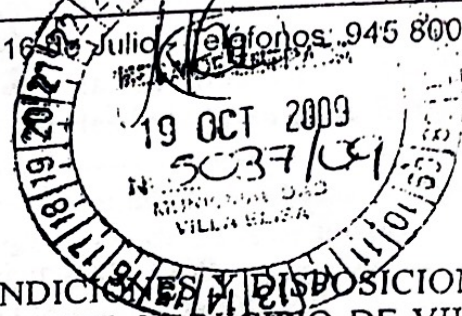


Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Ficco N° 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio Teléfonos: 945 800



JUNTA MUNICIPAL

ORDENANZA N° 18/2009

POR LA CUAL SE APRUEBA LA REGLAMENTACIÓN (CONDICIONES GENERALES) DE CONSTRUCCIONES DE OBRAS, DENTRO DEL MUNICIPIO DE VILLA ELISA.

Villa Elisa, 04 de Agosto de 2009

VISTO: La necesidad de adaptar a las disposiciones legales vigentes al Reglamento General de Construcción; y.....

CONSIDERANDO: Que, los cambios constantes en el arte edilicio y en los fines de los servicios, hace necesario los ajustes legales y en particular de las normas Municipales, enmarcadas siempre a disposiciones de orden constitucional y legal. En este sentido se torna imperioso encuadrar nuestras Ordenanzas al desarrollo de las construcciones de Obras y Servicios, dentro del Municipio de Villa Elisa. Consecuentemente, ha sido revisada la Ordenanza N° 3/1996 (Reglamento General de Construcciones), por lo que la Comisión Asesora Permanente de Obras y Servicios, a través del estudio minucioso de los Concejales integrantes de la misma, proceden a las modificaciones de rigor, de conformidad a la Ley 1294/87, Orgánica Municipal, Art. 11° que expresa: "Las Municipalidades son autónomas en el orden político, jurídico, económico y administrativo. Dicha autonomía será ejercida en los términos consagrados por la Constitución Nacional y esta ley" en concordancia con el Art. 166° de la Constitución Nacional, que expresa: "Las municipalidades son los órganos de gobierno local con personería jurídica que, dentro de su competencia, tienen autonomía política, administrativa y normativa, así como autarquía en la recaudación e inversión de sus recursos", Ley 1294/87, Orgánica Municipal, Art. 17°, inciso "a" que expresa: "el bienestar de la comunidad local y su desarrollo cultural, social y material", inciso "b": "la protección de la salud y la seguridad de las personas", actualizadas por el Art. 168°, de la Constitución Nacional, Art. 18°, inciso "j" que expresa: "la reglamentación y fiscalización de los espectáculos públicos, publicidad comercial, actividades deportivas y recreativas tendientes a preservar la moral pública y las buenas costumbres", Art. 22° (primer párrafo) que expresa: "El gobierno municipal es ejercido por la Junta Municipal y la Intendencia Municipal.", Art. 37°, inciso "a" que expresa: "dictar por su propia iniciativa, o a propuesta del Intendente Municipal, Ordenanzas, Resoluciones, Reglamentos en materia de competencia", Art. 39°, inciso "c" "reglamentar la fiscalización e intervención municipal en las construcciones de obras públicas y privadas", Art. 40° (último párrafo) que expresa: "La habilitación parcial o total de los edificios estará supeditada al cumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso conforme a las disposiciones de este artículo" y Art. 48° que expresa: "Los actos municipales de aplicación general que tengan fuerza de ley en todo el municipio; dictados por la Junta Municipal, se denominarán Ordenanzas. Los actos municipales de aplicación general para la administración municipal, se denominarán Reglamentos. Se denominarán Resoluciones los que versaren sobre asuntos de interés particular o especial", en concordancia con la Ley 1909/2002 "De Loteamientos", Art. 3° que expresa: "Obtenida la aprobación de la Municipalidad, el loteador está obligado a realizarlos siguientes trabajos: a) apertura y limpieza de las avenidas y calles previstas en el proyecto; b) ajuste de las rasantes de las públicas; obras de drenaje que se hubieran exigido; c) limpieza y demarcación de las fracciones cedidas para plazas y edificios públicos, en su caso. Si estos trabajos no se realizaren en el plazo establecido en la autorización respectiva, ésta quedará sin efecto". Además la presente Ordenanza debe adecuarse a las disposiciones de la Ley 620/1976 y sus modificaciones por la Ley 135/1991, referente a la aplicación de la Ordenanza Tributaria Anual de impuestos y cánones Municipales.



Espinoza de Figueredo
Secretaría Junta Municipal



POR TANTO LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE VILLA ELISA. REUNIDA EN CONCEJO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES.

ORDENA:
TITULO I - FINALIDAD Y ALCANCE
CAPITULO UNICO

Art. 1º.- Esta Ordenanza será conocida bajo la denominación de REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES, y tiene por objeto orientar la actividad edilicia de la ciudad de Villa Elisa, establecer las normas técnicas de construcción, seguridad, confort, funcionalidad y estética a las cuales deberán ajustar su gestión todos los intervinientes en el proceso de construcción. Para acompañar esta actividad las disposiciones de esta Ordenanza serán actualizadas.

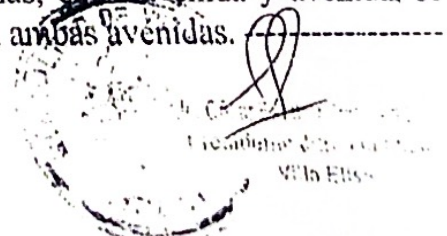
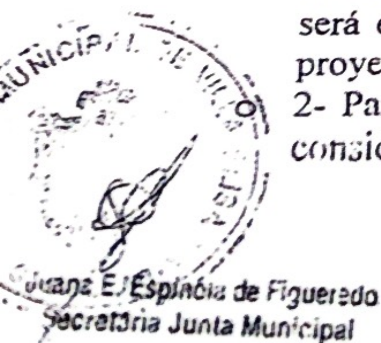
Art. 2º.- Las disposiciones del presente Reglamento General de Construcciones se refieren a todo lo que se relaciona con:

- a. Proyecto, construcción ampliación, demolición, refacción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas y especiales, como ser de agua y desagüe.
- b. Ocupación, uso y mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones.

TITULO II - ADMINISTRACION

CAPITULO I - DE LOS TRÁMITES PARA INICIAR UNA OBRA.-

- Art. 3º.- Se deberá solicitar permiso para:
- La construcción de las edificaciones que dan albergue al ser humano en todas sus actividades y todas las obras complementarias de estas edificaciones.
 - Ampliación y transformación de lo ya construido.
 - Modificación, apertura o cierre de obras de la fachada principal.
 - Cercos de frente, elevación de muros (muralla) exteriores y medianeros.
 - Excavaciones y desmonte de terrenos.
 - Construcción de muros de contención.
 - Demolición de edificios y de todo tipo de construcción.
 - Instalaciones mecánicas, construcción, ampliación, refacción y transformación de las mismas.
 - Ejecución y refacción de aceras y modificaciones del cordón del pavimento.
 - Instalación de vidrieras y toldos sobre la fachada de vía pública.
 - Trabajos cuya ejecución necesiten una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.
 - Ejecución, modificación y refacción de fachadas.
 - Para el retiro de las construcciones proyectadas sobre calles con terrenos colindantes en ambos lados: 2,00 metros como mínimo.
 - Para el retiro de las construcciones proyectadas sobre avenidas con terrenos colindantes en ambos lados: 5,00 metros como mínimo.
 - Para el retiro de las construcciones proyectadas en las esquinas, serán consideradas conforme a los siguientes casos:
 - o 1- Para las construcciones proyectadas en las esquinas, entre calle y calle, se considerará el mínimo de retiro (2,00) solamente en relación a una de las calles, la que será entendida como la calle ubicada al frente o acceso principal de la edificación proyectada.
 - o 2- Para las construcciones proyectadas en las esquinas, entre avenida y avenida, se considerará el mínimo de retiro (5,00 m) en relación a ambas avenidas.



JUNTA MUNICIPAL

o 3.- Para las construcciones proyectadas en las esquinas, entre avenida y calle, se considerará obligatorio el mínimo de retiro (5,00 m.) solamente en relación a la avenida.

- Las edificaciones proyectadas sobre la Ruta ACCESO SUR y la Avenida DEFENSORES DEL CHACO deberá tener un retiro mínimo de 5 (cinco) metros desde la línea de la franja de dominio previsto por el M. O. P.C.
- Las edificaciones proyectadas sobre cualquiera de las calles principales, Avenidas y Rutas, deberán prever áreas para estacionamiento de vehículos un porcentaje de 25% de la superficie de terreno a ser construida, este porcentaje incluye el retiro previsto en el ítem anterior.

REQUISITOS PARA LA TRAMITACION DE PERMISOS SOLICITUD

Art. 4°.- Toda persona u organismo de derecho publico ó privado, que desee ejecutar construcciones civiles, deberá presentar una solicitud en el sellado correspondiente, dirigida al Intendente Municipal.

a.- En dicha solicitud se especificara la clase de obra que se propone realizar, la ubicación, el nombre y domicilio del propietario, del profesional y/o empresa que intervengan y el número de cuenta corriente catastral del predio. Los profesionales y/o empresas, deberán consignar junto con sus firmas, el número de la patente municipal y el domicilio legal.

b.- Cuando los proyectos de Construcciones particulares se tratan de Obras para instalaciones Industriales y/o Civiles de Gran magnitud superior a 500 m2 en planta o edificios en alturas superior a 5 pisos, Cementerios, Crematorios de cadáveres, locales para fiestas bailables y/o balnearios, la Intendencia Municipal los aprobará con el acuerdo de la Junta Municipal (Art. 39, inciso "c" de la Ley 1294/87, Orgánica Municipal).

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LOS PERMISOS

Art. 5°.- La solicitud del permiso de construcción será acompañada de los siguientes documentos: ---

- Solicitud del permiso de uso.
- Carpeta de planos, planillas y cálculos de proyectos.
- Permiso de demolición, en caso de que la obra así lo requiera.

OBLIGACIONES DE POSEER PERMISO DE USO

Art. 6°.- Para habilitar o cambiar de uso un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes es obligatorio solicitar "permiso de uso".

De la Solicitud.

La solicitud de permiso de uso deberá hacerse en los formularios especiales para el efecto, que deberán ser adquiridos en la Municipalidad.

Registro de Permiso de Uso.

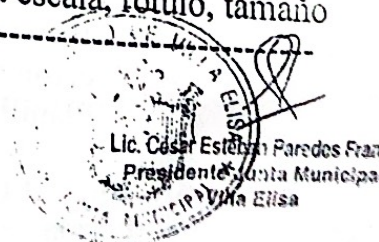
La Municipalidad llevará un registro con los detalles y condiciones impuestas correspondientes a cada "permiso de uso" que expida.

CARPETA DE PLANOS, PLANILLAS Y CÁLCULOS DEL PROYECTO

Art. 7°.- La carpeta contendrá los planos del proyecto que serán presentados en 3 (tres) copias en papel y/o fotocopias autenticadas en observancia a las disposiciones relativas a escala, rótulo, tamaño y colores convencionales e incluirán:



Juana E. Espinola de Figueredo
Secretaria Junta Municipal



Lic. César Esteban Paredes Fran
Presidente Junta Municipal
Villa Elisa



- a. Planta de ubicación del edificio dentro del predio, consignándose en el mismo las medidas del lote, los ejes de calles, el retiro respectivo, la orientación y las calles circundantes.-----
- b. Planta de cada piso, sótano y azotea del edificio, con expresión de las dimensiones de los locales, patios de aires y luz, pasajes y escaleras, ancho y alto de las aberturas, espesor de los muros y paredes, destino de cada uno de los locales y sus cotas correspondientes.-----
- c. Secciones longitudinales y transversales que den una idea exacta de las características de la obra a construirse y la ubicación de sus elementos en altura, señalando el nivel del piso bajo, con relación a la acera de la calle.-----
- d. Proyección de las fachadas que den a las calles, señalando la línea de la vereda. El dibujo será lineal.-----
- e. Estructuras: planos de encofrado, con la firma del profesional responsable.-----
- f. Plantas y cortes de fundación, cuando ésta sea de importancia, o de gran envergadura o lo requiera la Municipalidad.-----
- g. Detalles de la obra, tales como: escaleras, parte de estructuras u otros, si la obra así lo requiera.-----
- h. Detalle de ascensores y características técnicas, toda vez que la envergadura de la obra lo requiera.-----
- i. Planilla de costo de la obra, en tres ejemplares, señalando los cálculos métricos de los diferentes rubros con los costos unitarios respectivos y globales de los mismos, vigentes a la fecha de la tramitación.-----
- j. Título de propiedad del inmueble o fotocopia autentica del mismo, que acredite el dominio del interesado.-----
- k. Plano de ubicación en edificios de las medidas de prevención contra incendios, conforme a la Ordenanza de Prevención contra Incendios.-----

PERMISO DE DEMOLICIÓN

Art. 3º.- Para tramitar permiso de demolición total o parcial de construcciones, la solicitud irá acompañada de los siguientes recaudos:-----

- Determinación de superficie cubierta a demoler.-----
- Indicación del perímetro de lo que se propone demoler.-----
- Indicaciones y proyecto del sistema a ser utilizado en la demolición y las previsiones de protección y seguridad a ser adoptadas.-----
- Título de propiedad del inmueble o fotocopia autenticada, acreditando la propiedad del peticionante.-----

DOCUMENTACIONES NECESARIAS PARA TRAMITAR PERMISOS DE MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES EN EJECUCIÓN

Art. 9º.- Toda modificación a introducirse en una obra ya en ejecución, deberá ser previamente autorizada por la Municipalidad y requerirán los siguientes documentos:-----

- Solicitud de permiso de la modificación y/o ampliación prevista, firmada por el propietario y profesional responsable.-----
- Planos y planillas de las modificaciones y/o ampliaciones propuestas, tanto en la parte estructural, si la hubiere, como en la parte arquitectónica.-----
- Planillas de Costos.-----

Art. 10º.- Al finalizar la obra, todas las modificaciones parciales efectuadas y aprobadas, deberán ser consignadas en un plano definitivo a ser enviado a la Municipalidad, con la solicitud de Inspección Final.-----

Joana E. Espinola de Figueredo
Secretaría Junta Municipal

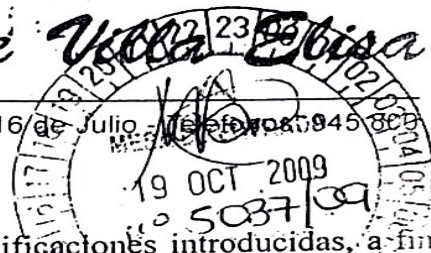
Dr. César E. M. Virella
Presidente Junta Municipal
Villa Elisa



JUNTA MUNICIPAL

Municipalidad de Villa Elvira

Tte. Américo Picco N° 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio



5 de 30

También se agregará el costo de las ampliaciones y/o modificaciones introducidas, a fin de proceder al reajuste de los impuestos respectivos.

DOCUMENTACIONES NECESARIAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS GUBERNAMENTALES Y DE ENTES AUTÁRQUICOS.

Art. 11°.- Se requieren las mismas documentaciones que las exigidas para obras particulares, conforme a las disposiciones del Art. 4°.

DE LOS PLANOS DE CONSTRUCCIONES, REFACCIONES, AMPLIACIONES, MENSURAS Y MODIFICACIONES PARCIALES

Art. 12°.- La presentación de planos de las obras mencionadas deberá ajustarse a las escalas, rótulos, colores, leyendas y medidas que se detallan seguidamente:

Escalas

Art. 13°.- Para la edificación y las Instalaciones:

- Plantas de ubicación – 1:500.
- Plantas arquitectónicas – 1:100 o 1:50.
- Planos de programas general de obras a ejecutarse por etapas 1:200; cuando la magnitud de la obra lo requiera.

Art. 14°.- Para los detalles:

- Fachadas y cortes 1:50 cuando se requiere mayor amplitud de una parte 1:20 y en caso de obras de gran magnitud se aceptará escala 1:100.
- Desarrollo de escaleras, plantas y corte – 1:20.
- Planta de estructura – 1:100 o 1:50.
- Detalles de estructuras – 1:50.

Rótulos

Art. 15°.- El rótulo de los planos contendrá los siguientes datos:

- Objeto y destino del proyecto: construcción, ampliación, refacción y vivienda, comercio, industria y otros.
- Nombre del Propietario, domicilio y número de cédula de identidad.
- Nombre del o de los profesionales responsables del proyecto y de la construcción, domicilios, firmas y números de patentes.
- Cuenta corriente catastral y superficie del terreno.
- Superficie a construir y/o superficie construida.

Colores Convencionales

Art. 16°.- Los colores a usarse serán firmes, nítidos y frescos. En ningún caso deberán dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de interpretar.

Se utilizarán los siguientes colores:

- Rojo para las partes nuevas a construir o ejecutar.
- Negro para las partes existentes y las que se conservarán.
- Amarillo las partes a demoler.
- Azul aquellas que representen hierro o acero.
- Marrón aquellas que representen hormigón.
- Las futuras construcciones con simples líneas y con la leyenda de edificación futura.

Juana E. Espinola de Figueredo
Secretaría Junta Municipal

Dr. César Estévez
Presidente Junta Municipal



Leyendas

Art. 17º.- Las leyendas, cuadros y acotación de medidas se colocarán en la lámina de tal forma que no interfieran la visibilidad de los dibujos.

La escritura deberá ser legible, escrita en idioma español.

Sistema de Medición

Art. 18º.- Será obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

De la forma de presentación de los planos

Art. 19º.- Los planos integrantes del proyecto deberán ser preparados con arreglo a los siguientes:

- El dibujo de los planos originales deberán ser realizado de modo que las copias de los mismos sean claras, legibles.
- En el extremo inferior izquierdo de la lámina como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará una pestaña de 3cm x 33cm para encarpetar el expediente.
- El rótulo se ubicará en el ángulo inferior derecho de la lámina, con el formato: 9 x 18 cm.
- En la parte superior del rótulo se dejará un espacio de 8 x 18 cm. Reservado a sellos y conforme a gestiones municipales.

Casos de documentación incompleta y de inexactitudes:

Art. 20º.- Los documentos exigidos que no están completos, presenten inexactitudes o fueran observados, serán devueltos para que los aclaren.

Las correcciones podrán hacerse siempre que no afecten su claridad debiendo en todos los casos ser autenticadas por el profesional y ratificada por el propietario y/o usuario. No se aceptarán borrados, enmendados o superpuestos.

Plazo para el estudio o aprobación de los documentos:

Art. 21º.- Cuando los documentos del proyecto satisfagan las disposiciones en vigencia, la Municipalidad los aprobará dentro de los siguientes plazos, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un lapso mayor y liquidará los impuestos que correspondan.

- 15 (quince) días hábiles a contar de la fecha de iniciación de cualquier expediente. El plazo establecido en este artículo se interrumpe desde la fecha de cualquier notificación hasta comparecencia del interesado en el expediente.
- Cuando para el estudio de los documentos deban intervenir varios Departamentos de la Intendencia Municipal, los plazos se prolongarán a razón de 5 días hábiles por cada una de estas intervenciones.

Concesión del permiso y autorización para comenzar obras de construcción:

Art. 22º.- Si dentro de los plazos establecidos, los documentos estuvieran en orden, la Municipalidad extenderá el permiso y entregará los documentos aprobados. Sin embargo, aún antes de aprobados los documentos podrán iniciar los trabajos de limpieza de terreno, construcción de vallado y casetas de materiales.

Desistimiento de Obra:

Art. 23º.- El propietario, durante el transcurso de la tramitación del permiso, tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente respectivo, que desiste del propósito de ejecutar la obra proyectada.

Art. 24º.- Será considerado así como desistimiento:

- La falta de comparecencia a una citación de la Municipalidad.



Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Picco N° 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Teléfonos 945 800

JUNTA MUNICIPAL

- b. La no agregación de los documentos que ésta Ordenanza declara como imprescindibles para presentar durante la tramitación del permiso dentro de los plazos fijados.
- c. La no devolución de documentos observados por la Municipalidad dentro de los plazos reglamentarios.
- d. La falta de pago de impuestos liquidados.
- e. El no retirar la documentación aprobada, en el término de 6 (seis) meses.

Vencimiento de permisos concedidos:

Art. 25°.- El propietario tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente de obra, su propósito de no llevar a cabo el proyecto para el cual tiene permiso concedido.

Obras paralizadas:

Art. 26°.- Cuando la municipalidad comprueba que una obra quedó paralizada más de un año, dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará "paralizada" después de verificar que lo realizado está conforme a las disposiciones en vigencia y no comprometen la higiene y la seguridad pública.

Se notificará de ello al propietario, al profesional y demás intervinientes, quienes quedarán designados de la obra siempre que no existan infracciones imputadas a ellos, con la finalidad de mantener los medios de higiene y seguridad.

TITULO II - ADMINISTRACION

CAPITULO II - DE LA INSPECCION DE OBRAS

Objeto de la Inspección:

Art. 27°.- Las disposiciones contenidas en éste Capítulo tienden a conjugar la iniciativa particular y la acción del poder público para la correcta realización de toda obra.

Del Control de Obras:

Art. 28°.- El profesional que se hizo cargo de la construcción es el único responsable de las deficiencias de éstas y de las alteraciones que se introduzcan a la misma con relación a los planos aprobados por la Municipalidad.

Art. 29°.- La Municipalidad tiene la obligación de efectuar inspecciones periódicas a las obras mediante personal técnico especializado, con el objeto de verificar que la construcción se lleve a cabo conforme a los planos aprobados.

Art. 30°.- Al efecto del control, el constructor conservará necesariamente en la obra, lo siguiente: cartel del permiso de construcción que se exhibirá en el lugar visible; juego completos de planos aprobados; detalles de instalaciones de estructuras y sus cálculos correspondientes.

Acceso de Inspección a los Predios

Art. 31°.- En un predio donde se realicen obras, el propietario, profesional empresa u ocupante, deberá permitir el acceso al Inspector Municipal que en el ejercicio de su misión justifique su carácter mediante la credencial respectiva.

En su efecto el Inspector, hará constar la negativa en un acta que labrará de inmediato con el testimonio de un agente de policía y dos testigos. Luego iniciará el trámite legal que corresponda para asegurar el acceso a la finca.

Presencia del Profesional o del Inspector Municipal en la Obra.

Art. 32°.- La Municipalidad podrá efectuar inspecciones mediante personal no necesariamente técnico para detectar y sancionar los casos de construcciones clandestinas y las que afecten indebidamente la vía pública.

Juana E. Espinola de Figueredo
Secretaria Junta Municipal





Solicitud de Inspección de Obras.

- Art. 33°.- El propietario podrá solicitar inspección de obra en los siguientes casos: -----
- Demarcación para la fijación de la línea municipal y/o línea de retiro. -----
 - Inspección para la verificación de haber concluido los trabajos de construcción conforme a los planos aprobados. -----

De la Inspección Final.

- Art. 34°.- Una vez terminada la obra, dentro del plazo máximo de (30) treinta días, el constructor y el propietario deberá solicitar la inspección directamente adjuntando los documentos necesarios. -----
- Art. 35°.- Si el constructor no formulara el pedido en el plazo estipulado, vencido el mismo, podrá hacerlo el propietario directamente adjuntando los documentos necesarios. -----
- Art. 36°.- Se expedirá el certificado de terminación de trabajos, previa inspección final, cuando se constate: -----
- Cumplimiento estricto de los planos aprobados y modificados autorizados. -----
 - Subsanación de observaciones que hubieran hecho. -----
 - Limpieza de toda el área del lote. -----
 - Retiro del desmonte y material existente. -----
 - Los acabados en exteriores. -----
 - La reparación de veredas y cualquier otro deterioro atribuido al constructor. -----

Obras de Contravención.

Inspección de Trabajos en Contravención.

Art. 37°.- La Municipalidad suspenderá toda obra o parte de ella, que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se realice de acuerdo con los documentos aprobados y las disposiciones en vigencia. --- Cuando no se acatare la orden de suspensión se requerirá la cooperación de la fuerza pública.-

Demolición de obras en Contravención

Art. 38°.- La Municipalidad intimará al profesional, empresa o al propietario responsable dentro de los plazos previstos para la demolición de una obra realizada en contravención a las disposiciones vigentes. -----

Trabajos de Emergencia.

La Municipalidad intimará al profesional, empresa o propietario a la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que puedan ocasionar a consecuencia de las demoliciones y trabajos en infracción. -----

Si a los 15 (quince) días hábiles a partir de la notificación no se cumpliera lo ordenado, la Municipalidad podrá llevar a cabo estos trabajos con cargo del responsable de los mismos. -----

TITULO II - ADMINISTRACION

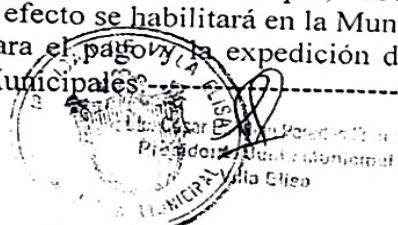
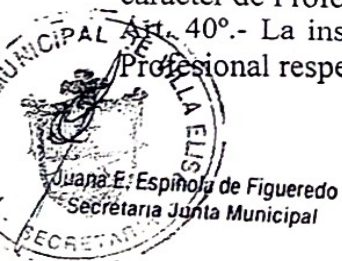
CAPITULO III - DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS

Inscripciones en el Registro de Profesionales de la Construcción Civil de Obras

Del Registro.

Art. 39°.- Toda persona a cuyo cargo y bajo cuya responsabilidad se encuentra el proyecto, la construcción o refacción de cualquier clase de edificio dentro del ejido municipal, debe hallarse en carácter de Profesional de Obras en el Registro que para tal efecto se habilitará en la Municipalidad. --

Art. 40°.- La inscripción en el Registro es un requisito para el pago y la expedición de la Patente Profesional respectiva, según la Ley de tasas e impuestos Municipales. -----





Municipalidad de Villa Elisa

9 de 30

Tte. Américo Picco Nº 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Teléfonos: 945 7000

JUNTA MUNICIPAL

Art. 41°.- El Registro debe designar: nombre, domicilio, firma del profesional, categoría y grado de profesionales al que pertenece.

De la Solicitud de Inscripción

Art. 42°.- Los interesados en inscribirse como profesionales de la construcción de obras en el Registro Municipal correspondiente deben solicitar en un expediente su inscripción acompañando para el efecto toda la documentación en que se fundamente el pedido.

Art. 43°.- Podrán inscribirse en el Registro de Profesionales de la construcción de obras, los profesionales de nacionalidad paraguaya, mayores de edad y los profesionales de nacionalidad extranjera que deseen inscribirse en el Registro de Profesionales de la Construcción deberán acreditar su residencia permanente en el país por un termino no menor que 5 años y presentar toda la documentación que estipulen las leyes nacionales referidas a las prerrogativas de su condición.

De la Clasificación de las Obras de Construcción

1- Obras de Pequeña Envergadura

Art. 44°.- Son aquellas realizadas en mampostería portante, de una sola planta con fundación directa, para viviendas unifamiliares económicas de hasta 3 (tres) dormitorios y salones comerciales o similares, con techo de tejas, chapas u otro material que no sea hormigón armado, de luces que no superen los 5.00 m y de una superficie total de construcción de hasta 250 m².

2- Obras de Mediana Envergadura

Art. 45°.- Son aquella que requieren estructura de hormigón armado, metálicas o de madera que no superen los 7.00 m de luz con fundación directa y cuyo proyecto sea más complejo como residencias, edificios comerciales e industriales y de hasta dos plantas. Con superficie total construida de hasta 500 m².

3- Obras de Gran Envergadura y Especiales

Art. 46°.- Son aquellas que por su complejidad o dificultad requieren estudios especiales y una dirección y coordinación de actividades de profesionales de diversas disciplinas, mayores de 500 m² de superficie construida.

De la categoría de los Profesionales de la Construcción

Art. 47°.- Categoría "A"

Se consideran profesionales de la Categoría "A" a las siguientes personas:

- Los que poseen título de Ingeniero Civil o Arquitecto, expedidos, inscriptos o revalidados por las Universidades del país.

Profesionales de la Categoría "B"

Art. 48°.- Se consideran profesionales en la Categoría "B" a las siguientes personas:

- Los que a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza estén registrados como constructores de segunda categoría;
- Los que poseen título de Ingeniero Industrial expedidos o revalidados por las Universidades del país;
- Los constructores de la Categoría "C" con 5 años de ejercicio certificados y los constructores de tercera categoría con 5 años de ejercicio en la profesión certificados, cuya inscripción sea aceptada por la Comisión de Clasificación (Dpto. de Obras).

Profesionales de la Categoría "C"

Art. 49°.- Se considerarán profesionales de la Categoría "C" a las siguientes personas:





- a. Los profesionales con patente municipal que a la fecha de la promulgación de la presente Ordenanza están registrados como constructores de 3ª categoría;
- b. Los egresados de los Institutos de Enseñanza Técnica Profesional oficialmente reconocidos y estudiantes universitarios que hayan aprobado las materias relacionadas con la construcción.--

Responsabilidades de los Profesionales de acuerdo a sus funciones y categorías

Categoría "A"

Art. 50º.- Este profesional será responsable del Proyecto y/o construcción de todas las obras clasificadas precedentemente.-----

Categoría "B"

Art. 51º.- Este profesional será responsable del Proyecto y/o construcción de todas las obras de pequeña y mediana envergadura.-----

Categoría "C"

Art. 52º.- Este profesional será responsable de obras pequeñas envergadura, tanto del proyecto como de la construcción.-----

Art. 53º.- Los proyectos presentados deben llevar las firmas del o los profesionales responsables del proyecto y de la construcción misma.-----

Art. 54º.- En toda obra será siempre el constructor el profesional responsable ante los poderes públicos y de fiel cumplimiento de la obra en cuestión.-----

Art. 55º.- En el caso de una empresa constructora la categoría es la del representante técnico que en cada paso intervenga. La documentación debe llevar la firma del representante técnico.-----

TITULO III DE LOS TRABAJOS PREVIOS A LA EJECUCION DE LA OBRA

CAPITULO I DE LAS VALLAS PROVISORIAS - LETREROS Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULO FRENTE A LA OBRA

Valla Provisoria Frente a la Obra

Art.56º.- Al inicio de los trabajos en una obra, es obligatoria la colocación de una valla provisoria en el frente del predio que linde con la vía pública, con el objeto de proteger y evitar obstáculos y/o causar molestias al tránsito en la realización de cualquier trabajo que por su índole sea peligroso o incómodo.-----

Construcción de la Valla

Art. 57º.- La Valla provisoria al frente de una obra tendrá una altura no menor de 2,00 mts. y en la vereda deberá dejarse un paso libre mínimo de 0,60 mts. De ancho entre la valla y filo del cordón del pavimento. La Valla no podrá afectar al libre acceso a tapas o registros de instalaciones de servicios públicos o hidrantes.-----

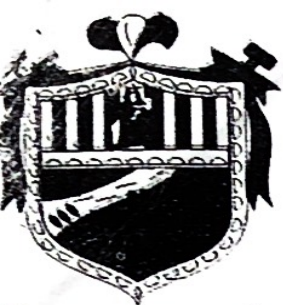
Retiro de la valla provisoria frente a la Obra

Art.58º.- Tan pronto deje de ser necesaria la ocupación de la vía pública, a juicio de la Municipalidad, la valla provisoria será trasladada a la línea Municipal. En caso de no cumplirse la orden, dicho traslado será efectuado por la administración municipal a costa del responsable.-----

Cuando se hubiera quitado o deteriorado el pavimento de la acera, se colocarán uno practicable hasta la confección del definitivo.-----

LETREROS AL FRENTE DE LA OBRA

Art.59º.- Al frente de una obra de Gran Envergadura se deberá colocar un letrero que contenga el nombre, matricula y domicilio de los profesionales y empresas, éstas con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan con su firma en el expediente de permiso.-----



Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Picco Nº 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Teléfonos: 245-800

JUNTA MUNICIPAL

TITULO III - DE LOS TRABAJOS PREVIOS A LA EJECUCION DE LA OBRA CAPITULO II - MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS

Protección de la Personas en el Obrador

Defensa en vacíos y aberturas de obras

Art. 60º.- En una obra, contarán con defensas o protecciones, los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores o conductos, como asimismo las aberturas practicadas entre pisos o muros que ofrezcan riesgos de caídas de personas o materiales.-----

Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.-----

Precauciones para la circulación en obras

Art. 61º.- En una obra, los medios de circulación, los andamios y sus accesorios será practicables y seguros.-----

Art. 62º.- Cuando la luz del día no resulte suficiente se proveerá de una adecuada iluminación artificial, como así también a los sótanos.-----

Art. 63º.- Se iluminarán los pasos obligados, las puntas salientes, astillas, chicotes de ataduras de varillas y alambres, clavos y ganchos a la altura de una persona.-----

Precaución por trabajos sobre techo de una obra

Art. 64º.- Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan la posibilidad de resbalamiento sea por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico se tomará las debidas precauciones para resguardar la posibilidad de caída de personas o materiales.-----

Protección a la Vía Pública y a Fincas linderas a una obra

Art. 65º.- En toda obra se colocarán protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la Vía Pública y a las fincas linderas. Estas protecciones satisfarán lo establecido en el Capítulo referente a andamios.-----

Las protecciones son de dos tipos:

Protección Permanente:

- A).- la Vía Pública:

Quando la fachada principal se halla en coincidencia con la línea Municipal o bien retirada de ella hasta 3.00 m y 9.00 m de altura sobre la acera, una pantalla con una saliente no menor de 2.00 m.

Esta pantalla no afectará los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público sólo puede retirarse al quedar terminada la fachada, por encima de la misma.-----

- B).- Predios Linderos:

Quando se puedan ocasionar molestias o perjuicios a una finca lindera, se colocará una pantalla en las condiciones previstas anteriormente que se puede retirar al concluir el revoque exterior del muro divisorio o privativo contiguo a predios linderos.-----

Caída de Materiales en Fincas Linderas a una Obra

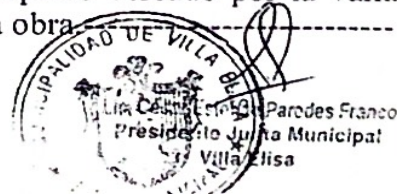
Art. 66º.- Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta, se efectuará la reparación y limpieza de forma inmediata, al finalizar los trabajos, por cuenta de los que ocasionaron el perjuicio.-----

Prohibición de Ocupar la Vía Pública con Materiales de una Obra

Arrojo de Escombro

Art. 67º.- Queda prohibido la ocupación de la Vía Pública fuera del espacio cercado por la valla provisoria con máquinas, materiales, escombros y otros elementos de una obra.-----

Juan E. Espinosa de Figueredo
Secretaría Junta Municipal





Art. 68°.- En caso de que la Vía Pública no se desocupe con la presteza debida que insuma la introducción o retiro de esas máquinas y materiales, la Municipalidad los hará retirar por administración y a costo del infractor.

Art. 69°.- Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde altura mayor que 3.00 m y que produzcan polvos o molestias a las vecindad. No obstante pueden usarse tolvas y/o conductos adecuados a tal efecto.

Fiscalización de la Municipalidad en Medidas de Seguridad en Obras

Art. 70°.- La Municipalidad fiscalizará periódicamente el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en que oportunidad deben llevarse a cabo las mismas, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión en resguardo de las personas, seguridad en la vía pública y predios linderos.

TITULO III – DE LOS TRABAJOS PREVIOS A LA EJECUCION DE LA OBRA

CAPITULO III – DE LA LINEA Y DEL NIVEL

De la Línea Municipal

Alineación

Art. 71°.- Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la Línea Municipal (L.M.) y la Línea de Edificación (L.E.) según los retiros fijados por Ordenanza, no pudiendo efectuarse construcción alguna ni en carácter provisorio fuera de la misma.

Avance sobre la Línea Municipal con Sótanos bajo la Acera

Art. 72°.- Se permitirá construir bajos las aceras hasta 1.50 m. de la Línea Municipal (L.M.) en caso de instalaciones de servicios únicamente, incluyéndose en esta medida el espesor de los muros, en los siguientes casos:

- a. En las calles de un ancho no menor de 14.00 m.

TITULO III – DE LOS TRABAJOS PREVIOS A LA EJECUCION DE LA OBRA

CAPITULO IV – LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA (OCHAVA)

Formación de espacios libres en las Esquinas

Art. 73°.- En los predios de esquina es de interés publico la formación de un espacio libre de terreno comprendido entre las líneas municipales concurrentes y otra que denomina línea municipal (L.M.) de esquina u ochava.

Art. 74°.- Es obligatorio materializar la línea cuando se realicen trabajos que afecten a esta.

Traza y dimensiones de la Línea Municipal de Esquina

1. Caso General (Formato Ochavada)

Art. 75°.- La terraza de línea municipal de esquina será perpendicular a la bisectriz del Angulo formado por la intersección de las líneas municipales del predio y su longitud se determinara de acuerdo al cuadro siguiente:

Adolfo Espinola de Figueredo
Secretaría Junta Municipal





Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Picco N° 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio. Teléfonos 946 800



JUNTA MUNICIPAL

CUADRO PARA DIMENSIONES OCHAVADAS

- De acuerdo a los ángulos de las esquinas
75°: 5 m de ochava.
75° a 105°: 4 m de ochava.
105° a 135°: 4 m de ochava.
135°: 0 m de ochava.

TITULO III – DE LOS TRABAJOS PREVIOS A LA EJECUCION DE LA OBRA

CAPITULO V – CERCAS Y ACERAS

GENERALIDADES

Obligaciones de Construir y Conservar Cercas y Aceras

Art. 76°.- Todo propietario de un predio, baldío o edificio con frente a la vía pública (en el cual la municipalidad puede dar línea y nivel definitivos), está obligado a construir y conservar en su frente la cerca, si lo hubiera fachada sobre la L.M. y la acera, de acuerdo con esta Ordenanza. -----

Art. 77°.- La cerca servirá para separar la propiedad privada de la pública, no obstante el dueño del predio queda eximido de la obligación de construirla a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante materiales aprobados por la Municipalidad.-----

Art. 78°.- En el caso de los predios que contengan en su interior construcción o depósito de materiales con aspecto antiestético, la municipalidad dispondrá la ejecución de una cerca cuyas características impidan la vista de dichos elementos antiestéticos.-----

Cercas al Frente

Características Generales de las Cercas al Frente -

a. Materiales

Art. 79°.- Las cercas al frente podrán ser de:

1. Albañilería;
2. Hormigón simple o armado;
3. Verja de caño, hierro trabajado o madera dura;
4. Marcos de alambre tejido artístico;
5. La combinación de los tipos precedentes;

Asimismo la cerca puede realizarse con otro sistema que se proponga y sea aceptado por la Municipalidad.-----

Art. 80°.- b. Altura: La Altura de la cerca será:

1. En predios edificados o con jardines, huertos o viveros de plantas; variables según la zona de la ciudad y conforme a las reglamentaciones vigentes al respecto.-----
2. En predios baldíos; la altura será de un máximo de 2,50 m.-----

Aceras en General

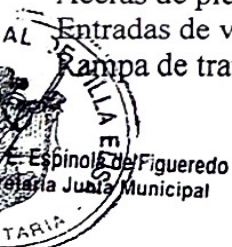
Pendiente de las Aceras

Art. 81°.- La pendiente transversal será para:

Aceras de piedra losa, baldosa calcárea u hormigón 2% a 5%

Entradas de vehículos hasta una pendiente máxima de 10%

Rampa de transición y enlace hasta 10%



Intelecto Paredes Franco
Presidente Municipal
Villa Elisa



Aceras arboladas

Art. 82°.- En correspondencia con los árboles se deberá ejecutar un cantero no mayor que 1.00 m. por 1.00 m. paralelo al eje de la calle, cuyos bordes se protegerán con un cordón de 0,15 m. de espesor. Se podrán mantener aquellos árboles que permitan un ancho de acera mínimo de 1.00 m. para circulación peatonal.

Art. 83°.- El solado que sirve de entrada de vehículo, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada.

Art. 84°.- Ese solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga, se hará con materiales de resistencia adecuada.

Celeridad en la Ejecución de Aceras

Art. 85°.- La construcción o reparación de aceras debe efectuarse lo mas rápido posible y de manera a no entorpecer el tránsito de los peatones, más de lo indispensable.

Art. 86°.- Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las aceras deberán quitarse en el DIA, dejando la calzada limpia, permitiéndose tan solo preparar las mezclas en la calle en sitios inmediato al cordón cuando razones de tránsito no lo impidan.

Art. 87°.- La protección provisional de la acera en construcción no podrá ser con alambre de púas.

Aceras Deterioradas

Art. 88°.- Si las aceras se encuentran deterioradas por las causas imputables al propietario o a terceros, deberá hacerse la reparación en un plazo no mayor a (15) quince días de la notificación, cuidando de no entorpecer el tránsito peatonal.

Art. 89°.- Cuando el soldado de la vereda deba ser reparado el material a utilizarse será igual al existente, ajustándose a las ordenanzas vigentes al respecto.

TITULO IV – DE LA EJECUCION DE LA OBRA

CAPITULO I – EXCAVACIONES, TERRAPLENAMIENTO Y RETIROS DE ARENA

EXCAVACIONES

Desmontes

Art. 90°.- En todo predio cuya superficie este elevada sobre la rasante del nivel de la calle que deba ser desmontado, el nivel lo fija el propietario en acuerdo con la Municipalidad, la cual podrá exigir intervención de un profesional registrado cuando por razones técnicas, lo estime necesario y siempre que no constituya violaciones a las Leyes de carácter ambiental.

a.- DEFINICIONES:

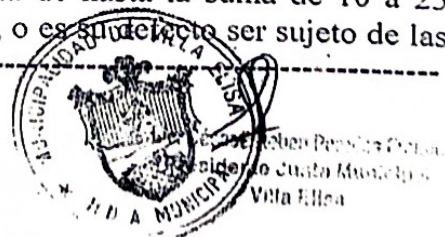
1°.- Toda persona física o jurídica Público o Privado que desee realizar extracciones o retiros de arena dentro del radio Municipal de Villa Elisa deberá presentar previamente una solicitud en la que hará constar nombre y apellido, cantidad de arena a ser retirada, sitio donde desea proceder a efectuar la extracción, y tipo de transporte que utilizará.

2°.- La Municipalidad establecerá aquellos terrenos donde puedan realizarse las extracciones o excavaciones, atendiendo a un plan regulador teniendo en consideración intereses de terceros.

3°.- No se permitirá la realización de extracciones o retiros de arena sino en los lugares señalados por la Municipalidad.

4°.- Los que realicen esta actividad, pagarán a la Municipalidad un canon anual establecido en la Ordenanza Tributaria, por metro cubico (m^3).

5°.- La Municipalidad ejercerá un control estricto sobre el cumplimiento de la presente Ordenanza, su incumplimiento hará pasible a su autor de una multa de hasta la suma de 10 a 25 jornales mínimos. En caso de reincidencia se duplicará la cifra dada, o es su defecto ser sujeto de las disposiciones del Código Penal en la materia y Ley Ambiental.





Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Picco N° 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Teléfonos: 945/800



JUNTA MUNICIPAL

Art. 91°.- El suelo de desmonte se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.-----

Excavaciones que afecta a un predio lindero con la Vía Pública

Art. 92°.- Toda excavación con profundidad mayor de (2) dos metros, por debajo del nivel del pavimento o del nivel de piso de la Planta Baja de las construcciones vecinas, presentara un programa de excavaciones, en base al estudio geotécnico del suelo, las variaciones del nivel de agua, y la influencia de las fundaciones de las construcciones vecinas. Este Programa de Excavaciones será aprobado por la Municipalidad antes del inicio de las excavaciones, y debe incluir como mínimo:

- La metodología a ser aplicada para el avance de las excavaciones;
- Memoria de Cálculo de:
 - las estructuras de sostenimiento de las paredes de las excavación y de las construcciones vecinas;
 - la estabilidad del fondo de la excavación.
- El sistema de bombeo o drenaje del agua freática o de lluvia con el objeto de evitar daños a las construcciones vecinas.-----

Art. 93°.- Para excavaciones con profundidades menores de dos (2) metros, queda bajo exclusiva responsabilidad del constructor tomar las precauciones necesarias para evitar daños a las construcciones existentes, no obstante, en casos especiales la Municipalidad podrá exigir el programa de excavaciones, aún con profundidades menores de dos (2) metros.-----

Art. 94°.- Las excavaciones no deberán efectuarse a las estructuras, instalaciones y/o cimientos vecinos, o crear situaciones con peligro potencial.-----

Art. 95°.- En el caso de excavaciones por debajo del nivel de edificaciones vecinas, se realizará una inspección notarial previa mediante acta, en donde se hará constar del estado en que se encuentra las construcciones que podrían ser afectadas por la excavación.-----

Art. 96°.- Para los casos contemplados en el artículo 95° tendrá el responsable que efectuar las correcciones que correspondan, y adoptará a juicio de la Municipalidad, las previsiones necesarias para que no se ocasionen daños ni entrañen peligros a personas, predios linderos o vía pública.-----
Cualquier daño causado a terceros imputable a la construcción será de responsabilidad del profesional o propietario.-----

Art. 97°.- A lo largo de los lados abiertos de una excavación deberá colocarse barandas o vallas. Dichos requisitos pueden omitirse, a juicio de la Municipalidad, en lados no adyacentes a la vía pública.-----

Art. 98°.- Se proveerán a las excavaciones los medios convenientes de salida.-----

TITULO IV - DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

CAPITULO II - DE LAS DEMOLICIONES

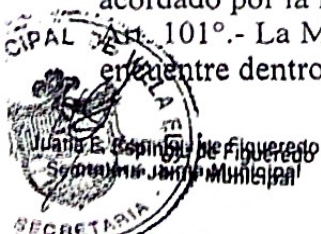
Generalidades

Permiso y demolición de edificios de interés histórico o público

Art. 99°.- En un plazo de hasta (10) diez días antes de iniciarse cualquier trabajo de demolición de una obra o edificio, el propietario del predio y el profesional responsable deberán solicitar el permiso de demolición de la obra a la Municipalidad.-----

Art. 100°.- Podrá iniciarse la demolición de una obra o edificio recién cuando se obtenga el permiso acordado por la Municipalidad.-----

Art. 101°.- La Municipalidad acordará el permiso de demolición siempre que el edificio u obra no se encuentre dentro de aquellos calificados como de interés histórico, artístico o público.-----



Roberto Paradas Franco
Presidente Junta Municipal
Villa Elisa



Limpieza de la Vía Pública

Art. 102°.- Si la producción de polvo o escombros proveniente de una demolición, causare molestias al tránsito en la calles, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza de la misma, tantas veces sea necesaria.-----

Peligro para el Tránsito

Art. 103°.- En caso que una demolición ofrezca peligro al tránsito se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlos, colocando señales visibles de precaución.-----

Art. 104°.- En las zonas urbanas en donde los trabajos de demolición pudieran causar molestias por cercanías de hospitales, colegios u otros locales, el horario de trabajo se adecuará a las circunstancias de cada caso.-----

Caída y acumulación de escombros en demoliciones

Art. 105°.- Los escombros provenientes de una demolición, deberán voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 3.00 m.-----

Art. 106°.- Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales derribados.-----

Conservación muros divisorios en demoliciones

Art. 107°.- Todo hueco, fisura, rotura de revoque o cimentación que afecte a un muro como consecuencia de una demolición, deberá ser reparado totalmente.-----

Demoliciones Paralizadas

Art. 108°.- Cuando se paralice una demolición se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie.-----

Art. 109°.- Los puntales de seguridad se sustituirán por obras de albañilería de modo que garanticen la estabilidad del edificio y/o estructura.-----

Limpieza de terreno – Cerca y Acera – En Demoliciones

Art. 110°.- Terminada o paralizada una demolición se limpiará totalmente el terreno y se cumplirá de inmediato lo dispuesto en el ítem anterior, sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de Inspección final de las obras de demolición efectuadas.-----

TITULO IV – DE LA EJECUCION DE LA OBRA CAPITULO III – ESTRUCTURA DE ELEVACION

Conservación de los límites del predio en estructuras

Art. 111°.- La estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.---

Art. 112°.- Un muro divisorio con su propio cimiento, podrá asentarse en ambos predios colindantes.---

Art. 113°.- Los muros privativos contiguos o predios linderos sean o no resistentes, deberán proyectarse dentro del propio predio.-----

TITULO IV – DE LA EJECUCION DE LA OBRA CAPITULO IV – MUROS

Muros divisorios

Materiales espesor y rebajes en muros linderos

Art. 114°.- Un muro lindero entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas, deberá ser construido en albañilería de ladrillos macizos o de piedra.-----

El espesor de un muro lindero será de un mínimo de 0.20 m.-----





Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Picco Nº 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio

Teléfono 445.800

MESA DE ENTRADA

19 OCT 2009

Nº 5037104

JUNTA MUNICIPAL

Construcciones sin apoyar en muros linderos existentes

Art. 115º.- Cuando se requieran construir sin apoyo en un muro lindero existente, podrá levantarse un nuevo muro adosado y sin trabar con aquél. En este caso se cuidará que el espacio entre ambos muros sea estanco.

Cercas Divisorias de albañilerías u hormigón

Art. 116º.- Una cerca divisoria entre predios podrá construirse de albañilería u hormigón de cualquier espesor siempre que:

- tenga un mínimo de 2.00 m. de altura medidos desde el predio más elevado; y
- tenga a distancia no mayores que 3.00 m., pilastras que formen secciones mínimas de 0.30 m. o bien, otras construcciones de resistencia equivalente.

Muros privativos contiguos a predios linderos

Art. 117º.- Los muros privativos contiguos a predios linderos podrán construirse en reemplazo de los muros divisorios y solamente podrán ser utilizados por el propietario del predio en el cual están reemplazados.

Art. 118º.- Los muros privativos contiguos a predios linderos no deberán contener conductos en su espesor. Sin embargo podrán instalarse tuberías para agua corriente, gas, electricidad y calefacción siempre que:

- se embutan en canaletas de no más de 0.50 m. de profundidad ni rebasen la mitad del espesor del muro.
- la tubería se coloque al construirse el muro.

Art. 119º.- En los muros privativos contiguos a predios linderos no podrán ejecutarse cortes, rebajes, canaletas después de construirlos.

Art. 120º.- Un muro privativo podrá construirse desde 0.15 m. de espesor en ladrillos comunes macizos o con otros materiales o espesores.

Art. 121º.- El propietario que edifique en un predio lindero a otro que tiene un muro privativo construido de acuerdo con el presente artículo deberá asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos y evitar los efectos de la humedad.

TITULO IV – DE LA EJECUCION DE LA OBRA CAPITULO V – REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

Revestimientos impermeables mínimo en locales de salubridad

Art. 122º.- Un local destinado a cuarto de baño, retrete o tocador será impermeabilizado convenientemente. Los parámetros tendrán un revestido igualmente impermeable con las siguientes características:

- En el sitio donde se instale la bañera, tanto en la pared que soporte la ducha como en las contiguas laterales, el revestimiento tendrá una altura mínima de 1.50 m. desde el nivel del piso.
- En lugares donde se coloque un lavado o pileta el revestimiento se hará desde el piso hasta una altura de 0.10 m. por sobre las canillas y rebasará en 0.20 m. de cada lado de dichos lavabos o piletas.
- El sitio donde se coloque un inodoro o bidé, el revestimiento se hará desde el piso hasta altura de 0.60 m. sobre dichos artefactos y tendrá una extensión equivalente a dos veces el ancho de éstos.
- En lugares donde se instale una canilla y en la vertical que corresponda a ésta el revestimiento se hará desde el piso en una faja de por lo menos 0.30 m. de ancho hasta rebasaren 0.10 m. encima de la terminal de la canilla.

Juan E. Espinola de Figueredo
Secretario Junta Municipal



Paredes Francisco
Junta Municipal
Elisa



TITULO IV - DE LA EJECUCION DE LA OBRA

CAPITULO VI - FACHADAS

Generalidades sobre Arquitectos y Estética Urbana

Art. 123°.- La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas, volúmenes arquitectónicos o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al patrimonio estético de la ciudad.-----

Art. 124°.- La arquitectura del edificio u obra deberá armonizar con las características del barrio, su tipo, carácter y proporciones contribuirán a mejorar la belleza del lugar.-----

Art. 125°.- Los principios urbanísticos, el pasaje urbano, el conjunto y la perspectiva primarán sobre las conveniencias particulares.-----

Art. 126°.- Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos, a los principios fundamentales de la estética arquitectónico urbanística teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.-----

Fachada Principal detrás de la Línea Municipal y de la Línea de Retiro Obligatorio

Caso general de Fachada Principal retirada de la L.M. (línea municipal)

Art. 127°.- La fachada de un edificio deberá construirse ajustándose a las respectivas ordenanzas retiro, en cuyo caso se presentará a la Municipalidad los planos con la ubicación de la fachada sobre la L. M.-----

Limitación de las Salientes en las Fachadas

Art. 128°.- En los pisos altos los balcones de la fachada principal pueden sobresalir de la línea de edificación hasta 1.20 m.-----

Art. 129°.- En las esquinas con ochavas los balcones no podrán rebasar las salientes máximas establecidas precedentemente.-----

Art. 130°.- En todos los casos las salientes deberán además ajustarse a lo establecido sobre el particular en las normas de ANDE de modo a no interferir con el tendido eléctrico.-----

Art. 131°.- La baranda o antepecho tendrá una altura no menor que 0.90 m. medidos desde el solano del balcón, en cualquier elemento constructivo para resguardo de todo peligro.-----

Saliente del cornisamento

Art. 132°.- El cornisamento de un edificio puede sobresalir del plano autorizado para la fachada principal hasta 1.20 m. y ajustarse al artículo 130°.-----

Saliente de Aleros y Marquesinas

Art. 133°.- Un alero o una marquesina se mantendrán por encima de los 3.00 m medidos sobre la acera de la L.M. en el punto más bajo de la misma.-----

Art. 134°.- Cuando el alero o la marquesina tengan vidrios, éstos se incorporarán a la estructura y serán soportados de modo que queden resguardados de posibles caídas o roturas.-----

Art. 135°.- La saliente máxima de una alero y marquesina será igual a 1.20 m.-----

Cuerpos Salientes Cerrados sobre la L.M. de Esquina

Art. 136°.- Por encima de los 3.00 m. del nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones en las líneas municipales concurrentes, se permitirá que los pisos altos avancen por fuera de la línea municipal de esquina, formando cuerpo saliente cerrado con vuelo limitado.-----

TITULO IV - DE LA EJECUCION DE LA OBRA

CAPITULO VII - LOCALES

Clasificación de los Locales

Art. 137°.- A los efectos de esta Ordenanza los locales se clasifican como sigue





JUNTA MUNICIPAL

a. Locales del Tipo "A"

Dormitorio, comedor, sala, estar diario, biblioteca, estudio, consultorio, escritorio, oficina.

b. Locales del Tipo "B"

Cocina, cuarto de baño, retrete, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura, cuarto de planchar; -----

c. Locales Tipo "C"

Locales para comercio y/o trabajo, deposito comercial y/o industrial, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasio y demás locales utilizados para practicar deportes, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivos o similares;-----

d. Locales Tipo "D"

Pasaje, corredor, vestíbulo, sala de espera anexo a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de ropero y/o vestidor anexo a dormitorio, tocador, despensa, ante comedor, espacio para cocinar, deposito no comercial, ni industrial, depósito anexo o dependiente del local, siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, pequeño comercio sin acceso de público en su interior, sala de cirugía, sala de rayos X, sala de micrófonos para grabaciones de discos o cintas magnetofónicas, laboratorios para procesos cinematográficos y otros;-----

e. Locales Tipos "E"

Locales generales para servicios generales de edificio, como ser portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales podrían tener medios de salida sobre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.-----

Atribución de la Municipalidad para Clasificar Locales

Art. 138°.- La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Municipalidad exigirá que los locales sean destinados a las funciones que fueron consignadas en los planos.-----

Altura Mínima de Locales y Distancia Mínima entre Solados

Art. 139°.- La altura libre mínima de un local, es la distancia comprendida entre el piso y el cielorraso, terminando las vigas dejarán una altura libre no menor que 2.30 m.-----

Art. 140°.- La distancia mínima entre pisos comprende la altura libre del local más el espesor del entepiso superior.-----

Art. 141°.- La altura mínima de cada local variará de acuerdo a su clase y uso, la altura libre y la distancia entre pisos mínimas serán las siguientes:

Clase de Local	Altura Libre Mínima del Local	Exigibles en Locales
	h	
Tipo A	2.50 m.	Todos
Tipo B	2.40 m. 2.30 m.	Cocina, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura o de planchar. Cuarto de baño, retrete, lavadero.
Tipo C	2.80 m.	Todos
Tipo D	2.30 m.	Hasta 16.00 m ²
y	2.40 m.	Más de 16.00 m ²
Tipo E	2.60 m.	Hasta 30.00 m ²
		Más de 30.00 m ²
	3.00 m.	Hasta 50.00 m ²
		Más de 50.00 m ²





Iluminación y Ventilación naturales de locales a través de partes cubiertas

Art. 142°.- Un local podrá recibir iluminación y ventilación naturales a través de partes cubiertas como ser: galerías, porches, balcón, alero u otro saledizo, siempre que satisfaga los criterios que a continuación se detallan:

- a. La altura (h) de la parte vidriada no será inferior a 1.30 m;-----
- b. El área destinada a la ventilación será por lo menos el doble de la reglamentaria por el local afectado.-----

Conductos de Ventilación

Art. 143°.- Se permitirán los conductores de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con la exclusión de cualquier otro.-----

Art. 144°.- Los conductos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0.70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.-----

Art. 145°.- Los conductos con altura superior a nueve metros habrán de tener comunicación interic con el exterior o patio, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0.10 m.--

Art. 146°.- Podrán sustituirse estos conductos por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por la Municipalidad.-----

Ventilación de baños por Conducto

Art. 147°.- Los baños podrán ventilarse por conductos siempre que satisfagan las siguientes condiciones:

- a. La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto superior de la altura del local;-----
- b. El tramo que conecta la abertura regulable con el conducto mismo podrá ser horizontal, de longitud no mayor que 1.50 m. de caras internas lisas;-----
- c. El conducto rematará a 0.50 m. por lo menos sobre la azotea o techo y su boca permanecerá constantemente abierta a sus cuatro lados, a excepción de los que se encuentran adosados a muros medianeros, los cuales deberán mantener cerrado el lado en cuestión.-----

TITULO IV - DE LA EJECUCION DE LA OBRA

CAPITULO VIII - PATIOS

Generalidades

Art. 148°.- Los patios serán considerados como espacios abiertos para proporcionar iluminación y ventilación a los locales.-----

Art. 149°.- Un patio, en su base, podrá ser dividido por cercas interiores siempre que entre parámetros próximos quede un paso libre no inferior a 1.00 m.-----

Art. 150°.- Todo patio contará con un acceso para su limpieza. No se podrá cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo a este reglamento mediante cubierta alguna, aunque se trate de claraboya (ventana redonda, tragaluz) corrediza con armadura vidriada, salvo cuando el patio resulte prescindible conforme a prescripciones vigentes.-----

Art. 151°.- Todas las dependencias de una casa que se usen como habitación deberán tener luz y aire directo ya sea de patios, jardines o vía pública.-----

Art. 152°.- Habrá excepciones para los locales secundarios destinados a despensa, toilettes, vestuarios, armarios, pequeños depósitos y cabina de teléfono.-----

SECRETARÍA
JURATA MUNICIPAL
E. Espinola de Figueredo
Secretaria Junta Municipal

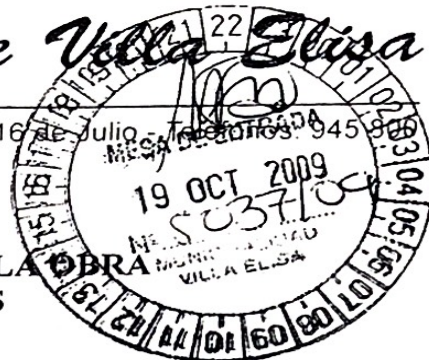
MUNICIPALIDAD DE VILLA ELISA
Lic. Cesar Esteban Parodi
Presidente Junta Municipal
VILLA ELISA



JUNTA MUNICIPAL

Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Picco N° 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio



TITULO IV - DE LA EJECUCION DE LA OBRA CAPITULO IX - ESCALERAS

Generalidades

Art. 153°.- Las escaleras de un edificio será de fácil circulación y estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos.-----

Escaleras Principales

Art. 154°.- El acceso a una escalera principal será franco, a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso.-----

Art. 155°.- En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde el vestíbulo o de público.-----

TITULO IV - DE LA EJECUCION DE LA OBRA CAPITULO X - TECHOS

Generalidades

Art. 156°.- La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico, como ser: teja, pizarra, fibrocemento u otro material de aislación térmica equivalente.-----

Art. 157°.- Se podrá utilizar materiales de gran conductibilidad térmica, ejemplo: chapa metálica ondulada o losas de hormigón armado de espesores menores a 0.20 m. siempre que, se tomen las precauciones para conseguir el conveniente aislamiento térmico.-----

Art. 158°.- La cubierta de locales que no sean habitables y de construcciones provisionarias, se ejecutarán con material impermeable o incombustible.-----

Cercado de techos Transitables

Art. 159°.- Un techo o azotea transitable o de fácil acceso mediante obras fijas deberá estar cercado con baranda o parapetos de una altura mínima de 1.00 m. computadas desde el piso. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán contruidos con resguardos, a los efectos de las vistas se tendrán en cuenta lo establecido en el Código Civil en lo que hace referencia a distancias mínimas del lindero.-----

Acceso a Techos Intransitables

Art. 160°.- Cuando no se proveen medios de acceso a un techo o azotea intransitable, se podrá exigir la colocación de grampas, ganchos u otros puntos fijos de apoyo o, alternativamente, escaleras de tipo vertical o de gato (gancho de hierro) para permitir los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.-----

Desagües de Techos, Azoteas y Terrazas

Art. 161°.- En un techo, azotea o terraza, las aguas pluviales deberán escurrirse fácilmente hacia el desagüe evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos, sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.-----

Art. 162°.- Los canalones, canaladuras (surcos), canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que sufran detención ni estacionamiento, hacia la red correspondiente.-----

Escaleras y Rampas Principales de Salida

Generalidades

Art. 163°.- Las escaleras y rampas de salida será de fácil acceso, estarán en sitios convenientes y su número estará en relación con su capacidad de evacuación.-----





Art. 164°.- Para seguridad, deberá llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0.85 m. medidos desde el centro de la huella o piso de descanso. Cuando el ancho de la escalera exceda los 1.40 m. habrá pasamanos o barandas de ambos lados de la misma.-----

TITULO IV – DE LA EJECUCION DE LA OBRA

CAPITULO XI – INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Servicios de Salubridad

Servicio Mínimo de Salubridad en todo predio donde se habite o trabaje

Art. 165°.- En un predio donde se habite o trabaje, (edificio o no), se exigirá por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a. Un retrete de albañilería u hormigón con solado impermeable, paramentos revestidos de material resistente, de superficie lisa o impermeable, dotado de inodoro;
- b. Una pileta de cocina;
- c. Una ducha o desagüe de piso;
- d. Las demás exigencias impuestas por ESSAP u otras Instituciones Públicas o Privadas que se refieran a la salud ambiental.

Desagües

Art. 166°.- Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente acondicionado por permitir el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública o redes de ESSAP u otros servicios de propiedad pública y/o privada.-----

Art. 167°.- Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas, serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos.-----

Art. 168°.- En caso que un predio no cuente con provisión de servicios de ESSAP, el mismo deberá tener las siguientes instalaciones, verificadas por la ERRSSAN:

- a. Aljibes: Un aljibe se construirá en albañilería u hormigón con paramentos interiores lisos perfectamente impermeabilizados y distará por lo menos 10.00 m. de cualquier sumidero o pozo negro. Un aljibe será cerrado y tendrá boca de acceso con cierre hermético;-----
- b. Pozos de captación de agua: Distará no menos de 1.00 m. del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de 0.30 m. de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos que 0.10 m. de espesor. Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe alcanzar por lo menos a la primera tapa semi surgente y se ajustará a las disposiciones de ERRSSAN;-----
- c. Pozos Negros (pozos ciegos): Distará no menos de 1.50 m. de la línea divisoria entre predios y de la línea municipal. Además distará no menos de 10.00 de cualquier pozo de captación de agua o de predio vecino. La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la tapa freática y su fondo no alcanzará el estrato impermeable que sirva de techo a la primera tapa semi surgente.-----

Generalidades

Art. 169°.- El uso de ascensores será obligatorio en todo edificio de más de cuatro (4) pisos, contados inclusive la Planta Baja.-----





Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Picco, N° 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio, Telé. 045 800



JUNTA MUNICIPAL

Dimensiones de la Caja de Ascensores:

Art. 170°.- El espacio o caja destinado a alojar un ascensor tendrá una planta capaz de dar cabida a la cabina guías, el contrapeso y demás accesorios requeridos para su funcionamiento, conforme a las especificaciones de cada tipo y marca a ser instalados.

Características:

Art. 171°.- La cantidad de ascensores a ser colocados, estará conforme al número de personas o usuarios del edificio, así como al destino del local, también se relacionará con la capacidad y velocidad del mismo.

Presentación de Planos y Control Municipal

Art. 172°.- A la presentación de los planos de la obra se adjuntará las especificaciones y detalles del o de los ascensores a instalar. La Municipalidad estará facultada a variar las especificaciones o detalles del o de los ascensores a ser instalados, en caso necesario, cuando sus características afecten al uso al cual está destinado.

Art. 173°.- En todos los casos, deberá ser contemplado en forma detallada y separada, cumplimiento de las normas técnicas requeridas con respecto

- a. Protección contra incendios, ventilación, señalizaciones, sala de maquinas, recorridos y sobre recorridos, paradas, espacios de puertas, defensas, alarmas y alturas mínimas, capacidades de la caja y velocidad del mismo. Al efecto, se tendrán en cuenta las normas y especificaciones presentadas por las firmas que provean los ascensores, y la Municipalidad controlará que las mismas sean cumplidas estrictamente en todas sus partes.

Instalaciones Térmicas y de Inflamables

Art. 174°.- Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso en instalaciones de artefactos y de las maquinarias, condiciones de seguridad e higiene y otros requerimientos para la ejecución de instalaciones térmicas e inflamables, serán las que se establezcan en los reglamentos técnicos del INTN y de la ANDE.

Aislación de Chimeneas, Conductos Calientes u Hogares

Art. 175°.- Una chimenea o conducto caliente, debe poseer una aislación térmica que evite una elevación de temperatura perjudicial a los materiales combustibles y a los ambientes próximos. Frente a un hogar de fuego abierto, el solado o piso será de material incombustible hasta una distancia mínima de 0.50 m.

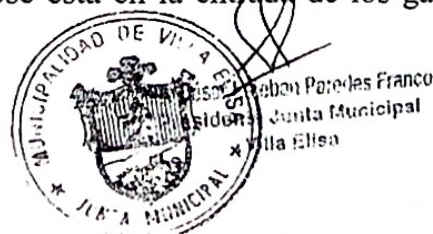
Chimeneas o Conductos para evacuar humos o gases de Combustión, Fluidos Calientes, Tóxicos, Corrosivos o Molestos.

Art. 176°.- Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios y que, esos gases o fluidos, sean convenientemente expandidos en la atmósfera, evitando molestias al vecindario.

Clasificación

Art. 177°.- Las chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes se clasifican como de baja, media y alta temperatura, midiéndose esta en la entrada de los gases o fluidos a la chimenea o conducto según lo que sigue:

Palma E. Espinoza de Figueredo
Secretaria Junta Municipal





- a. Funcionamiento: La Municipalidad autorizará el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, coqueas y todo otro artefacto que requiere combustión, cuando compruebe por experiencias previas, que no alcanzan a la atmósfera sustancias que molesten al vehículo;
- b. Detentores de Chispas: Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas, debe tener su remate protegido con un detentor o red metálica a fin de evitar su dispersión.-----

Altura del Remate

Art. 178°.- Una chimenea o conducto para evacuar: humo, gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, tendrá a las alturas más bajas especificadas:

- a. Altura del remate respecto de azotea o techo: El remate o boca se ubicará, respecto a una azotea o techo, a la altura mínima siguiente: 1.- 2.00 m. sobre azotea transitable; 2.- 0.60 m. sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan inclinación hasta del 25%.-----

Evacuación de Residuos y/o Basuras

Art. 179°.- Determinar 100 Kg. como límite para la recolección domiciliaria de residuos y/o basuras. Para tal efecto es obligatorio contar con recipientes destinadas a contener los mismos, evitando el desparramo de su contenido en la vía pública así como también estos recipientes deberán ser impermeables a los líquidos y maniobras fáciles.-----

Art. 180°.- En caso de construcciones de más de 3 plantas (planta baja, 1° y 2° piso) y con una superficie cubierta igual o mayor que 1.000 (un mil) m²., deberá adoptarse el tratamiento de compactación para la evacuación final de los residuos o basuras.-----

Art. 181°.- Los hospitales, sanatorios, laboratorios biológicos, clínicas, mataderos, etc. y todo otro establecimiento público o privado, que por su actividad produzcan residuos que pueden ser nocivos al ambiente como: virus, microbios, toxinas u otros organismos vivos, deberá contar con instalaciones específicas o incineradores que eliminen estos organismos.-----

Pararrayos

Necesidad de Instalar Pararrayos

Art. 182°.- En cada caso, la Municipalidad exigirá la instalación de pararrayos en obras que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas. Estos se adecuarán a normas de ANDE.-----

Altura de la punta del Pararrayo

Art. 183°.- La punta de la barra de un pararrayo estará ubicado por lo menos a 1.00 m. por sobre las partes más elevadas de un edificio, torre, tanque, chimenea y mástiles aislados. En las cumbres de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas. Las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20.00 m. entre sí.-----

TITULO V – DE LAS OBRAS EXISTENTES Y CONCLUSION DE OBRAS

CAPITULO I – OBRAS EN MAL ESTADO O AMENAZADAS POR UN PELIGRO

Art. 184°.- Se considerarán obras en estado de ruina y amenazadas de peligro de ruina (previo informe) si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

Espinoza de Figueroa
Secretaría Junta Municipal

Desobediencia Paradoja Franco
Presidente Junta Municipal
Pila Elisa
MUNICIPAL



Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Picco Nº 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio



JUNTA MUNICIPAL

a. Casos de Muros:

Art. 185º.- Cuando un muro esté vencido, alcanzando su desplome al tercio de su espesor, o cuando presente grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento, se ordenará su demolición, previo los apuntalamientos que correspondan.

Art. 186º.- Cuando un muro tiene cimientos al descubierto o con profundidad insuficiente, se ordenará el recalce hasta alcanzar la profundidad correcta.

b. Caso de Estructura:

Art. 187º.- Cuando los elementos resistentes de una estructura presenten grietas de dislocamiento, signos de aplastamiento, o hayan rebasado los límites de trabajo, se ordenará su demolición o refuerzo, previo apuntalamiento si es necesario y según resulte de las conclusiones analíticas.

Edificios o Estructuras Afectadas por otro en Ruinas u otros Peligros

Art. 188º.- Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio ó estructura se produzcan resentimientos en los linderos, se practicarán los apuntalamientos necesarios que corresponda, como medida preventiva, debiendo emprenderse los trabajos por el causante.

Art. 189º.- Cuando las raíces de un árbol afecten la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la Municipalidad ordenará el corte de las mismas a distancia prudencial. El dueño del árbol debe efectuar a su costa los respectivos trabajos.

Procedimiento en caso de Peligro de Derrumbe o Caída de Árboles

a. Facultad de la Municipalidad

Art. 190º.- La Municipalidad puede obtener la demolición de un edificio, estructura o parte de ellas que amenacen desplomarse, como asimismo la poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caer (sea por el estado de su raigambre, frondosidad o edad), sobre un edificio, estructura o vía pública. Se notificará al respectivo propietario los trabajos que deban realizarse y el plazo para su ejecución, conforme al Código Civil.

b. Pericia en caso de Disconformidad del Propietario

Art. 191º.- El propietario de un edificio o estructura ruinosa o de árbol que amenace caer tiene derecho a exigir una nueva inspección y nombrar por su cuenta, un perito para reconocer los hechos impugnados, previo sumario del Juzgado de Faltas Municipales.

Art. 192º.- El dictamen sobre esta inspección debe producirse dentro de los siete (7) días contados desde la notificación al Propietario. La Municipalidad resolverá en definitiva teniendo en consideración este informe.

Trabajos por Administración en casos de Obra Ruinosa u otro Peligro

Art. 193º.- Si el propietario de una obra ruinosa o de árbol que amenace caer no cumpliera con la intimación de la Municipalidad dentro del plazo precedente se efectuarán los trabajos por administración y a costo de aquel.

Peligro Inminente de Derrumbe de Edificio o Estructura ó Caída de Árboles

Art. 194º.- En casos de inminente peligro de ruina de un edificio, estructura o parte de ellos, o árbol que amenace caer y cuando no haya tiempo para cumplir con los trámites señalados en esta Ordenanza, la Municipalidad queda autorizada a proceder como sigue por cuenta del Propietario.

a. Mandará desalojar y/o clausurar el edificio o estructura haciendo los apuntalamientos necesarios pudiendo llegar a la demolición;

b. Si la finca se halla en litigio o fuese desconocido el Propietario, comunicará a la justicia ordinaria y efectuará de oficio los trabajos necesarios. En este caso a cargo del propietario de la finca.





26 de 3

En ambos casos se labrará el acta respectiva que firmará el funcionario municipal y un agente de la Policía Nacional.

TITULO VI - DE LA INSTALACION DE ANUNCIOS EN ESPACIOS PRIVADOS PERCEPTIBLES DESDE EL DOMINIO PÚBLICO

Art. 195°.- Este Título tiene por objetivo reglamentar los anuncios en Espacios Privados Perceptibles desde el dominio Público, dentro de la Ciudad de Villa Elisa.

Art. 196°.- Serán considerados publicidad en espacio privado perceptible desde el dominio público, las que no sobrepasen la línea Municipal ingresando al espacio del dominio público.

Art. 197°.- Letreros identificatorios son aquellos anuncios fijos permanentes o temporales que colocados en el lugar donde principalmente se fabrica, elabora, exporta, o comercia un producto o donde se practica la actividad o profesión que se publicita.

Art. 198°.- Anuncios publicitarios son aquellos anuncios permanentes o temporales, colocados fuera del lugar en donde se fabrica, elabora o comercia un producto o donde se practica la actividad o profesión que se publica.

Art. 199°.- Los letreros identificatorios y anuncios publicitarios deben estar ubicados conforme a los establecidos en el Art. 200 de la presente Ordenanza, de tal forma que no dificulte la percepción visual de otra publicidad de ubicación correcta.

Art. 200°.- A los efectos de determinar la superficie permitida de letreros identificatorios y anuncios publicitarios, se establecen las siguientes condiciones:

1.- Características de los soportes.

2.- Distancia entre los letreros de anuncios y la línea municipal.

Art. 201°.- De acuerdo con las características del soporte de la publicidad, estos serán:

1.- De estructura independiente: Aquellos que cuentan con una estructura propia, o aquellos que utilizan la edificación como estructura de sostén.

2.- Adosados o pintados: Aquellos que se encuentran sobre o inmediata a la pared de edificación o que no se extiendan a mas de 30 cm., del plano de esta con una altura libre mínima de 3 m., medida desde el nivel de veredas.

3.- En azoteas: Aquellas que se encuentran por encima de la última, cubierta plana horizontal de la edificación y dentro del perímetro de la misma.

4.- Franja de retiro: A los que se extienden desde la línea Municipal de edificación en el interior del predio.

5.- Franja de fachadas: A las que se extienden desde la línea de edificación hasta una distancia de 4 m., hacia el interior del predio de la línea Municipal en el caso de calles, y 7 m., en el caso de avenidas.

6.- Franjas Privadas: A las que se extiendan más allá de los 4 m., hacia el interior del predio en el caso de calles y a más de 7 m., en el caso de avenidas.

Art. 202°.- Las superficies de los anuncios y/o letreros en Propiedades Privadas se determinan según la siguiente fórmula.

$S = F \times C \times M \leq 60 \text{ m}^2$. (igual o menor a sesenta metros cuadrados).

Siendo:

S: Superficie del anuncio o letrero.

F: Frente de la propiedad en donde está instalado el anuncio o letrero.

C: Ancho de calles o avenidas sobre la cual está ubicada la propiedad.

M: Factor multiplicador, obtenido mediante el producto de los factores.

a).- Depende de la naturaleza de la publicidad.

b).- Que dependen de las características del soporte.

c).- De la distancia comprendida entre la publicidad y la línea Municipal.

d).- Depende de la ubicación de la propiedad privada.



Juan E. Estrella de Figueredo
Secretario Junta Municipal



Parocho Fructos
Presidente Junta Municipal
Villa Elisa



Municipalidad de Villa Elisa

27 de 30

Tte. Américo Picco N° 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Teléfonos: 945 8800



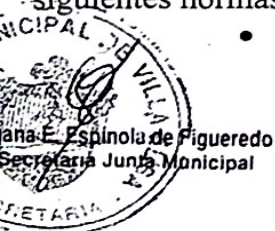
JUNTA MUNICIPAL

- Art. 203°.- Los valores correspondientes a cada factor en función con las condiciones de la publicidad estarán definidas por la Intendencia Municipal.-----
- Art. 204°.- Los anuncios y Letreros deberán armonizar con la arquitectura del edificio y no cubrir parcial o totalmente ventanas del mismo o de edificios vecinos.-----
- Art. 205°.- Los anuncios o letreros colocados en forma perpendicular a las fachadas y que corresponden a predios contiguos, deberán guardar distancia suficiente para permitir la visibilidad de ambos.-----
- Art. 206°.- La iluminación de los anuncios y letreros no obstaculizará ni obstruirá la visibilidad de las señales de interés publico, tampoco deberá molestar a la vecindad en su emplazamiento ni a los peatones o conductores por cambios de intensidad o rayos luminosos directos o proyectados.-----

TITULO VII – IMPLANTACION DE TORRES DE ANTENAS AUTOSOPORTADAS O ATIRANTADAS Y SUS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS EN LA CIUDAD DE VILLA ELISA.

Art. 207°.- Definiciones:

- 1.- Definir como torres soporte de antenas a aquellas estructuras metálicas o de H° A° (hormigón armado), o de otro material metálico ferroso, cincado o galvanizado sean éstas auto soportadas o atirantadas, de uso particular o comercial, utilizadas para la instalación de antenas de telecomunicaciones incluyendo transmisión por medio de micro-ondas para transmisión de datos, audio y video; y como instalaciones complementarias, a aquellas obras que se realicen a los efectos de prestar servicio a las mismas; cuya altura máxima no podrá sobrepasar los 60 metros. La ubicación y características constructivas de las torres soporte y sus instalaciones complementarias deberán ser autorizadas previamente por la Municipalidad de la Ciudad de Villa Elisa, sin perjuicio de los permisos otorgados por otras Instituciones en el marco de su competencia.-----
- 2.- Los predios en los cuales se construyan las torres soporte de antenas autos soportados y sus instalaciones complementarias deberán ser de dimensiones mínimas legales (12m x 30 m).-----
- 3.- Los predios en los cuales se instalan torres de antenas atirantadas y sus instalaciones complementarias deberán tener dimensiones que permitan circunscribir una circunferencia de radio de 70 m, o más, cuyo centro coincidente con el centro geométrico del polígono que determina la propiedad.-----
- 4.- La ubicación de las torres soporte de antenas y sus instalaciones complementarias estará permitida en las áreas autorizadas por la Municipalidad de Villa Elisa hasta la aprobación del Plan Regulador de la Ciudad.-----
- 5.- Las condiciones a las que se deberán adecuar la construcción de las torres soporte de antenas en las áreas indicadas en el punto 3 de este Artículo son: -----
 - Las instalaciones deberán en lo posible ubicarse en el centro geométrico del terreno. -----
 - En el caso de que no contara con estructura independiente, podrá ubicarse la antena por encima de las azoteas de los edificios, teniendo en cuenta la altura máxima desde el nivel natural de terreno. -----
- 6.- las características constructivas de las torres de soporte de antenas deberán indicarse en los planos respectivos, de cuya construcción se hará responsable el profesional firmante de los mismos. -----
- 7.- La construcción de las instalaciones complementarias deberá adecuarse a las siguientes normas municipales en general: -----
 - Las reglamentaciones particulares de la Ordenanza General de Construcciones.



Ana E. Espinola de Figueredo
Secretaria Junta Municipal



Don Fariñas Franco
Presidente Junta Municipal
Villa Elisa



- La Ordenanza de Prevención contra incendios.

8.- Se deberá prever estacionamiento para un vehículo dentro de la propiedad, que pueda desarrollar las operaciones de mantenimiento, carga y descarga, y otras actividades inherentes al uso de las instalaciones, las que deberán ser realizadas dentro de las mismas.

9.- Las instalaciones referidas en ésta Ordenanza deberán estar diseñadas y construidas con medidas de seguridad que impidan el acceso de personas no autorizadas a las mismas.

10.- La señalización de las estructuras de torres soporte de antenas deberá ajustarse a las normas de la Dirección Nacional de Aeronáutica Civil (DINAC).

11.- El propietario de las instalaciones deberá presentar una Declaración Jurada mediante Escribano Público, su manifestación bajo fe de juramento que se hace plenamente responsable por la seguridad del vecindario ante cualquier accidente imprevisto a consecuencia de las instalaciones indicadas en ésta Ordenanza acompañando además Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros.

12.- El propietario de las instalaciones deberá presentar a la Municipalidad de Villa Elisa la póliza de seguro contra todos los riesgos actualizado, acompañando el pago del Impuesto Inmobiliario anual.

13.- Las Instalaciones eléctricas y de pararrayos deberán cumplir con las normas pertinentes de la ANDE, la que dicta estas regulaciones en su carácter de Ente Regulador del sector eléctrico.

14.- La localización geográfica de las antenas de telecomunicaciones deberá ajustarse a las normas de CONATEL.

La Municipalidad de Villa Elisa, exigirá además la presentación de la licencia de CONATEL para la explotación del servicio.

15.- La Intendencia Municipal deberá fiscalizar la obra de instalación de antenas desde el inicio del mismo hasta su culminación, a través de su Departamento de Obras.

TITULO VIII - DE LAS PENALIDADES

CAPITULO UNICO

Concepto

Art. 208°.- Las sanciones establecidas en el presente capítulo se refieren exclusivamente a la aplicación de esta Ordenanza y no tienen relación con otras de carácter municipal.

Art. 209°.- Las sanciones se guardarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

Art. 210°.- La imposición de penalidades no releva al infractor de la obligatoriedad del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, es decir de la corrección de las irregularidades que la motivaren.

Clase de Penalidades

Art. 211°.- Se establecen las siguientes: - Apercibimiento; - Multa; - Suspensión en el uso de la firma; y - Clausura de obra.

Art. 212°.- Una vez aplicada una de las mismas no podrá ser convertida en otra. El apercibimiento y la suspensión en el uso de la firma, se aplicará solo a profesionales y empresas.

Gradación de Penalidades por Determinadas Faltas



Municipalidad de Villa Elisa

Tte. Américo Picco N° 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Teléfono 575 800



JUNTA MUNICIPAL

Aplicación del Apercibimiento

Art. 213°.- Corresponde el apercibimiento por:

- No tener en la obra los planos aprobados.
- No dar cumplimiento a las disposiciones relativas a líneas municipales, cercas, aceras, vallas provisionales, letreros, andamios, depósitos de materiales y de escombros en obras y/o en la vía pública, así como a las medidas de protección y de seguridad, antes, durante y a la finalización de la obra.
- No concurrir el contratista o su representante a una citación emanada por el Dpto. de Obras.
- Ocasionar molestias al vecindario de acuerdo a lo establecido en el capítulo correspondiente.

El apercibimiento se aplicará como sanción, una sola vez, por cada uno de los casos mencionados en una misma obra.

Aplicación de Multa

Art. 214°.- Corresponderá la aplicación de multa cuando en el lapso dispuesto por la autoridad municipal no se subsane el hecho que fundara el apercibimiento o en caso de reincidencia en la comisión del mismo.

Art. 215°.- Según la gravedad, la multa se aplicará por un valor como mínimo equivalente a 5 salarios mínimos diarios, hasta un máximo equivalente a 60 salarios mínimos.

Aplicación de Suspensiones en el Uso de la Firma

Art. 216°.- La suspensión de la firma significará al profesional, a la empresa, la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida.

Sin embargo, podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permisos concedidos antes de la aplicación de la pena.

Art. 217°.- Corresponderá la suspensión en el uso de la firma:

- | | |
|--|------------------|
| a. Por efectuar obras sin tener el correspondiente permiso municipal | 1 a 6 meses |
| b. Por reincidir en la construcción de obras sin tener permiso municipal | 3 meses |
| c. Por efectuar obras que no se ajustan en su ejecución a los planos aprobados y que contravengan ordenanzas municipales | 1 año |
| d. Por ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción sin permiso por tercera vez en una misma obra | 1 a 3 meses |
| e. Por no acatar una orden de paralización de trabajo que se encuentre en contravención a Ordenanzas Municipales | 3 meses a 1 año |
| f. Por deficiencias de ejecución que afecten la estabilidad de la obra | 6 meses a 3 años |
| g. Cuando se compruebe la falsificación de firma en la presentación de planos previa instrucción de sumario, sin perjuicio a la responsabilidad penal que pudiera sobrevenir | 2 años a 5 años |
| h. Cuando se produzca negligencia del constructor ejecutor de la obra, comprobados por la Municipalidad | 1 año a 5 años |
| i. Cuando un mismo profesional sea suspendido por quinta vez dentro del término de 10 años, en cuyo caso la suspensión se determinará por un tiempo igual a la sumatoria total de las anteriores suspensiones. | |

El tiempo de 10 años comienza con la fecha de aplicación de la primera suspensión.

Aplicación de Clausura

Art. 218°.- Corresponde la clausura:

- Cuando la obra ha sido realizada sin permiso y se hubieran agotado todas las instancias;
- Cuando la obra ha sido realizada en contravención a las disposiciones municipales vigentes y se hubieran agotado todas las instancias.





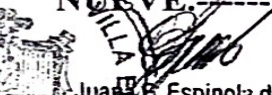
Registro de Penalidades Aplicadas a Profesionales y Empresas

Art. 219°.- La Municipalidad llevará un registro donde anotará toda penalidad aplicada a cada profesional y/o cada empresa.-----

Art. 220°.- Deróguense las siguientes disposiciones legales: Ordenanza N° 3/1996 (Reglamento General de la Construcción), Ordenanza N° 5/1997, Ordenanza N° 21/2002, Ordenanza N° 29/2002, Ordenanza N° 43/2002, Ordenanza N° 29/2004, Ordenanza N° 14/2007 y todas las disposiciones contrarias a la presente Ordenanza. -----

Art. 221°.- Comuníquese a la Intendencia Municipal y a quienes corresponda, cumplido, archívese.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE VILLA ELISA, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.-----

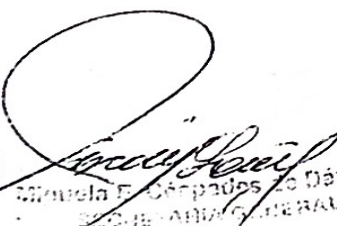

Juan E. Espinola de Figueredo
Secretaria Junta Municipal



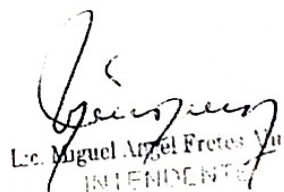
TENGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL, ENVIESE EN 3 (TRES) COPIAS EJEMPLARES AL MINISTERIO DEL INTERIOR DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 53 DE LA LEY 1294/87 ORGANICA MUNICIPAL, PUBLIQUESE Y ARCHIVESE.-----

Villa Elisa, 20 de Octubre de 2009.-




Gabriela E. Céspedes de Dávalos
Secretaria General




Lic. Miguel Angel Fretes Vinado
INTENDENTE