales correspondientes hacia quien supuestamente las ocasiona.

XXIII.I.4. En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en conservación de edificios existentes, una vez notificado fehacientemente, y de detectarse anomalías de gravedad que pudiesen significar posibles futuras situaciones de peligrosidad, se procederá conforme al capítulo XXI.
Cuando la preservación de la seguridad no implique la necesidad de demoler, sino tan solo la realización de trabajos de reparación y/o mantenimiento, la Comisión Especial de Profesionales (Capítulo XXXI) procederá a labrar el acta correspondiente, subscripta la misma, se demarcará y/o vallará el sector en conflicto hasta tanto se ejecuten las obras inherentes.

TÍTULO II
REFORMAS O AMPLIACIONES

XXIII.II.1. GENERALIDADES:
Será de aplicación lo establecido en el apartado I.3.
a) Los edificios construidos conforme a código y/u ordenanzas vigentes, se podrán ampliar, reformar o transformar, siempre y cuando estas modificaciones no contravengan dichas disposiciones.
b) En edificios construidos fuera de código y/u ordenanzas vigentes, cualquiera sea su antigüedad, solo se permitirán reformas, transformaciones u obras de conservación y mejoras fundadas en razones de higiene, seguridad y habitabilidad.
c) Para los casos del inciso b) que requieran **ampliaciones**, será condición excluyente para otorgar el permiso atinente, adecuar la edificación existente de conformidad a lo exigido por ésta norma en todos sus puntos.
d) Cuando dichas modificaciones (conforme o fuera de código y/u ordenanzas vigentes) se efectuasen sin la debida autorización municipal, presentándose luego como relevamiento, será de aplicación el apartado III.6.de la presente.

XXXIII.II.2. REFORMAS Y/O AMPLIACIONES EN INMUEBLES EN CONDOMINIO O AFECTADOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
Para éstos casos el plano que motiva la solicitud de permiso de obra deberá estar suscripto por quien ejerza la representación legal del o de los inmuebles y por todos los copropietarios o condóminos. También podrá considerarse válida una nota con las firmas de los arriba mencionados, dichas firmas, debidamente certificadas ante escribano público.

CAPITULO XXIV
CHIMENEAS

XXIV.1. Todo aparato que produzca gases de combustión, deberá tener su chimenea de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases provenientes de la combustión que realice.

XXIV.2. Las chimeneas se clasificarán:
Tipo 1: Chimeneas de baja temperatura destinadas a calefacción por agua caliente o vapor a baja presión, chimeneas a leña, asadores familiares, etc.
Tipo 2: Chimeneas de temperaturas media destinadas a calderas de calefacción a vapor a alta presión y similares.
Tipo 3: Chimeneas de alta temperatura, para hornos en general, asadores comerciales y similares.

XXIV.3. Las chimeneas se construirán de materiales incombustibles que ofrezcan la aislación necesaria y la resistencia suficiente para soportar todas las cargas que puedan actuar sobre las mismas, incluso la presión del viento; éstas, serán diseñadas y ejecutadas conforme a los requerimientos de evacuación de gases de cada caso en particular y documentadas (planta y corte) en el plano general de construcción con el debido aval profesional.

XXIV.4. Las chimeneas a que se refiere el apartado XXIV.2, tendrán las siguientes alturas mínimas:
a- Tipo 1: No menos de 0,60 metros por encima del volumen edificado con mayor altura dentro de un radio de 3,00 metros.
b- Tipo 2: No menos de 3,00 metros por encima del plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier tipo de construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 metros.
c- Tipo 3: No menos de 7,50 metros por encima del plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción en un radio de 15,00 metros.

XXIV.5. **a-** Las construcciones auxiliares donde se generen bajas temperaturas y sus conductos de ventilación (chimeneas Tipo 1) podrán construirse a 0,15 metros del eje medianero, adosándose un contramuro de por lo menos 0,16m.de espesor, siempre que se respeten las alturas establecidas en el apartado anterior – ANEXO GRÁFICO.

b- Las construcciones auxiliares donde se generen temperaturas medias y altas y sus conductos de ventilación (chimeneas Tipo 2 y Tipo 3), a partir de la presente, deberán estar separadas, como mínimo 0,60 m. del muro medianero, respetándose las alturas establecidas en el apartado anterior.

XXIV.6. Solo se podrán emplazar chimeneas de metal en el exterior o interior de un edificio cuando, identificados los materiales de construcciones linderas, se respeten las distancias y los condicionantes de seguridad aconsejados por autoridades competentes en el tema; al respecto, se presentará ante el organismo municipal encargado de la aplicación de la presente, el INFORME DE SEGURIDAD correspondiente, conforme a cada caso en particular.

REEMPLAZAR POR GRÁFICO XXIV.5.a-

CAPITULO XXV
INSTALACIONES EN MUROS MEDIANEROS

XXV.1. Queda prohibido:

a- Construir establecimientos de pelota o bochas en los muros divisorios de las propiedades.

b- Colocar toda máquina, aparato o artefacto o instalación en los muros que produzcan ruidos de golpes, trepidaciones o daños o molestias a través de los muros medianeros.

c- Instalaciones que puedan producir olores desagradables.

d- Canteros o jardineras sin previa autorización expresa del condómino, y aislación hidrófuga para la preservación del muro.

e- Apoyar piletas de natación

f- Apoyar tanques de agua

g- Patios con aberturas a medianeras: Apartado XVIII.1.

h- Aberturas en medianeras

i- Árboles

j- Evacuar aguas pluviales con caída libre.

k- Todo aquello que está específicamente determinado en el Código Civil son restricciones de dominio que demandarán tratamiento por la vía legal correspondiente.

XXV.2. No se podrán colocar sobre muros medianeros las instalaciones establecidas en el apartado XVII.III.4. de la presente normativa, ni tampoco materiales y/o elementos que dañen la medianera o causen otros perjuicios; de producirse tal situación, será responsable de regularizar dichos daños y/o perjuicios el propietario del inmueble donde se ha generado la patología.

XXV.3. El propietario de un inmueble no puede colocar árboles, sino a una distancia de 3,00 metros de la línea divisoria con el vecino; los arbustos deberán localizarse a una distancia mínima de 1,00 metro respecto a dicha línea – ANEXO GRÁFICO.

REEMPLAZAR POR GRÁFICO XXV.3.

CAPÍTULO XXVI
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

XXVI.1. Adhiera la presente norma a Ley Nacional N° 24.314 – Decreto N° 914/97 y/o modificaciones de los mismos.

REEMPLAZAR POR GRÁFICO XXVI – SANITARIO PARA DISCAPACITADOS

CAPITULO XXVII
DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

XXVII.1. GENERALIDADES:
a) Las demoliciones que se realicen dentro del radio municipal, requieren aviso de obra mediante notificación dirigida por Mesa de Entradas al titular del área de Obras Privadas.
b) Las excavaciones solo serán autorizadas mediante la presentación de los planos de proyecto correspondientes a la obra a ejecutar.

XXVII.2. Sólo se otorgarán permisos para efectuar demoliciones cuando exista un profesional responsable técnicamente en su ejecución, se acredite debidamente la titularidad del inmueble y se adjunte foto de la fachada correspondiente a la construcción que será demolida.

XXVII.3. Cuando por razones de seguridad, la Municipalidad deba proceder a realizar una demolición, con o sin el consentimiento del propietario, se procederá conforme a lo dispuesto en el capítulo XXXI

XXVII.4. Todas las demoliciones se realizarán de manera que no perjudiquen a los propietarios linderos o terceros, ni obstaculicen totalmente la vía pública; la responsabilidad técnica, civil o penal que pudiera surgir a partir de los trabajos de demolición, será exclusivamente del propietario, profesional actuante, empresa constructora y/o constructor responsable. El organismo municipal de aplicación labrará las actas correspondientes cada vez que considere que el trabajo que se efectúa no contempla los recaudos mínimos de seguridad e higiene, pudiéndose llegar a incurrir en infracción con costas al o a los responsables cuando dicha situación no fuere revertida en tiempo y forma.

XXVII.5. Las demoliciones, estarán amparadas por un vallado provisorio que deberá contemplar lo dispuesto en el capítulo XXVIII.

CAPITULO XXVIII
USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA

TÍTULO I
USO PARCIAL DE VEREDA Y/O CALZADA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

XXVIII.I.1. Es obligatoria la colocación en la acera de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.
Las puertas de dicho vallado deberán abrir hacia el interior del inmueble, nunca hacia la vía pública.

XXVIII.I.2. La valla provisoria evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes; no podrá avanzar a más de 2,50 metros de la línea municipal y deberá, en todos los casos, dejar un paso libre de entre 0,90 metro y 1,00 metro entre la valla y el límite de la cazuela o el borde del cordón cuneta, según corresponda, dicho espacio deberá ser de material estable y a nivel de vereda, permanecer limpio y permanentemente libre de todo obstáculo. De no ser factible lo aquí señalado será de aplicación lo detallado en el punto XXVIII.II.4.

XXVIII.I.3. Una vez concluida la obra en cuestión, el vallado deberá ser retirado por el profesional actuante o por el propietario, construyendo o reconstituyendo la vereda conforme a lo establecido en el apartado X.I.10 de la presente; caso contrario, se incurrirá en infracción, haciéndose el propietario, pasible de las sanciones que pudiesen caber al respecto y responsable absoluto de los posibles perjuicios que se pudiesen ocasionar a terceros.

XXVIII.I.4. La valla provisoria será trasladada a la línea municipal tan pronto como se haya ejecutado la obra, o cuando la misma estuviese paralizada por un término superior a los seis (6) meses, pudiendo la Municipalidad autorizar especialmente la permanencia de la valla por un término adicional, el más reducido posible; excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por la administración pública a costa del responsable. En los casos que se hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocará uno practicable a juicio de la repartición con inherencia en el tema, hasta la confección del definitivo.

XXVIII.I.5. Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinarias en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito peatonal y/o vehicular. El responsable deberá proceder a la limpieza de la vía pública tantas veces como sea necesario.
Cuando se compruebe que sin autorización previa se ha ocupado la acera fuera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará a su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que establezca la Municipalidad.
Si se constatara que la acera o la calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de éstos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea quede completada en la jornada.
En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

XXVIII.I.6. El uso de CONTENEDORES y/o el depósito de materiales, de manera provisoria, en la calzada (previamente autorizado) deberá prever un espacio de 0,30 metros entre los mismos y el cordón cuneta.

TÍTULO II
USO TOTAL DE VEREDA Y PARCIAL DE CALZADA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

XXVIII.II.1. La persona que para realizar una obra, necesite utilizar el total de la vereda, deberá solicitar autorización a Oficina de Obras Privadas, acompañando el Expediente de Construcción con la solicitud de permiso, adjuntándose al mismo el plan de avance de obras con estimación del tiempo durante el cual será necesaria la ocupación total de la vía pública, debiendo abonar con ello lo estipulado por Ordenanza Tarifaria para ocupación de espacios públicos.

XXVIII.II.2. El cerco de obra deberá ser de material impermeable, el cual deberá impedir la visibilidad hacia el interior de la obra, y estar en óptimas condiciones, debiendo ser de material adecuado para que en el mismo se puedan colocar afiches y publicidades.

XXVIII.II.3. Se prohíbe expresamente utilizar como cerco perimetral de obra alambrados y/o chapas oxidadas.

XXVIII.II.4. En los casos de ocupación total de vereda, deberá colocarse, a nivel del cordón cuneta, con avance hacia la calzada, una pasarela móvil de 1,00 metros de ancho con baranda de protección, la cual deberá estar perfectamente nivelada y señalizada, para el normal paso de los peatones por esta transición.-

XXVIII.II.5. Asimismo, las obras que tengan más de un piso de construcción, deberán usar bandejas protectoras en todo el perímetro de obra, las que serán de material impermeable, que impida el traspaso de materiales de construcción. Para el uso de otro tipo de protección será requisito fundamental la presentación escrita y gráfica de la propuesta, suscripta por el profesional responsable de la conducción y/o Dirección técnica de la obra o por un especialista en higiene y seguridad, ambos debidamente matriculados.-

XXVIII.II.6. En las construcciones que se utilice poliestireno expandido se deberá prever la colocación de una estructura reticulada que reúna las condiciones de seguridad necesarias para cubrir con media sombra, la totalidad del edificio o los sectores afectados al uso de dicho material, de modo que el mismo quede contenido, en su totalidad en el interior de la construcción, evitándose con ello todo contacto con el exterior.

TÍTULO III
OCUPACIÓN PARCIAL DE VEREDAS CON DECKS, MESAS Y SILLAS

XXVIII.III.1. A los efectos de autorizar el uso de la vía pública para colocación de elementos varios (Mesas y sillas, exposición de mercadería no perecedera, etc.), a excepción del Área Peatonal, se deberá respetar un paso mínimo libre de obstáculos para circulación peatonal de 1,50 m. a contar desde la línea municipal hacia el cordón cuneta, el mismo será materialmente delimitado con elementos móviles decorativos previamente autorizados por oficina de Planeamiento Urbano. Asimismo se deberá prever un espacio de 0,70 m desde el cordón cuneta hacia la línea municipal para apertura de puertas para el ascenso y descenso de pasajeros. En veredas que posean un ancho inferior a 2,50 m. no se autorizará ocupación ni exposición alguna.

XXVIII.III.2. ÁREA PEATONAL:
Solo se admitirá el uso de la vía pública afectada a Área Peatonal para colocar **mesas y sillas**, dicha admisión será otorgada en las siguientes condiciones:

- **a-** Solicitar permiso mediante nota dirigida, a través de Mesa de Entradas, a la oficina de Planeamiento Urbano de la Municipalidad.
- **b-** Cuando se admita tránsito vehicular, la ocupación con mesas y sillas se efectuará dejando un paso mínimo LIBRE DE TODO OBSTÁCULO de 3,00 m. entre la línea municipal y las mesas y/o sillas, ésta ocupación quedará limitada en el extremo opuesto a la línea municipal por el paso destinado al tránsito vehicular.
- **c-** Cuando **no** se admita tránsito vehicular, la ocupación con mesas y sillas se efectuará exclusivamente en el espacio destinado al tránsito vehicular, debiendo quedar los sectores peatonales totalmente LIBRE DE TODO OBSTÁCULO.
- **d-** El incumplimiento de lo aquí establecido hará a los responsables pasibles de multas.

XXVIII.III.3. Queda prohibido el comercio ambulante en el Área Peatonal.

TÍTULO IV
CONTENEDORES DE RESIDUOS

XXVIII.IV.1. Será obligación la colocación de contenedores de residuos en vereda, los mismos deberán atender a la cantidad de unidades existentes o que se proyecten en cada inmueble, debiendo reunir las siguientes características:

- **Dimensiones:** 0,50m. de ancho x 0,90m. de largo x 0,65m. de profundidad – Altura máxima: 1,30m. sobre el nivel de vereda terminada.
- Deberá tener tapa y ejecutase con malla metálica de 2,50 cm. X 2,50 cm.
- **Localización:** Los contenedores se ubicarán en la línea de árboles, separados de ejes medianeros, por lo menos, 1,50m., debiendo ser ubicado el lado más largo paralelo al cordón cuneta.

TÍTULO V
USO PARCIAL O TOTAL DE VEREDAS Y/O CALZADAS CON OBRAS PÚBLICAS DE INFRAESTRUCTURA

XXVIII.V.1. Toda empresa o particular que deba efectuar obras en la vía pública, deberá acogerse a lo establecido en el Decreto No. 301 "C" - Ordenanza complementaria No. 4.392, otras vigentes al respecto y/o al apartado XXVIII.V.2. de la presente, según el caso.

XXVIII.V.2. Toda empresa o particular que deba efectuar obras que exijan remoción de calzada o vereda, deberá solicitar a la repartición municipal encargada de las obras de infraestructura, el permiso pertinente, abonando según sea el caso, la suma correspondiente.
En esta solicitud deberá hacerse constar:
a) Objeto del permiso
b) Lugar y dimensiones de la parte de la calzada o vereda que quiera abrirse.
c) Clase de pavimento o vereda a reconstituir y memoria técnica detallando cómo y con qué materiales se ejecutará dicho arreglo, la memoria deberá estar firmada por el responsable de la empresa o el particular habilitado contratado para la misma.
d) Tiempo que demorará el trabajo

XXVIII.V.3. Concedido, por el organismo municipal de competencia , el permiso de que se habla precedentemente, el interesado queda obligado a dejar, una vez concluida la obra , la calzada y/o vereda en las mismas condiciones en que se encontraban con anterioridad a las roturas, garantizando la correcta reconstitución del sector afectado; la repartición municipal a cargo de las obras de infraestructura será la encargada de ejercer el control de obra, labrando de ser necesario, las actas correspondientes o recurriendo a iniciar las acciones legales que pudiese demandar el caso.

XXVIII.V.4. Será responsabilidad del solicitante, tomar las precauciones necesarias a fin de evitar todo peligro para la circulación de peatones o vehículos.

XXVIII.V.5. Las excavaciones de veredas que deban quedar abiertas durante la noche, serán cubiertas por el responsable de la obra con tablones de maderas duras que permitan la circulación, indicando el peligro con señales convenientemente dispuestas.

XXVIII.V.6. El no cumplimiento de las obligaciones establecidas en los apartados del presente capítulo, hará a los solicitantes, pasibles de las sanciones que pudiesen caber al respecto y responsables absolutos de los posibles perjuicios que se pudiesen ocasionar a terceros.

REEMPLAZAR POR GRÁFICO XXVIII.III.1. – OCUPACIÓN DE VEREDA

CAPITULO XXIX
TOLDOS, CARTELES, PUBLICIDAD Y SIMILARES EN LA VÍA PÚBLICA

TÍTULO I
TOLDOS

XXIX.I.1. La prioridad es del arbolado por sobre los aleros, toldos, marquesinas y afines.
Los toldos, marquesinas, y similares podrán avanzar sobre la línea municipal hasta la línea de árboles (1,20 metro del cordón vereda), con una altura mínima de 2,50 metros desde el nivel de vereda terminada.
XXIX.I.2. Los toldos, marquesinas y similares deberán ajustarse a lo establecido en el apartado XXIX.I.1.de la presente, pudiendo ser fijos o plegables. Deberán solicitar el debido permiso de construcción a través de:
a) Una (1) copia de plano en carácter de previa conteniendo, planta, cortes y/o fachada e instalación eléctrica si tuviese.
b) Visada la previa, se presentará, según corresponda, la documentación que a continuación se detalla:
1-La previa visada.
2- Dos (2) copias del plano definitivo corregido según previa (si fuese el caso).
3- Presupuesto de obra.
4- **Derechos:** Se abonará el canon correspondiente a obras por presupuesto.
Los toldos, marquesinas y similares deberán ser construidos con materiales y en sistemas constructivos que permitan su fácil desmantelamiento, debiendo armonizar con la composición de la fachada.

XXIX.I.3. Los toldos, marquesinas y similares que se coloquen en la vía pública, no obstaculizarán la visibilidad ni la circulación de los transeúntes; cuando estos sean plegables, se recogerán hacia los muros de fachadas o hacia los guarda-toldos (si fuese el caso).

XXIX.I.4. La Municipalidad a través del área correspondiente, podrá exigir, mediante comunicación fehaciente al propietario o persona a cargo, el retiro, en tiempo y forma, de toldos y soportes cuando lo juzgue necesario.
Vencido el plazo preestablecido, de no haberse regularizado la situación por parte del propietario, la Municipalidad procederá al labrado del Acta de Infracción correspondiente, donde quede constancia del no cumplimiento de lo solicitado, dando lugar a la ejecución directa de dicha tarea por parte del organismo público, con costas al propietario, sin derecho, por parte de éste, a reclamar indemnización alguna con respecto a lo actuado.

TÍTULO II
CARTELES Y PUBLICIDAD

XXIX.II.1. La publicidad que se efectúe mediante anuncios en el ámbito del dominio público o en lugares de acceso público sujetos a la jurisdicción de la Municipalidad de Villa María, se regirá por el presente capítulo.
Se exceptúa la publicidad televisiva, radial, cinematográfica y gráfica (diarios, revistas, libros, folletos, etc.)

XXIX.II.2. Aquellos comercios, empresas, industrias, personas físicas o jurídicas que en futuro decidan colocar CARTELES PUBLICITARIOS sobre la VIA PÚBLICA, deberán presentar ante la oficina municipal correspondiente, el proyecto de lo que se pretende ejecutar, el mismo deberá estar subscripto por un profesional con competencia en el tema, dicho profesional estará debidamente matriculado y habilitado para tal función, ya sea que el profesional lo realice en forma particular o en relación de dependencia con industria o industrial publicitario.

XXIX.II.3. Todo comercio, empresa, industria, persona física o jurídica que con anterioridad a la presente haya colocado carteles publicitarios en la vía pública sin la correspondiente autorización, será notificado por el órgano de aplicación para que presente, en tiempo y forma, un plano de relevamiento conforme a obra, y se le otorgará un plazo para remover, renovar o ajustar aquellos carteles que no cumpla con esta nueva reglamentación.
Se exceptúan aquellos casos que acrediten debidamente ante dicha repartición, haber obtenido la mencionada autorización conforme a ordenanzas vigentes en el momento del emplazamiento del cartel en cuestión.

XXIX.II.4. Los industriales publicitarios, industrias afines, empresas o personas físicas o jurídicas que realicen trabajos en jurisdicción de esta Municipalidad, deberán fijar domicilio legal y/o comercial en esta ciudad.

XXIX.II.5. A los fines de registrar debidamente todo lo que respecta a carteles publicitarios en la vía pública, se deberá presentar ante el organismo de aplicación:

a) Para carteles "a colocar": PROYECTO DE OBRA:
1- En carácter de PREVIA - con carátula reglamentaria: croquis detallando tipo de carteles, dimensiones de la misma, ancho de vereda y calzada, emplazamiento respecto de línea municipal y de línea de cordón cuneta, altura respecto del nivel de vereda terminada, relación con edificaciones colindantes, con el arbolado y el alumbrado público existente (si fuese el caso).
1.1- Cuando se trate de carteles de dimensiones importantes o de cierta complejidad constructiva - estructural, a pedido de la autoridad de aplicación, se presentarán especificaciones técnicas respecto a la estructura portante y de anclaje del cartel a muro, piso, voladizo, etc. (según corresponda).
1.2- Para el caso de carteles luminosos, iluminados, animados, u otros que requieran electricidad, se deberá presentar un croquis donde consten las instalaciones eléctricas a efectuar, las mismas deberán ser subterráneas.

TODA LA DOCUMENTACION DEBERA ESTAR SUSCRIPTA POR PROFESIONAL MATRICULADO Y HABILITADO Y EL O LOS PROPIETARIOS RESPONSABLES DE DICHA OBRA.

2- Una vez visada la previa, se ingresará por mesa de entradas en formato de expediente municipal y a los fines de obtener la autorización correspondiente:
2.1- La previa
2.2- Dos (2) copias del croquis definitivo (corregido conforme a previa, si fuese el caso).
2.3- Presupuesto de la obra a ejecutar
3- Con la presentación de la documentación mencionada en 1- y 2- y el pago de los derechos correspondientes a obras por presupuesto, el organismo municipal a cargo de la aplicación de la presente procederá a otorgar el permiso de obra haciendo devolución de uno (1) de los planos debidamente aprobado.

b) Para "carteles existentes sin autorización previa" otorgada por la Municipalidad: RELEVAMIENTO DE OBRA:
1- Previa con los datos requeridos para proyectos.
1.1- En el caso de carteles que hayan requerido instalación eléctrica, croquis de la misma (lo constatable a simple vista).
2- Una vez visada la previa, se presentará por mesa de entradas en formato de expediente municipal y a los fines de registrar debidamente la obra efectuada en la vía pública:
2.1- La previa
2.2- Dos (2) copias del croquis definitivo (corregido conforme a previa, si fuese el caso).
2.3- Presupuesto actualizado de la obra a la fecha de presentación municipal
3- Con la presentación de la documentación mencionada en 1- y 2-, el pago de los derechos de construcción correspondientes a obras por presupuesto y la regularización, si así se requiere, del cartel conforme a normativa vigente, el organismo municipal a cargo de la aplicación de la presente otorgará un certificado de registro de obra en la vía pública, haciendo devolución de uno (1) de los planos debidamente visados.

XXIX.II.6. CARATULA:
El croquis llevará la carátula reglamentaria exigida para obras privadas con todos los datos allí pautados.
En el sector reservado a los datos del propietario y del profesional se consignarán detalladamente debajo de cada firma, apellidos y nombres, D.N.I. y domicilios de los responsables (propietario, proyecto, ejecución, colocación, etc.) conforme sea necesario para cada caso en particular.

XXIX.II.7. Todo cartel publicitario, que por cualquier causa o motivo constituya un peligro o atente contra la seguridad pública, deberá ser refaccionada, si fuera posible para ponerla en condiciones, o desmontada por el propietario en tiempo y forma, caso contrario se procederá conforme al apartado XXXI.6 de la presente.

XXIX.II.8. Los anuncios publicitarios, deberán cumplimentar las siguientes condiciones:
1- Podrán ser colocados únicamente en aquellos lugares (vía pública, espacios públicos, etc.) autorizados por la Municipalidad, previo informe de las áreas de competencia respecto a factibilidad y condiciones de localización.
2- Deberán respetar la existencia y exigencia de arbolado y alumbrado público.
3- Los anuncios se localizarán a, por lo menos, 1,50 metros de las líneas divisorias de predios y/o medianeras inmediatas colindantes.
4-No obstaculizarán el normal desenvolvimiento del tránsito peatonal ni vehicular.

5- La estructura de los anuncios deberá ser adosada a la fachada pudiendo sobresalir de ésta siempre que la parte inferior de dichas salientes, diste como mínimo 2,50 metros sobre el nivel de vereda terminada.
6- Solo podrán avanzar sobre el cincuenta por ciento (50 %) del espacio libre destinado a jardín privado.
7- No afectarán las edificaciones colindantes existentes.
8- El diseño del cartel publicitario, deberá respetar, si fuese el caso, las alturas de edificación fijadas para cada zona de la ciudad (Anexo I - Planilla de usos del suelo).
9- No se obstaculizarán visuales hacia elementos de interés histórico, cultural, paisajístico, nomencladores y señalizaciones de tránsito u otras advertencias públicas.
10- Los carteles luminosos o iluminados no podrán tener a la vista los equipos eléctricos y/o electromecánicos (transformadores, reactancias, etc.).
11- Quedan prohibidos los carteles animados o similares con vistas a las calles públicas.
12- Los anuncios de tipo provisorio, pintados (grafitis), pegados (afiches), suspendidos en la vía pública (pasacalles) deberán ser autorizados expresamente por la Municipalidad en cuanto a factibilidad y condiciones de localización, debiéndose establecer en dicha autorización, el tiempo que los mismos podrán permanecer en la vía pública. Cuando los anuncios de tipo provisorio, pintados (grafitis), pegados (afiches) afecten propiedad privada, deberán contar con la autorización del titular del inmueble, no siendo competencia municipal la resolución de éstos casos.
13- Lo que respecta a PROPALADORAS, dentro del radio urbano de la ciudad, serán autorizados por el área encargada del control del tránsito local.
ANEXO GRÁFICO

TÍTULO III
DISPOSICIÓN COMÚN PARA TOLDOS, CARTELES, PUBLICIDAD Y SIMILARES EN LA VÍA PÚBLICA

XXIX.III.1. TOLDOS, CARTELES y similares en el Área Peatonal y en el Microcentro Comercial:
XXIX.III.1.1. En un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la puesta en vigencia de la presente norma todos los CARTELES, TOLDOS y similares localizados en el ámbito del Área Peatonal deberán adaptar las estructuras mencionadas a lo que a continuación se detalla:

- **a)** No se admitirá ningún tipo de anclajes en veredas
- **b)** Las estructuras deberán ser en voladizo, no pudiendo superar una la distancia máxima de 1,20 metros a contar desde la línea municipal.
- **c)** La altura mínima exigible será de de 2,50 metros a contar desde el nivel de vereda terminada, no admitiéndose cerramientos de ninguna naturaleza.

XXIX.III.1.2. Cumplido el plazo previamente establecido, toda estructura que se encuentre en contravención a lo aquí dispuesto será pasible de los apercibimientos de ley que pudiesen caber, de conformidad a Ordenanzas vigentes, quedando la Municipalidad facultada para ejecutar el desmontaje de dichas estructuras.
XXIX.III.1.3. Fuera del Área Peatonal y dentro del Microcentro Comercial solo se admitirán estructuras de TOLDOS, CARTELES Y SIMILARES en las condiciones definidas en los incisos a); b) y c) del apartado XXIX.III.1.1., debiendo las existentes ser adaptadas dentro del plazo máximo de un (1) año.

XXIX.III.2. Para la colocación de TOLDOS, CARTELES y similares localizados o a localizarse en la vía pública fuera del Área Peatonal y del Microcentro Comercial:

En un plazo máximo de ciento ochenta (180) días a partir de la puesta en vigencia de la presente norma todos los CARTELES, TOLDOS y similares colocados dentro de la Ciudad de Villa María, fuera del Àrea Peatonal y del Microcentro Comercial deberán adaptar las estructuras mencionadas a lo que a continuación se detalla:

- **a)** No se admitirá ningún tipo de anclajes en veredas
- **b)** Las estructuras deberán ser en voladizo, no pudiendo superar una la distancia máxima de 1,20 metros a contar desde la línea municipal.
- **c)** La altura mínima exigible será de de 2,50 metros a contar desde el nivel de vereda terminada, no admitiéndose cerramientos de ninguna naturaleza.
- **d)** Las instalaciones eléctricas deberán ser, obligatoriamente, SUBTERRÁNEAS, contando la estructura con DISYUNTOR INDIVIDUAL.
- **e)** Quedan exceptuadas de las disposiciones de ésta norma los CARTELES NOMENCLADORES.
- **f)** No se admitirán toldos guardacoches en veredas, cualquiera sea el ancho de estas.

ANEXO GRÁFICO.

XXIX.III.2. PERMISOS:

a) La Municipalidad, a través del organismo correspondiente, aun habiendo otorgado permiso, podrá disponer la caducidad del mismo cuando los carteles, toldos y/o similares hubieren sufrido modificaciones sustanciales, no se ajusten a las condiciones en las que se autorizó, no se encuentren en buen estado de conservación o hubieren quedado en infracción como consecuencia de cambios paisajísticos o funcionales en su entorno.

b) Los permisos, autorizaciones y aprobaciones de anuncios de tipo provisorio (afiches, pasacalles), tendrán una duración máxima de hasta treinta (30) días, a excepción de aquellos casos donde se hayan efectuado reservas expresas en lo que respecta a las condiciones generales de localización y tiempo.

XXIX.III.3. RESPONSABILIDADES Y SANCIONES:

Serán responsables de las infracciones a las disposiciones de esta ordenanza, todos aquellos que de alguna manera hubieran participado en la realización del toldo, cartel y/o similar Los propietarios y/o inquilinos de los inmuebles donde dichos anuncios estén instalados, son solidariamente responsables con los demás sujetos que hayan intervenido, en cuanto a la colocación y/u obligación (si así se estimara necesario) de retirar aquellos que estén deteriorados, en desuso o en infracción respecto de la presente.

REEMPLAZAR POR GRÁFICO XXIX.I.1.

REEMPLAZAR POR GRÁFICOS XXIX.I.

CAPITULO XXX
INSTALACIONES PARA SERVICIOS DE COMUNICACIONES

XXX.1. El presente capítulo tiene por objeto regular la tramitación municipal correspondiente al expediente de construcción necesario para obtener la habilitación de instalaciones para la prestación de servicios de comunicaciones (Telecomunicación, Radiocomunicación y Radiodifusión, Telegrafía, Telefonía, etc.).

XXX.2. La localización deberá responder a la establecida en el Plano de Zonificación.

XXX.3. Las áreas municipales encargadas de la aplicación del presente capítulo serán aquellas con competencia en Habilitaciones comerciales, Planeamiento, Ambiente, Infraestructura y Obras Privadas, sin perjuicio de la activa participación de cualquier otro organismo cuando el caso así lo demande.

XXX.4. Los soportes de antena para la provisión de servicios de comunicaciones pueden ser: a) Torres autosoportadas; b) Mástiles reticulados; c) Monopostes; d) Soportes sobre terrazas (autosoportados o arriostrados)

XXX.5. El diseño y cálculo de las estructuras de soporte a instalarse, deberá respetar la norma argentina NA 222 u otras vigentes al momento de la solicitud, para el cálculo de estructuras de acero para antenas, dictada por el INTI (Instituto Nacional de Tecnología Industrial), por las normas CIRSOC y cumpliendo cada una de las especificaciones en relación con la resistencia al viento y a la carga, a las acciones sísmicas, térmicas y climáticas, así como a las normas de protección contra la corrosión, la protección aeronáutica y la protección contra los rayos.
La instalación de éstas estructuras, deberá cumplir además, con las disposiciones y requisitos técnicos - administrativos de la C.N.C. - Resolución 2.194/99 y/u otro organismo o normativas vigentes al momento de la materialización de dicha estructura.

XXX.6. Las obras civiles deberán armonizar con el entorno. El tratamiento de fachada deberá materializarse de acuerdo a la normativa vigente respetando la presencia de elementos del patrimonio arquitectónico, paisajístico, urbanístico, visual, etc.

XXX.7. El monto a abonar en concepto de derechos de oficina relativo a la construcción será el correspondiente al dos por ciento (2%) del presupuesto de obra, a lo que se sumará lo inherente a la certificación de final de obra una vez culminada la misma.

XXX.8. La presente Ordenanza será cumplimentada con otras vigentes al momento de requerirse su aplicación.

XXX.9. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION:
a) Los interesados deberán iniciar expediente por mesa de entradas con nota dirigida al Sr. Intendente Municipal fijando domicilio legal en la ciudad de Villa María y solicitando, en primer término, la certificación de pre factibilidad de localización correspondiente; dicha certificación será expedida por el área encargada del planeamiento urbano.
b) Se presentará ante la oficina que regula obras privadas, un plano general de construcción en carácter de previa con detalles técnicos, memoria descriptiva y todo otro elemento que el profesional actuante o los organismos municipales de aplicación consideren de interés para la comprensión de la obra; ésta documentación deberá estar subscripta por profesional matriculado y habilitado con competencia en la materia y debidamente avalada por el colegio profesional correspondiente.
Visada la previa y a los fines de conformación del expediente municipal, se anexará a la nota solicitud:
1- La previa visada.
2- Dos (2) copias del plano definitivo (corregido según previa, si fuese necesario)
3- Una (1) copia del plano visado por el colegio profesional.
4- Copia autenticada del convenio subscripto con la C.N.C. u organismo vigente a tal fin al momento de la tramitación.
5- Copia autenticada ante escribano público, del título de propiedad o contrato de locación del inmueble sobre el cual se asentarán las instalaciones; en el supuesto de ser un tercero el propietario, autorización escrita del propietario debidamente autenticada ante autoridad competente.
6- Compromiso escrito del solicitante de desmontar las instalaciones cuando dejen de ser utilizadas o cuando, por motivos justificados, la municipalidad conjuntamente con la comisión especial de profesionales , así lo consideren.
7- Compromiso escrito del solicitante haciéndose responsable de cualquier daño o perjuicio que pudiese ocasionar la construcción y/o funcionamiento de dicha instalación a terceros.
8- Evaluación de Impacto Ambiental elaborada por organismo oficial competente.
9- Medición Electromagnética.
10- Póliza de seguro y renovación anual de la misma

c) EJECUTADA LA OBRA, a los fines de la emisión de la certificación correspondiente y devolución de una (1) copia del plano aprobado, los interesados deberán presentar ante el organismo municipal de aplicación la documentación

escrita y por triplicado de la C.N.C. u órgano competente en vigencia, donde conste que la instalación cumple con todas las disposiciones y requisitos técnicos - administrativos exigidos por dicha repartición.

CAPITULO XXXI
COMISION ESPECIAL DE PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCION
(C.E.P.C.)

XXXI.1. A los fines de efectuar el control de CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD y/o EN INFRACCION, dictaminar sobre cualquier asunto relacionado con la aplicación, interpretación o modificación del Código (en sus aspectos Constructivos, Urbanísticos y de Uso del Suelo), se creará, por las vías reglamentarias y legales que demande el caso, una COMISION ESPECIAL DE PROFESIONALES integrada por un (1) representante del Colegio de

Arquitectos, un (1) representante del Colegio de Ingenieros Civiles, un (1) representante del Colegio de Técnicos Constructores y Maestros Mayores de Obra; un (1) representante con competencia del Área Municipal encargada del control de Planeamiento Urbano y/u 0bras Privadas y el Presidente del Concejo Deliberante o el representante que éste designe; cada entidad, a excepción del Concejo Deliberante, deberá proponer el triple de representantes (un titular, un suplente 1º y un suplente 2º) y el orden de los nombramientos.

XXXI.2. El Departamento Ejecutivo Municipal realizará el nombramiento de miembros titulares y suplentes a proposición de cada una de las instituciones representadas y de sus propios representantes.

XXXI.3. Los miembros de la Comisión tienen carácter de delegados de cada una de las Instituciones que representan, de manera que su renuncia, renovación o propuesta de nuevos delegados será elevada al Departamento Ejecutivo Municipal por la respectiva Institución.

XXXI.4. La Comisión sesionará a pedido de cualquiera de sus miembros y será convocada por el representante del Departamento Ejecutivo Municipal.
El Quórum mínimo para sesionar será de la mitad más uno de los miembros.
Las decisiones se adoptarán por simple mayoría.

XXXI.5. Es obligación de cada uno de los miembros, el comunicar anticipadamente su ausencia, debiendo ser sustituido por el suplente correspondiente conforme a orden de designación en caso de no poder concurrir a las sesiones correspondientes. La inasistencia no comunicada a dos (2) sesiones consecutivas o cuatro (4) alternadas en el lapso de un año, producirá automáticamente la anulación de los nombramientos y la sustitución de los miembros.

XXXI.6. La Comisión estará facultada para dictaminar sobre cualquier asunto relacionado con la aplicación, interpretación o modificación del Código (en sus aspectos Constructivos, Urbanísticos y de Uso del Suelo). Sus resoluciones serán de cumplimiento obligatorio y podrán ser revisadas por el Departamento Ejecutivo Municipal a pedido de cualquiera de sus miembros.

XXXI.7. La Comisión dejará constancia de sus actuaciones en un libro de actas, donde se indicará el voto de los miembros con respecto a cada tema, así como sus abstenciones y ausencias; Se llevará registro y archivos de sus estudios y toda clase de acción oficial.

CAPITULO XXXII
RESPONSABILIDADES

XXXII.1. En todos los casos, los profesionales, empresas, constructoras y propietarios, deberán seguir las normas técnicas, empíricas, que estuvieran prescriptas o consideren más convenientes al fin propuesto.

XXXII.2. La responsabilidad legal de las construcciones, aún cuando mediaren inspecciones, observaciones y/o directivas por parte de la oficina técnica municipal, será exclusiva del propietario, profesional, empresa y/o constructor a cargo de la misma; a excepción de los relevamientos donde la responsabilidad legal y civil recaerá directamente sobre el propietario de la edificación, siendo de aplicación el apartado III.6.e)

XXXII.3. El Organismo Municipal de Aplicación considerará EN INFRACCION aquellas obras que, teniendo un responsable a cargo del PROYECTO, no estuviesen debidamente subscriptas en planos por profesional, empresa y/o constructor habilitado para desempeñar la tarea de CONDUCCIÓN, DIRECCION TECNICA y/o EJECUCION al momento de conformar Expediente, debiendo regularizar tal situación en tiempo y forma prefijados mediante notificación fehaciente al propietario, vencido el plazo otorgado para este fin, se procederá a labrar el Acta de Infracción correspondiente, remitiéndola al Juzgado de Faltas para que su titular se expida en el marco de la ley 3.552 (Código de Faltas) y/u otras al respecto, siendo de aplicación para éstos casos, lo establecido en el apartado III.6.e) de la presente.

XXXII.4. En todas las construcciones, los materiales deberán ser adecuados, al fin propuesto.

Los propietarios, profesionales, empresas constructoras y/o constructores según corresponda, serán responsables legalmente en caso del empleo de materiales defectuosos o que no cumplieren el fin propuesto.

CAPITULO XXXIII
MULTAS

XXXIII.1. Las multas a la presente normativa se aplicarán conforme a lo establecido en la Ordenanza Nº 3.552 (Código de Faltas) y/u otras de aplicación al respecto.

XXXIII.2. Promoción de sanción ante el Colegio profesional: En caso de detectarse, por parte de la Municipalidad, reiteradas faltas de uno o varios profesionales en lo que respecta a infracciones a éste código o falsedad en los datos consignados en planos generales de obra con el fin de obtener la autorización o permiso correspondiente, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder (Código de Faltas), la Municipalidad enviará de oficio los antecedentes del caso al Colegio o entidad profesional que correspondiere.

CAPITULO XXXIV
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

XXXIV.1. Las previas y expedientes de construcción no concluidos presentados con anterioridad a la promulgación de la presente, se ajustarán a las normas vigentes al momento de iniciado el trámite administrativo municipal.

XXXIV.2. Las disposiciones serán de aplicación para las futuras ampliaciones que pueda contemplar la ampliación del Radio Urbano Municipal.

XXXIV.3. Reemplácense las Ordenanzas Nº 5.309 y 5.553 y el Decreto Nº 1.639/08 por el presente TEXTO ORDENADO.

XXXIV.4. Protocolícese, comuníquese, publíquese, dese al Registro y Boletín Municipal y archívese.