

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN CIUDAD DE VILLA NUEVA

2025



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE VILLA NUEVA

Índice

TÍTULO 1 - GENERALIDADES	6
CAPÍTULO PRIMERO - ALCANCE Y REGULACIONES NORMATIVAS DEL PRESENTE CÓDIGO ..	6
CAPÍTULO SEGUNDO - NORMAS DE PRESENTACIÓN.....	6
TÍTULO 2 - DE LOS USUARIOS DEL CÓDIGO	7
CAPÍTULO PRIMERO - OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS	7
CAPÍTULO SEGUNDO - FUNCIÓN DE LOS INTERVINIENTES	7
CAPÍTULO TERCERO - RESPONSABILIDADES	7
SECCIÓN I - CARTEL DE OBRA	7
CAPÍTULO CUARTO - CAMBIO DE PROFESIONALES	8
TÍTULO 3 - PERMISOS	9
CAPÍTULO PRIMERO - PERMISOS PARA OBRAS	9
CAPÍTULO SEGUNDO - PERMISOS PARA HABILITACIÓN DE ACTIVIDAD COMERCIAL, INDUSTRIAL Y SERVICIOS.....	9
TÍTULO 4 - CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE OBRA	10
CAPÍTULO PRIMERO - SEGÚN SU COMPLEJIDAD.....	10
TÍTULO 5 - DEL TRÁMITE MUNICIPAL	11
CAPÍTULO PRIMERO - PROCEDIMIENTO Y REQUERIMIENTOS	11
SECCIÓN I - GENERALIDADES	11
SECCIÓN II - PREVIA MUNICIPAL.....	11
SECCIÓN III - EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL	11
SECCIÓN IV - PAGO DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN	12
SECCIÓN V - AUTORIZACION PARA CONSTRUIR	12
SECCIÓN VI - MODALIDAD DEL TRAMITE PARA OBRAS TIPO 1.....	12
SECCIÓN VII - MODALIDAD DEL TRAMITE PARA OBRAS TIPO 2.....	13
SECCIÓN VIII - PLAZOS DE LA TRAMITACIÓN	13
SECCIÓN IX - PARCELARIO – CATASTRO.....	14
CAPÍTULO SEGUNDO - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITACIONES.....	15



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

2

SECCIÓN I - EL PLANO MUNICIPAL.....	15
SECCIÓN II - PLANOS DE RELEVAMIENTO	19
SECCIÓN III - PLANOS CONFORME A OBRA	19
CAPÍTULO TERCERO - CERTIFICACIONES MUNICIPALES	20
SECCIÓN I - GENERALIDADES	20
SECCIÓN II - CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES	20
SECCIÓN III - CERTIFICADO DE OBRA CONCLUIDA PARCIALMENTE.....	20
SECCIÓN IV - CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA	21
TÍTULO 6 - INSPECCIONES	22
CAPÍTULO PRIMERO - INSPECTORES DE OBRA.....	22
CAPÍTULO SEGUNDO - DETECCIÓN DE OBRAS EN EJECUCIÓN SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	22
CAPÍTULO TERCERO - DETECCIÓN DE OBSTÁCULOS EN LA VÍA PÚBLICA	22
CAPÍTULO CUARTO - DOCUMENTACIÓN EN OBRA.....	23
CAPÍTULO QUINTO - TIPOS DE INSPECCIONES RELACIONADAS CON TRÁMITES EN CURSO	23
SECCIÓN I - INSPECCIÓN PARA INFORME DEL EXPEDIENTE DE OBRA	23
SECCIÓN II - INSPECCIÓN PARA INFORME DE FINAL DE OBRA	23
SECCIÓN III - INSPECCION PARA OTROS TIPOS DE INFORMES.....	23
TÍTULO 7 - PENALIDADES SOBRE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN	25
CAPÍTULO PRIMERO - SOBRE OBRAS EN EJECUCIÓN.....	25
CAPÍTULO SEGUNDO - SOBRE OBRAS YA EJECUTADAS	25
TÍTULO 8 - CLASIFICACION Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS EDIFICACIONES.....	26
CAPÍTULO PRIMERO - CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS	26
SECCIÓN I - EDIFICIOS RESIDENCIALES.....	26
SECCIÓN II - EDIFICIOS INSTITUCIONALES	27
SECCIÓN III - EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO	27
SECCIÓN IV - ESTRUCTURAS Y ESPACIOS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE	27
SECCIÓN V - EDIFICIOS PARA OFICINAS	27
SECCIÓN VI - EDIFICIOS COMERCIALES	27
SECCIÓN VII - EDIFICIOS INDUSTRIALES.....	27
SECCIÓN VIII - EDIFICIOS EXCLUSIVOS PARA DEPÓSITOS	28
SECCIÓN IX - EDIFICIOS EXCLUSIVOS DE COCHERAS.....	28
SECCIÓN X - EDIFICIOS QUE NO CLASIFICAN EN LOS TIPOS ANTERIORES	29
CAPÍTULO SEGUNDO - FACTOR DE OCUPACION	29
CAPÍTULO TERCERO - DE LOS SANITARIOS	30
SECCIÓN I - GENERALIDADES	30
SECCIÓN II - DOTACIÓN MÍNIMA DE SERVICIOS SANITARIOS.....	30



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

3

SECCIÓN III - DETERMINACIÓN DE LA CANTIDAD DE INODOROS	31
SECCIÓN IV - DETERMINACIÓN DE LA CANTIDAD DE LAVATORIOS	32
SECCIÓN V - PARÁMETROS PARA SANITARIOS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	32
SECCIÓN VI - TIPOS DE SANITARIOS ACCESIBLES	33
CAPÍTULO CUARTO - DE LAS COCHERAS	34
SECCIÓN I - GENERALIDADES	34
SECCIÓN II - DOTACIÓN MÍNIMA DE COCHERAS	35
SECCIÓN III - COCHERAS EN EDIFICIOS PÚBLICOS O PRIVADOS DE CARÁCTER INSTITUCIONAL O DE SERVICIOS.	35
SECCIÓN IV - COCHERAS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y DÚPLEX	35
SECCIÓN V - COCHERAS EN VIVIENDAS MULTIFAMILIARES	36
SECCIÓN VI - EDIFICIOS DE COCHERAS	38
SECCIÓN VII - REQUISITOS GENERALES PARA EDIFICIOS DE COCHERAS	38
SECCIÓN VIII - REQUISITOS PARTICULARES PARA EDIFICIOS DE COCHERAS	39
TÍTULO 9 - CLASIFICACION Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES	40
CAPÍTULO PRIMERO - CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES	40
CAPÍTULO SEGUNDO - ALTURAS MÍNIMAS DE LOS LOCALES.	41
SECCIÓN I - GENERALIDADES	41
SECCIÓN II - ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES.....	41
CAPÍTULO TERCERO - ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES.	43
SECCIÓN I - GENERALIDADES	43
SECCIÓN II - LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE	43
SECCIÓN III - LOCALES DE SEGUNDA CLASE	43
SECCIÓN IV - LOCALES DE TERCERA CLASE	43
CAPÍTULO CUARTO - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES.....	44
SECCIÓN I - GENERALIDADES	44
SECCIÓN II - ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICIOS RESIDENCIALES (primera, segunda y tercera categoría)	44
SECCIÓN III - ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICIOS INSTITUCIONALES Y DE OFICINAS CON CONGLOMERACION DE PERSONAS (cuarta categoría)	45
SECCIÓN IV - ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHOS, COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DEPÓSITOS (quinta categoría)	45
SECCIÓN V - VENTILACIÓN A TRAVÉS DE SUPERFICIE SEMICUBIERTA	45
SECCIÓN VI - VENTILACIÓN COMPLEMENTARIA.....	45
SECCIÓN VII - VANOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	45
SECCIÓN VIII - CONDICIONES PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	45
SECCIÓN IX - CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA CADA TIPO DE LOCAL.....	47
CAPÍTULO QUINTO - PATIOS.....	48



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

4

SECCIÓN I - GENERALIDADES	48
SECCIÓN II - CLASIFICACIÓN DE PATIOS.....	48
CAPÍTULO SEXTO - CIRCULACIONES	50
SECCIÓN I - GENERALIDADES	50
SECCIÓN II - CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO	50
SECCIÓN III - PUERTAS	51
SECCIÓN IV - PASILLOS, PASAJES Y GALERÍAS	52
SECCIÓN V - CIRCULACIONES HORIZONTALES – RAMPAS	54
SECCIÓN VI - CIRCULACIONES VERTICALES – ESCALERAS	55
SECCIÓN VII - CIRCULACIONES MECANICAS – ASCENSORES	55
TÍTULO 10 - CONDICIONES DE SEGURIDAD EN OBRA	57
CAPÍTULO PRIMERO - PROTECCIONES CONTRA INCENDIO.....	57
TÍTULO 11 - RELACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES CON LOS COLINDANTES	57
SECCIÓN I - MEDIANERAS Y CERCOS.....	57
SECCIÓN II - VISUALES HACIA LOS EJES MEDIANEROS.....	58
SECCIÓN III - RESPONSABILIDAD FRENTE A TERCEROS POR INSTALACIONES PROPIAS EN MEDIANERAS	58
SECCIÓN IV - DISTANCIA A COLINDANTES DE PERFORACIONES PARA LA EXTRACCIÓN DE AGUA	58
SECCIÓN V - DISTANCIA A COLINDANTES DE POZOS ABSORBENTES CLOACALES	59
SECCIÓN VI - DISTANCIA A COLINDANTES DE DEPÓSITOS SUBTERRÁNEOS.....	59
SECCIÓN VII - CONSTRUCCIONES SUBTERRÁNEAS	59
SECCIÓN VIII - DISTANCIA A COLINDANTES DE PISCINAS	59
SECCIÓN IX - DISTANCIA A COLINDANTES DE DEPÓSITO DE AGUA (NO ENTERRADO).....	59
SECCIÓN X - DISTANCIA A COLINDANTES PARA ÁRBOLES	59
SECCIÓN XI - EMISIONES DE RUIDOS Y VIBRACIONES	59
SECCIÓN XII - CHIMENEAS Y FUENTES DE CALOR	60
SECCIÓN XIII - DISTANCIA DE LAS FUENTES DE CALOR RESPECTO A EJES MEDIANEROS	61
TÍTULO 12 - LAS CONSTRUCCIONES EN RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO	62
CAPÍTULO PRIMERO - VEREDAS.....	62
SECCIÓN I - GENERALIDADES	62
SECCIÓN II - SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LAS VEREDAS	63
SECCIÓN III - SOBRE LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN VEREDAS	64
SECCIÓN IV - SOBRE INGRESO A COCHERA CON DESNIVEL	64
CAPÍTULO SEGUNDO - FACHADAS Y OCHAVAS.....	64
SECCIÓN I - FACHADAS	64
SECCIÓN II - OCHAVAS	64
SECCIÓN III - INMISIONES A LA VÍA PÚBLICA	65
CAPÍTULO TERCERO - USO SEMIPERMANENTE DEL ESPACIO PÚBLICO	65



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

5

SECCIÓN I - TOLDOS Y CARTELES	65
SECCIÓN II - OCUPACIÓN DE VEREDA CON MESAS, SILLAS Y OTROS ELEMENTOS.....	66
SECCIÓN III - CONTENEDORES DE RESIDUOS.....	66
CAPÍTULO CUARTO - USO TEMPORARIO DEL ESPACIO PÚBLICO.....	66
SECCIÓN I - PROTECCIÓN DE PEATONES.....	66
SECCIÓN II - VALLADO PROVISORIO	66
SECCIÓN III - TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MONTACARGAS	67
SECCIÓN IV - ACOPIO DE MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA	67
TÍTULO 13 - ACCESIBILIDAD	68
TÍTULO 14 - ARBOLADO URBANO, PARQUES, PLAZAS Y PASEOS	69
SECCIÓN I - CRITERIOS PARA EL ARBOLADO Y ARBUSTIVAS DE LA CIUDAD DE VILLA NUEVA	69
SECCIÓN II - PARQUES DEL RÍO CTALAMOCHITA Y CAÑADA DE LOS CASTAÑONES	69
SECCIÓN III - ARBOLADO Y ARBUSTIVAS DE PLAZAS Y PASEOS	71
SECCIÓN IV - ARBOLADO DE VEREDAS	72
VEREDA CHICA (HASTA 2.50M).....	72
VEREDA MEDIANA (HASTA 3.50 M)	73
VEREDAS GRANDES (MÁS DE 3.50M)	74
TÍTULO 15 - PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO	76
CAPÍTULO PRIMERO - CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	76
SECCIÓN I - ESPACIOS NATURALES Y AMBIENTALES DE LA CIUDAD DE VILLA NUEVA	76
SECCIÓN II - PROCEDIMIENTOS PARA MEJORAS O MODIFICACIONES EN ESPACIOS NATURALES Y AMBIENTALES	76
SECCIÓN III - RÍO CTALAMOCHITA Y CAÑADA DE LOS CASTAÑONES	77
SECCIÓN IV - RESERVA NATURAL AUTÓCTONA (RNA).....	77
SECCIÓN V - ÁREAS VERDES PROTEGIDAS (AVP)	78
SECCIÓN VI - CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS	78
SECCIÓN VII - ACCIONES DE PROTECCIÓN A CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS	78



TÍTULO 1 - GENERALIDADES

CAPÍTULO PRIMERO - ALCANCE Y REGULACIONES NORMATIVAS DEL PRESENTE CÓDIGO

Art 1.- Esta ordenanza será conocida y citada como el "Código de la Edificación" para el ejido de la Ciudad de Villa Nueva, provincia de Córdoba, República Argentina.

Art 2.- Las disposiciones del presente Código de la Edificación alcanzan a los asuntos que se relacionan con la construcción, alteración, demolición, remoción de edificios, estructuras e instalaciones en los mismos o parte de ellas, como así también con el mantenimiento e inspección de vía pública y lotes, edificios, estructuras e instalaciones.

Prevalecerán las normas de este Código, cuando la aplicación de sus disposiciones se halle en conflicto con cualquiera otra norma municipal anterior a su vigencia que afecte a sus alcances o pautas de diseño a cumplir entre privados en cualquier barrio, sean abiertos o cerrados (con control o no de acceso al público).

Art 3.- El **Código de Edificación**, orienta y sugiere las características básicas y parámetros mínimos - máximos de las construcciones, las clasificaciones edilicias por uso del espacio, sus condiciones de habitabilidad, seguridad, circulaciones, instalaciones, accesibilidad física, resguardo y conservación del patrimonio natural, arquitectónico y cultural, como también las consideraciones de las construcciones con el entorno inmediato y espacio público, con alcance a las parcelas individuales, independientemente de la ubicación particular de la construcción dentro del Ejido Municipal de la Ciudad de Villa Nueva.

Art 4.- El **Código Urbano Rural** y el **Código de Fraccionamiento de Suelo**, se complementan con el Código de Edificación, detallando todos los aspectos urbano o rurales, condicionados por la ubicación de la parcela o lote, dentro del Ejido Urbano de la Ciudad de Villa Nueva, vinculado al sistema vial, calzadas y veredas, zonificación urbano – rural, aprovechamiento de terrenos, patrones de usos de suelo, perfiles, indicadores urbanísticos, Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.), Factor de Ocupación Total (F.O.T.), retiros de la edificación y arbolado público.

Art 5.- El Código de Edificación, el Código Urbano Rural y el Código de Fraccionamiento de suelo (con sus anexos de planos de Zonificación Urbana - Rural), conforman el Cuerpo Normativo de cumplimiento para la materia regulada dentro del Ejido Municipal de la Ciudad de Villa Nueva.

CAPÍTULO SEGUNDO - NORMAS DE PRESENTACIÓN

Art 6.- Todos los documentos que se realicen a partir del presente código, serán escritos en idioma español, salvo los tecnicismos sin equivalencia en nuestro idioma. Si el profesional interviniente considera ilustrativo e indispensable para su proyecto, puede acompañar antecedentes o comprobantes redactados en idioma extranjero y si es necesario para interpretación, puede presentar con la respectiva traducción al idioma español.

Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal, para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza. Prima el número sobre la letra.

Art 7.- Solo se admiten en la documentación que debe presentarse, los nombres y firmas del propietario, profesional y/o empresas constructoras que intervienen en la solicitud del permiso.



TÍTULO 2 - DE LOS USUARIOS DEL CÓDIGO



CAPÍTULO PRIMERO - OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

Art 8.- Todo propietario, usuario, profesional o empresa comprendida en los alcances del Código de Edificación, tiene la responsabilidad de conocer lo normado por este instrumento y su participación en cualquier interrelación con el municipio en esta temática, significa su conocimiento.

CAPÍTULO SEGUNDO - FUNCIÓN DE LOS INTERVINIENTES

Art 9.- Las tareas profesionales están estipuladas por los respectivos Colegios Profesionales y están referidas a la función y alcance de las figuras de Proyectista, Dirección Técnica, Representación Técnica, Conducción Técnica y Relevamiento.

Art 10.- La Empresa Constructora o Desarrollista, que tiene la responsabilidad de construir, tiene que tener un representante profesional de la construcción habilitado o sus socios dueños serlo. Para el Municipio, el responsable y con quien se tendrá vínculos, será un profesional habilitado por el Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros Civiles, Colegio de Ingenieros Especialistas, Colegio de Ingenieros Agrimensores y Colegio de Maestros Mayores de Obra, dependiendo de las características de la obra y las incumbencias profesionales correspondientes.

CAPÍTULO TERCERO - RESPONSABILIDADES

Art 11.- El Profesional que interviene en una obra, es responsable ante el Municipio, del cumplimiento de las disposiciones vigentes y de la ejecución de los trabajos en la forma aprobada, hasta la obtención del Certificado de Final de Obra y lo que estipula el Código Civil de la Nación.

SECCIÓN I - CARTEL DE OBRA

Art 12.- Sera obligación la colocación de un Cartel de Obra, en el cual deberá contar con todos los datos veraces y actualizados de él o los profesionales (nombre, número de matrícula habilitada y Colegio Profesional) y Número de Expediente Municipal.

Art 13.- Será opcional describir en el Cartel de Obra las funciones que ejercen en la obra (Proyectista, Conductor Técnico o Representante Técnico de obra u otros), fotomontajes del proyecto, etc.

Art 14.- La dimensión mínima del mismo será de un mínimo 0.70m x 1.00m.

Art 15.- El cartel se deberá colocarse de forma visible para su lectura en todo momento durante la duración completa de la obra, es decir, desde el inicio de las tareas hasta el momento de la finalización de la Obra.



CAPÍTULO CUARTO - CAMBIO DE PROFESIONALES



Art 16.- El propietario de una obra en ejecución o de un proyecto aprobado, puede disponer el cambio del profesional, para lo cual bastará que lo comunique por escrito al Municipio de Villa Nueva (Secretaría de Obra Públicas y Privadas) y al Colegio Profesional, bajo Acta de Renuncia correspondiente. Lo mismo podrá hacerlo el profesional, notificando al Comitente (propietario) y al Municipio de Villa Nueva.

Es responsabilidad exclusiva del propietario, que, de continuar con los trabajos en ejecución, deberá contratar a un nuevo responsable habilitado por el Colegio Profesional correspondiente, para no estar en infracción y deberá comunicar por escrito al Municipio la decisión tomada.



TÍTULO 3 - PERMISOS

CAPÍTULO PRIMERO - PERMISOS PARA OBRAS

Art 17.- Es obligación solicitar autorización para construcción.

Art 18.- Toda entidad pública, privada o persona humana, antes de iniciar la construcción de una obra tiene la obligación de solicitar la correspondiente autorización para inicio de la misma, independiente del financiamiento del emprendimiento.

Art 19.- La presente enumeración no es taxativa, pudiendo el Municipio de Villa Nueva y Secretaría de Obras Públicas y Privadas, incorporar aquellos trabajos y o documentos que por naturaleza considere pertinente.

Se deberá solicitar permiso de construcción para:

- a) Construir edificios nuevos de cualquier tipo
- b) Ampliaciones o reformas sobre edificaciones existentes
- c) Modificaciones de elementos que puedan afectar a la estructura portante de edificaciones existentes y en especial aquellas que generen una intervención que pueda afectar a terceros o vía pública.

Art 20.- Los propietarios deberán cumplimentar los elementos que integran el trámite municipal bajo la modalidad establecida en la presente norma, y una vez aprobada la misma liquidar el pago de los derechos de construcción. El Municipio de Villa Nueva a través de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, extenderá el Permiso de Construcción de Obra que autoriza la iniciación de los trabajos.

Art 21.- Los otorgamientos de cualquiera de estos permisos no transfieren la responsabilidad al Municipio de Villa Nueva, sino que continúan siendo de propiedad exclusiva del propietario y/o profesional interviniente.

CAPÍTULO SEGUNDO - PERMISOS PARA HABILITACIÓN DE ACTIVIDAD COMERCIAL, INDUSTRIAL Y SERVICIOS

Art 22.- La habilitación de la actividad comercial, industrial y de servicios, independientemente de las prescripciones del Código de Edificación y Código Urbanístico, considerará las definiciones de la Ordenanza N°2271/15 – Habilitaciones Comerciales (y sus modificatorias futuras), considerando la Clasificación de las actividades económicas según su naturaleza: a) Actividades primarias; b) Salud; c) Alimentación (Establecimientos gastronómicos, venta de alimentos y procesamiento de alimentos); d) industria; e) Venta de cosas muebles; f) servicios y oficios; g) hospedaje; h) Espectáculos públicos (regulado este último por la Ordenanza 1935/12 y sus modificatorias futuras).



TÍTULO 4 - CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE OBRA

CAPÍTULO PRIMERO - SEGÚN SU COMPLEJIDAD

Art 23.- Los proyectos para el trámite municipal, se clasificarán en dos tipos, según su complejidad:

- a) Tipo 1: Residenciales y viviendas unifamiliares hasta 500 m²

Residenciales multifamiliares hasta 500 m² y hasta 3 unidades funcionales.

Comerciales hasta 500 m² y hasta 3 unidades funcionales.

- b) Tipo 2: Residenciales y viviendas unifamiliares de más de 500 m².

Residenciales multifamiliares de más de 500 m² y más de 3 unidades funcionales

Comerciales de más de 500 m² o más de 3 unidades funcionales.

Resto de usos (institucionales, industriales, educativos, sanitarios, etc.) y todas las que quedan excluidas del Tipo 1.



TÍTULO 5 - DEL TRÁMITE MUNICIPAL

CAPÍTULO PRIMERO - PROCEDIMIENTO Y REQUERIMIENTOS

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 24.- Para la tramitación municipal y armado de expediente de construcción, se requiere la intervención de un profesional debidamente matriculado y habilitado.

Art 25.- Podrán realizarse consultas presenciales en el Municipio, Secretaría de Obras Públicas y Privadas (o dependencias que en el futuro las reemplacen y/o se incorporen en el organigrama municipal), respecto al presente Código de Edificación, Código Urbanístico y Código de Fraccionamiento, para Obras Tipo 1 y Tipo 2, siendo un servicio de asesoramiento del Municipio de Villa Nueva.

SECCIÓN II - PREVIA MUNICIPAL

Art 26.- Se prevé la posibilidad de presentación de PREVIA MUNICIPAL para análisis y verificación municipal respecto al presente Código de Edificación y Código Urbanístico, en forma presencial, vía mail a casilla de correo habilitada por el Municipio, hasta tanto se habiliten plataformas para tal fin, con la información de plano/s según tipo de obra (Tipo 1 y Tipo 2). El formato será digital en PDF (Formato de Documento Portátil) y en DWF o DXF (Formato Web de Diseño, para su visualización sin edición del mismo), pudiendo incorporarse nuevos formatos digitales con el avance tecnológico. Podrán realizarse consultas con planos impresos en las oficinas de Secretaría de Obras Públicas y Privadas.

SECCIÓN III - EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL

Art 27.- A partir de la aprobación de la Previa Municipal, se debe iniciar el EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL que estará conformado por:

- a) Tres (3) copias impresas del plano general de obra (subsanaadas posibles observaciones), donde deberán incorporarse las piezas graficas que den cuenta del proyecto completo.
- b) Ficha Catastral, dimensiones del predio y distancia a esquina.
- c) Formulario con la solicitud de Permiso de Obra – Autorización para Construir.
- d) Es deber de el/los profesionales/es y de el/los propietarios/s de la obra, indicar el domicilio real en los planos y en toda la documentación donde se lo requiera. El domicilio así constituido será considerado domicilio especial de los interesados, y serán consideradas válidas las notificaciones allí efectuadas.

Art 28.- En cuanto al domicilio y notificaciones durante la tramitación del expediente de construcción, rige en forma supletoria lo dispuesto al respecto por el Código de Procedimientos Civil y Comercial.



SECCIÓN IV - PAGO DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

Art 29.- Los derechos y tasas correspondientes a la Autorización para Construir, deberán ser abonados una vez controlado y aprobado el inicio del Expediente Administrativo Municipal, y según lo dispuesto por la Ordenanza Tarifaria pertinente con las excepciones que se indican en este documento y/o en el cuadro tarifario.

SECCIÓN V - AUTORIZACION PARA CONSTRUIR

Art 30.- Habiendo cumplimentado las observaciones que pudiera tener el Expediente para quedar encuadrado bajo los parámetros del presente Código de Edificación, Código Urbanístico y ordenanzas municipales vigentes, teniendo realizado los pagos de los derechos y tasas correspondiente, se habilitará la AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR sin mediar otro requerimiento especial.

Art 31.- Se otorgará la autorización y permiso de construcción a aquellas obras que, siendo presentadas como PROYECTO con CONDUCCIÓN y/o DIRECCION TECNICA o PROYECTO APROBADO CON ANTERIORIDAD al presente Código, siempre que cumplan con todas las prescripciones y pautas del Código de Edificación y Código Urbanístico y de toda ordenanza y normativa vigente que sea de aplicación para cada caso.

Art 32.- Los propietarios de aquellas obras en ejecución, que no tuviesen la correspondiente Autorización para Construir, serán intimados con un Acta por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, obligando a paralizar el avance de obra en todos los rubros. Luego de regularizar la situación de su expediente por los profesionales responsables frente al Municipio, se podrán reiniciar tareas. Si en un plazo de 30 días, el propietario y/o profesionales no cumplen con el permiso de construcción obligatorio, incurrirán en infracción agravada, haciéndose pasible de las multas determinadas por el Municipio de Villa Nueva.

SECCIÓN VI - MODALIDAD DEL TRAMITE PARA OBRAS TIPO 1

Art 33.- Para las obras de clasificación Tipo 1 (de menor complejidad), será OPCIONAL la presentación de PREVIA MUNICIPAL.

Art 34.- En caso de optar por no presentación de la instancia de Previa Municipal, el profesional entregará la documentación requerida para el armado del EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL. De existir observaciones, el Plano General de Obra (uno de los documentos que conforman dicho expediente) será considerado como PREVIA MUNICIPAL.

Art 35.- Una vez constatado por el órgano de contralor dependiente de la Secretaria de Obras Publicas y Privadas, que la Previa Municipal o la documentación para el armado de Expediente cumplimentan todos los requerimientos del presente Código de Edificación, Código Urbanístico y ordenanzas municipales vigentes, se procede a habilitar la generación del EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL (en el caso de la presentación de Previa en la instancia preliminar), o al pago de Derecho de Construcción si se optó por la no presentación de previa.

Art 36.- Presentado el EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL, los pagos de Derechos de Construcción, sumados al Libre Deuda Municipal, habilitara al órgano de contralor dependiente de la Secretaria de Obras Publicas y Privadas, a expedir al profesional la correspondiente AUTORIZACION PARA CONSTRUIR.



SECCIÓN VII - MODALIDAD DEL TRAMITE PARA OBRAS TIPO 2

Art 37.- Para las obras de clasificación Tipo 2 (de mayor complejidad), será OBLIGATORIA la presentación de PREVIA MUNICIPAL.

Art 38.- De existir observaciones y/o correcciones en la Previa Municipal, deberá subsanarlas para dar continuidad al trámite municipal, y hasta tanto se subsanen las observaciones realizadas no está autorizado el profesional a iniciar EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL.

Art 39.- Para Obras Tipo 2, exceptuando las Residenciales y viviendas unifamiliares, deberán obligatoriamente presentar avaladas por profesional competente, las factibilidades de servicios cuantificadas con parámetros indicativos de la necesidad y requerimiento de la actividad, cronograma de obras complementarias (si existieran), además de una declaración jurada con el compromiso del propietario a cumplimentar la materialización y la ejecución total de las obras para el funcionamiento de los servicios (infraestructuras básicas al 100%) ,a los 6 meses de su aprobación o al alcanzar el 50% de avance en la construcción edilicia. De no cumplimentar las factibilidades programadas y declaradas, se podrá requerir la suspensión de la obra y multas respectivas, hasta que se subsane la ejecución al 100% de la infraestructura de servicios básicos comprometidas.

Art 40.- En las propuestas de obras Tipo 2 que, por su complejidad y usos sea susceptible de degradar el ambiente o afectar la calidad de vida de los vecinos, se podrá solicitar desde la Secretaria de Obras Públicas y Privadas a los proyectistas y/o desarrolladores, una Evaluación de Impacto Ambiental en el marco de los criterios de la Ley General de Ambiente (Ley 25675, art. 11, 12 y13) y/o un Análisis de impacto hidrológico.

Art 41.- Presentado el EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL con todos los requerimientos antes descriptos en esta Sección, los pagos de Derechos de Construcción, sumados al Libre Deuda Municipal, habilitará al órgano de contralor dependiente de la Secretaria de Obras Publicas y Privadas, a expedir al profesional la correspondiente AUTORIZACION PARA CONSTRUIR.

Art 42.- Ante eventuales consultas sobre las características de Proyectos en trámite municipal de obras Tipo 2 (de mayor complejidad), las mismas deberán ser remitidas por los representantes de Centro Vecinales a la Secretaria de Obras Públicas y Privadas del Municipio, que arbitrará los medios necesarios para evaluar lo solicitado e informar a los vecinos sobre el mismo.

SECCIÓN VIII - PLAZOS DE LA TRAMITACIÓN

Art 43.- La presentación de PREVIA MUNICIPAL, tendrá una vigencia de 60 días hábiles a partir de la fecha de su presentación, superado este período carecerá de valor y no genera derechos adquiridos.

Art 44.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, efectuará el VISADO DE LA TRAMITACIÓN, con la intervención y/o informe de otras dependencias municipales (si correspondiere), en un plazo de veinte (20) días corridos contados a partir de su presentación. Cuando por la magnitud del proyecto se requiera un plazo mayor, dicho plazo podrá ser ampliado por única vez por un plazo adicional de hasta treinta (30) días corridos.

Art 45.- El transcurso de los plazos previstos para el visado de la tramitación, quedará suspendido de pleno derecho, desde la notificación al propietario y/o profesional interviniente sobre la existencia de infracciones, omisiones, violaciones y/o errores, relacionados a las exigencias del presente Código de Edificación, de Fraccionamiento y Urbanístico, dicha notificación se realizará por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, a petición del interesado. Dicho plazo se reanudará y reiniciará una vez saneado y corregida la observación que originó la suspensión.



Art 46.- Vencido el plazo previsto para el visado del plano PREVIO MUNICIPAL y no habiéndose prorrogado el mismo en la forma establecida, los interesados podrán pedir pronto despacho ante la Mesa de Entradas del Municipio de Villa Nueva.

Art 47.- Cuando el EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL este completo, sin observaciones por parte la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, los pagos del Derecho de Construcción, al igual que el Libre Deuda Municipal presentados, se dará AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR.

SECCIÓN IX - PARCELARIO – CATASTRO

Art 48.- Al solicitar el Permiso de Construcción de obra, el mismo solo podrá afectar a parcelas con dominio establecidos. En casos de predios sometidos a Propiedad Horizontal, se adjuntará a la documentación requerida, el Reglamento de copropiedad y si correspondiere la autorización de los copropietarios por Acta Notarial para ejecutar las reformas y o ampliaciones.

Art 49.- La concesión del Permiso de Construcción de obra, no significa por parte de la Municipalidad, reconocer el carácter o título invocado por el peticionante, ni menoscabar los derechos que puedan corresponder a la persona a cuyo nombre se encuentra inscripto el inmueble.



**CAPÍTULO SEGUNDO - DOCUMENTOS
TRAMITACIONES**

NECESARIOS

PARA

15

SECCIÓN I - EL PLANO MUNICIPAL

Art 50.- El Plano Municipal estará compuesto por una Caratula, y un cuerpo complementario donde se ubicará el desarrollo de las piezas gráficas y planillas correspondientes.

Art 51.- Los proyectos o sectores nuevos proyectados serán representados en color rojo, los sectores construidos en color negro y los sectores a demoler en color amarillo.

Art 52.- La Caratula del Plano General de Obra deberá contener:

- a) Datos catastrales completos. En Parcelas urbanas: Circunscripción - Sección - Manzana - Parcela - Manzana oficial - Lote oficial; en Parcelas suburbanas: Circunscripción – Sección – Hoja – Parcela.
- b) Identificación de las prescripciones impuestas para la parcela por el Código Urbanístico y planos de Zonificación urbana – rural (y aquellos que en un futuro los reemplacen): Datos de Zona, Retiro, F.O.S. y F.O.T.
- c) Datos generales: Tipo de obra, Propietarios, calle y altura, barrio, ciudad, Departamento, y Provincia. Croquis de ubicación de la parcela en la manzana con el punto cardinal norte señalado y orientado hacia la parte superior izquierda del plano; nomenclatura de calles circundantes, anchos oficiales y/o según mensura de la o las calles sobre las que la parcela tenga acceso, indicando anchos de calzada y veredas, dimensiones del terreno según título y/o según mensura, distancia a esquinas, discriminación de superficie de la/s parcela/s afectadas.
- d) Superficies cubiertas existentes, de nueva ejecución y totales resultantes; superficies fuera de línea municipal.
- e) Apellido y nombre/s, domicilio legal y electrónico y firma del propietario y del o los profesionales intervinientes, indicando los respectivos roles de PROYECTO – DIRECCION/ CONDUCCION/ REPRESENTACION TÉCNICA – EJECUCIÓN/ RELEVAMIENTO, según corresponda para cada uno de ellos.
- f) Se detallará el propósito del plano: Transcripción, conforme a obra, relevamiento, proyecto (o combinaciones de las categorías anteriores); consignando la referencia a los antecedentes (con sus correspondientes números de Expedientes Municipales).

VER ANEXO GRAFICO



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

16

1.00	18.00					
1.50	MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA					
6.00	CIRC.: 00 SECC.: 00 MANZ.: 00 PARC.: 00					
2.00	TIPO DE OBRA: VIVIENDA PROPIETARIO/A: APELLIDO Y NOMBRE CALLE: DOMICILIO DE LA OBRA BARRIO: CIUDAD : Villa Nueva DPTO: Gral. San Martín PROVINCIA: Córdoba					
8.00	8.75		4.00		1.75	1.75
2.00	SUP. LOTE : SUP. CUBIERTA RELEVADA: SUP. CUBIERTA PROYECTADA: SUP. CUBIERTA TOTAL: SUP. LIBRE:		MANZ. OF.: LOTE OF.:		F.O.S.: F.O.T.: %	ZONA RETIRO
2.00	 ANCHO DE CALLE: 12.00 m ANCHO DE VEREDA: 2.50 m ANCHO DE CALZADA: 7.00 m C/C PAVIMENTADA: NO		PROPIETARIO/A : FIRMA: D.N.I.: DOMICILIO: TELEFONO : TAREAS PROFESIONALES: FIRMA Y SELLO: MATRICULA PROFESIONAL: DOMICILIO: TELEFONO :			
2.00	Observaciones: PLANO GENERAL DE (Consignar tarea profesional).				ESCALA:	PLANO:
7.00	PARA USO EXCLUSIVO DE LA MUNICIPALIDAD				OBRA CLASE : 1a. CATEGORIA OBRA:	



Art 53.- El cuerpo del plano deberá contener como mínimo las siguientes piezas gráficas y planillas: Plantas en general (planta de niveles y de techos), cortes, vistas, fachadas de arquitectura, esquema estructural, planillas de aberturas, esquemas de superficies FOS y FOT, instalación de cloacas, pluviales y otras piezas gráficas opcionales.

Art 54.- Estos planos deberán contar con el visado del Colegio Profesional que regula la actividad del matriculado responsable.

Art 55.- El Municipio podrá solicitar planos anexos, informes y/o copias de las instalaciones presentadas por matriculado responsable frente a los organismos prestatarios de servicios.

Art 56.- A continuación, se describe detalles que deberán contener de mínima las PIEZAS GRÁFICAS del Plano Municipal:

a) Planta baja (en escala 1:100), señalando ejes divisorios de predios, dimensiones de los lados de la parcela. Se indicarán las medidas de ochava (si corresponde).

Los locales deberán ser acotados en sus dimensiones interiores y espesores de muros y se designarán conforme a su destino.

Se identificará la línea municipal, la línea de edificación, la línea de cordón cuneta y se acotarán los salientes respecto a la línea municipal. En caso de existir desniveles interiores entre los solados de distintos locales, se acotará el solado de cada uno de ellos con relación al nivel considerado como 0 (cero), que será el nivel de vereda frente al ingreso principal si esta se encuentra materializada, o el nivel de cuneta frente al ingreso principal. En el caso de no contar con vereda ni cuneta materializada, se referenciará en relación con el nivel de piso de los ambientes principales de planta baja.

b) Plantas generales restantes (en escala 1:100): Subsuelos, entrepisos, pisos altos, con dimensiones, niveles y designación de locales según destino.

c) Planta de techos (en escala 1:100): consignando si son o no transitables y registrando todos aquellos elementos de interés constructivo que allí se encuentren localizados, tales como ventilaciones, equipos, tanques de reserva, etc.

d) Cortes (en escala 1:100): Los necesarios a criterio del profesional para la comprensión de la propuesta arquitectónica, desarrollando como mínimo 2 (dos) cortes perpendiculares entre sí. Los cortes se identificarán con letras o números y se señalarán en todas las plantas.

Cada rasante de pisos, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles, serán acotados con respecto al nivel considerado como cota 0 (cero).

e) Fachadas (en escala 1:100): todas las visibles (frente, contrafrente, laterales en el caso de existir). Indicando los materiales de terminación.

f) Demoliciones (en escala 1:100): Se indicarán en piezas gráficas independientes si fuera necesario a criterio del proyectista en todos los casos las partes a demoler se representarán con color amarillo.

g) Esquema de superficies edificadas (en escala 1:200): Se discriminarán y consignarán con exactitud las superficies cubiertas, semi cubiertas y libres graficando las mismas en un esquema con la indicación de Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S) en dicho esquema se acotarán las medidas perimetrales del contorno exterior de lo construido y estará



acompañado de tabla detallando superficies, usos, antigüedades y antecedentes de lo edificado por parcela. Factor Ocupación Total (F.O.T.), consignando superficies de pisos exteriores impermeables en jardines y/o patios.

Se considerarán superficies semi cubiertas a aquellos ALEROS, GALERIAS o VOLADIZOS que tengan hasta dos de sus lados cerrados, cuando dicha superficie tenga más de dos lados cerrados, será considerada como superficie cubierta.

h) Planta de Instalaciones Cloacales y Pluviales: Se graficará el emplazamiento de las instalaciones de desagües cloacales y pluviales. Se deberá realizar un esquema de superficies permeables (terreno natural) e impermeables (techos y pisos) del lote, como el sistema de evacuación de agua de lluvia propuesto. Se utilizarán a tal fin los símbolos usuales para cada elemento.

i) Esquema Estructural: Se graficarán todos los elementos estructurales y planillas de piezas estructurales, siendo opcionales los detalles de armaduras, espesores de las piezas y tensiones de trabajos diseñadas, en relación a la envergadura del proyecto presentado.



Art 57.- Las instalaciones eléctricas, deberán cumplimentar la Ley de Seguridad Eléctrica de la Provincia de Córdoba (Ley Provincial N°10281), su reglamentación y anexo (Decreto 1022/15).

Art 58.- El Municipio podrá solicitar planos anexos, informes y/o copias de las instalaciones presentadas por matriculado responsable frente a los organismos prestatarios de servicios.

SECCIÓN II - PLANOS DE RELEVAMIENTO

Art 59.- Para el caso de Planos de Relevamiento, deberá contar con los elementos de representación designados en el Art. 52.

Art 60.- Será opcional la presentación de un informe técnico con registro fotográfico, interior y exterior, que precise como fue construido y en el estado que se encuentra.

Art 61.- En el caso de contar con antecedentes aprobados de parte de la edificación relevada, deberá adjuntarse copia de los mismos para el visado del plano previo o número de expediente municipal.

Art 62.- La presentación del Expediente se efectuará con la documentación exigida en el Art. 52, anexándose a la misma el pedido obligatorio de Inspección para Certificado Final de Obra y/o Registro de Superficie.

Art 63.- Cuando la edificación que se presenta bajo figura de Relevamiento implique algún tipo de complejidad estructural (vigas o losas de más de 5.00 metros de largo y/o losas nervuradas/casetonadas), se deberá presentar NOTA con datos completos de la edificación y con firma certificada o presentada personalmente por el propietario donde quede claramente establecido y expresamente asumida la responsabilidad civil de dicha construcción.

Art 64.- Las construcciones que se hubiesen realizado antes de la vigencia de la Ley Provincial No. 1.332, año 1.956, no estarán obligadas a presentar planos de relevamiento, debiendo para ello cumplir con las siguientes disposiciones para el caso de realizar gestiones ante el Municipio:

- a) Presentar documentación legalmente válida que demuestre antigüedad.
- b) Las mejoras en las áreas de servicios se consideran como trabajos de mantenimiento.
- c) Informe Técnico del estado de la Construcción, firmada por profesional habilitado.

Art 65.- Si del relevamiento de lo construido se constata que la obra está en infracción, se otorgará de manera obligatoria el REGISTRO DE SUPERFICIE con las limitaciones que eso implica, al no cumplir la normativa vigente.

Art 66.- El Municipio podrá considerar vivienda social y/o construcción popular, a aquellas construcciones de menos de 60 m² (sesenta metros cuadrados) de superficie que se utilicen como hogar, y se hayan construido por el/los propietario/s sin intervención de profesionales idóneos. Podrán regularizar lo construido mediante la presentación de un Informe Técnico con fotografía del inmueble y planilla de condiciones materiales y de seguridad del mismo, firmada por profesional habilitado. Una vez ingresado el informe técnico, se realizará la inspección de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, con apoyo de las Áreas sociales y/o Vivienda y Hábitat, que constaten veracidad de condiciones de vivienda social y/o construcción popular y eleven al Ejecutivo Municipal la posibilidad del beneficio de eximición de aranceles municipales destinados a la regularización de viviendas de estas características.

SECCIÓN III - PLANOS CONFORME A OBRA

Art 67.- En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones o correcciones mínimas, se deberán presentar plano conforme a obra sin tachaduras ni enmiendas, ni agregados en tinta sobre las copias, provistos de la correspondiente firma y sello profesional para poder solicitar la Inspección Final de obra.



Art 68.- Solo se admitirá un agregado en tinta sobre copias cuando se trate de leyendas que puedan ser inequívocamente salvadas con la firma del Proyectista, Director Técnico o Conductor responsable, y que no presenten a criterio del área municipal de aplicación, variante de importancia con respecto al plano visado por los Colegios Profesionales.

Art 69.- Cuando exista diferencia entre una o más medidas lineales señaladas en planos y las reales, sin modificación de superficie será obligatorio la presentación de un plano conforme a la obra.

CAPÍTULO TERCERO - CERTIFICACIONES MUNICIPALES

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 70.- La Municipalidad, solo ante solicitud suscripta por el profesional actuante, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación, los cuales no implican una evaluación de calidad de materiales ni verificación de posibles vicios ocultos. Las certificaciones de obra implican, solamente la constatación del estado de avance de la obra.

SECCIÓN II - CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES

Art 71.- A los fines de la regularización de edificaciones preexistentes a la vigencia del Cuerpo Normativo que incluye Código de Edificación, Urbanístico y de Fraccionamiento, que no cumplan con algunas de las características de la Zonificación Urbana Rural, podrán solicitar un "Certificado Final de Obra de Edificaciones Preexistentes".

Art 72.- La Secretaria de Obras Públicas y Privadas se reserva el período para emitir el "Certificado Final de Obra de Edificaciones Preexistentes" a la vigencia del Cuerpo Normativo, siendo el plazo mínimo de 2 (dos) años.

SECCIÓN III - CERTIFICADO DE OBRA CONCLUIDA PARCIALMENTE

Art 73.- Podrá extenderse certificados parciales de obra cuando un sector de la construcción esté terminado, y éste conforme una unidad de uso independiente de acuerdo a los últimos planos presentados.

Para su tramitación se presentará un plano de planta a escala 1:100 donde se indicarán las superficies de la obra terminada con los muros lavados con los colores reglamentarios que deben ser los mismos de la documentación aprobada, quedando la parte no terminada de la obra, con los muros sin lavar y con la leyenda "en construcción" o "a construir" según corresponda. Dichos planos deberán contar con la carátula completa de municipal aprobado, suscripto por el profesional actuante o su reemplazo si los hubiere.

En este caso se inspeccionará la obra y si está de acuerdo a la documentación aprobada se otorgará "Certificado de Obra concluida parcialmente".



SECCIÓN IV - CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA

Art 74.- Cuando los trabajos de obra estén completamente terminados en concordancia con la documentación aprobada bajo pautas del Código de Edificación, se entregará a pedido del profesional actuante el “Certificado de Final de Obra”. A los fines de emitir el mismo, el Municipio exigirá el Certificado de Baja de aportes profesionales.

Art 75.- La emisión del Certificado Final de Obra, no será condicionado por el estado de terminación de la vereda, ya sea en niveles de pisos materializados hasta cordón cuneta o su proyección, cazuelas y árboles plantados, quedando el propietario como responsable de la preservación y mantenimiento de la misma, permitiendo la libre circulación peatonal pública.

SECCIÓN V - REGISTRO DE SUPERFICIE

Art 76.- Aquellas construcciones posteriores a la sanción de este código que sean declaradas en infracción por incumplimiento de lo exigido por las normativas vigentes, no están en condiciones de obtener Certificado de Final de Obra. En estos casos se dejará constancia de la superficie construida mediante un “Certificado de Registro de Superficie”, con las consiguientes implicancias sobre la propiedad construida en infracción a normativa vigente.



TÍTULO 6 - INSPECCIONES

CAPÍTULO PRIMERO - INSPECTORES DE OBRA

Art 77.- El Ejecutivo Municipal dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección de obras, acredite la capacidad técnica suficiente al fin previsto.

Art 78.- Las constataciones visuales se realizarán desde la vía pública, no contando el inspector con facultad para ingresar a la propiedad privada sin consentimiento expreso del propietario o del profesional responsable de la obra. De acuerdo con lo observado en la obra, el inspector labrará la correspondiente Acta de Notificación, dejándola en el domicilio e ingresando copia de la misma a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.

Art 79.- Para la emisión del “Certificado Final De Obra” (Obra parcial o total), los inspectores de obra actuantes deberán ser profesionales de la construcción (Maestro Mayor de Obra, Técnico Constructor Universitario, Arquitecto o Ingeniero Civil). Los inspectores de obra tendrán, el control del cumplimiento de la presente ordenanza, con carácter y función de Policía Municipal.

CAPÍTULO SEGUNDO - DETECCIÓN DE OBRAS EN EJECUCIÓN SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Art 80.- Se considerará en infracción, toda obra en ejecución que no cuente con el Permiso de Construcción correspondiente y se procederá, en primera instancia al labrado de un “Único Aviso” donde se comunicará al propietario, constructor y/o profesional responsable (si existiese el mismo), la intimación para regularizar la situación de la obra, fijándose un plazo de 15 días hábiles.

Art 81.- La ausencia de respuesta del Propietario a la intimación efectuada, dará pase al labrado del Acta de Infracción correspondiente y la clausura de la obra.

Art 82.- Se podrán reanudar los trabajos en obra, sólo si se cumplimenta con las pautas detalladas en el Capítulo 7– PERMISOS PARA OBRAS.

CAPÍTULO TERCERO - DETECCIÓN DE OBSTÁCULOS EN LA VÍA PÚBLICA

Art 83.- Se habilitará mientras dure el permiso de construcción de obra, la colocación de Contenedores, Obradores y volquetes sobre calzada del lote (dejando escurrimiento mínimo de agua de lluvia y sin entorpecer el paso de circulación vehicular).

Se rige por Ordenanza N° 841/2004 - Uso obligatorio de contenedores, carga, transporte y descarga de escombros y/o restos de obra.

Art 84.- Se considerarán obstáculos en la vía pública, los siguientes elementos:

- a) Materiales de construcción, tierra y/o materiales de demolición;
- b) Exposición de mercaderías varias no autorizadas;
- c) Depósito de ramas y demás elementos resultantes de la poda y/o limpieza de espacios verdes;
- d) Carteles publicitarios que contravengan las disposiciones existentes;
- e) Desagüe de aguas servidas;



- f) Todo otro elemento que pueda obstaculizar el normal desenvolvimiento del tránsito peatonal y/o vehicular, afectando las condiciones ambientales, el escurrimiento de agua de lluvia, como higiene y seguridad y/o infringir legislación vigente.

Art 85.- Para la normalización de estas situaciones se procederá, en primera instancia, al labrado de un “Único Aviso” donde se comunicará al propietario o profesional responsable (si fuese el caso) acerca de las deficiencias advertidas, fijándose un plazo para su regularización de 48 hs. La ausencia de respuesta a la intimación efectuada dará pase al labrado del Acta de Infracción correspondiente.

Art 86.- Se podrá solicitar cuando el proyecto lo amerite un paso peatonal provisorio por calzada con las medidas de seguridad pertinentes (piso a nivel, barandas, cubierta de techo).

Art 87.- Se podrá solicitar autorización para pintar el tramo de cordón cuneta de color amarillo (sólo frente a la misma) y mientras dure el Permiso de Obra para la carga y descarga de materiales y tareas propias de la obra, debiendo el propietario devolver a las características originales el cordón cuneta, previo a la obtención del Certificado de Final de Obra.

CAPÍTULO CUARTO - DOCUMENTACIÓN EN OBRA

Art 88.- En la obra a disposición del inspector o autoridad municipal competente, se deberá tener el Permiso de construcción – Autorización para construir, entregado por el Municipio de Villa Nueva.

CAPÍTULO QUINTO - TIPOS DE INSPECCIONES RELACIONADAS CON TRÁMITES EN CURSO

SECCIÓN I - INSPECCIÓN PARA INFORME DEL EXPEDIENTE DE OBRA

Art 89.- Las parcelas señaladas en los planos presentados ante la oficina encargada del control de Obras Privadas serán oportunamente inspeccionadas con la finalidad de dejar asentado en informe adjunto a dicho plano si la documentación en cuestión responde fehacientemente a lo observado.

SECCIÓN II - INSPECCIÓN PARA INFORME DE FINAL DE OBRA

Art 90.- Para la emisión del Certificado de Final de Obra, se realizará una inspección de obra que tendrá como finalidad asentar de manera expresa, si la edificación ha sido concluida en su totalidad y cumple con el Código de Edificación vigente. En esta inspección se podrá dejar constancia del tipo de terminaciones que presenta la edificación, permitiendo ser encuadrada dentro de la categoría correspondiente. Si al efectuarse esta inspección se constatan modificaciones del proyecto original presentado y estas producen alguna infracción a normativas vigentes, se procederá al labrado del Acta de Infracción correspondiente.

SECCIÓN III - INSPECCION PARA OTROS TIPOS DE INFORMES



Art 91.- **Notariales:** Se realizarán inspecciones para la elaboración de informes notariales a solicitud de Escribano Público y a los fines de cumplimentar los informes de libre deuda para una nueva escrituración. Para llevar a cabo dicha inspección será necesario contar con datos precisos y completos de localización y con todos los antecedentes registrados en la Municipalidad al respecto. Con dicha información se procederá a constatar si la construcción que motiva la solicitud ha sufrido modificaciones no declaradas posteriores al último registro obrante en Expediente de Construcción existente, de ser así, resultará que la propiedad se encuentra en infracción. La Secretaria de Obras Públicas y Privadas, informará de la necesidad de la regularización de la misma. Si el inmueble se encuentra en las condiciones graficadas en plano aprobado (sin modificaciones estructurales y/o de superficie), se notificará que el mismo no se encuentra en infracción y se dará continuidad al trámite de Libre Deuda.

Art 92.- **Informes para Habilitaciones Comerciales:** La Secretaria de Obras Públicas y Privadas, podrá elevar un Informe a solicitud de la Secretaría de Comercio e Industria (y las que en el futuro la reemplacen), sobre planos registrados, certificados finales de obra, condiciones mínimas alcanzadas en referencia al presente Código de Edificación y Código Urbanístico, u otras que pudiesen ser de aplicación.

Las pautas que rigen las solicitudes de habilitaciones de Comercios e Industrias, se encuentran detalladas en la Ordenanza N°2271/15 – Habilitaciones Comerciales (y sus modificatorias futuras).



TÍTULO 7 - PENALIDADES SOBRE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO - SOBRE OBRAS EN EJECUCIÓN

Art 93.- La Municipalidad de Villa Nueva, a través de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, en ejercicio de su poder de policía municipal en la materia, podrá suspender y/o clausurar toda obra que se realice en contravención a las normas fijadas por el Código de Edificación, Código Urbanístico, Código de fraccionamiento o cuando medien razones de higiene y seguridad.

Se intimará mediante un “Único Aviso” o notificación expresa efectuada al Propietario o al Profesional, Empresa Constructora o Constructor actuante. En el Acta se consignarán las deficiencias que presenta la obra en ejecución, en términos de tramitación y el plazo de 15 días hábiles dentro del cual se debe adecuar la misma, por no cumplir con las disposiciones de la presente Ordenanza y/u otras de aplicación al respecto en Ejido Municipal. El incumplimiento a la intimación efectuada facultará a la Municipalidad a proceder a la clausura de la obra y la imposición de las sanciones y multas correspondientes según el caso.

Art 94.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, exigirá la adecuación de las obras en ejecución a la normativa vigente, pudiendo solicitar la demolición de las partes o totalidades de las construcciones en infracción.

CAPÍTULO SEGUNDO - SOBRE OBRAS YA EJECUTADAS

Art 95.- La Municipalidad, a través de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, en ejercicio de su poder de policía municipal en la materia, intimará mediante un “Único Aviso” o notificación expresa efectuada al Propietario o al Profesional, Empresa Constructora o Constructor, en caso de tratarse de una obra concluida con Permiso de Construcción, que no cumplió con las características del proyecto aprobado bajo el Código de Edificación.

En dicha notificación se consignarán las deficiencias que dicha obra presenta y el plazo de 15 días hábiles, dentro del cual se debe adecuar la tramitación municipal por no cumplir con las disposiciones de la presente Ordenanza y/u otras de aplicación al respecto. El incumplimiento a la intimación efectuada facultará a la Municipalidad a proceder con las sanciones o multas correspondientes según el caso.

Art 96.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, exigirá la adecuación de las obras ya ejecutadas a la normativa vigente, pudiendo solicitar la demolición de las partes o totalidades de las construcciones en infracción.



TÍTULO 8 - CLASIFICACION Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO - CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS

Art 97.- Los edificios se clasificarán según el destino y capacidad de los mismos.

Toda construcción, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a partir de la presente Ordenanza, se clasificará en uno o varios de los tipos que a continuación se detallan, debiendo encuadrarse la localización de los mismos dentro del Ejido urbano, considerando lo establecido en el plano de Zonificación Urbana - Rural y en la planilla de Usos del Suelo del Código Urbanístico.

Clasificación de Edificios Básica:

- 1 – Edificios residenciales
- 2 – Edificios institucionales
- 3 – Edificios para reunión bajo techo
- 4 – Estructuras y espacios para reunión al aire libre
- 5 – Edificios para oficinas
- 6 – Edificios comerciales
- 7 – Edificios industriales
- 8 – Edificios exclusivos para depósitos
- 9 – Edificios exclusivos de cocheras
- 10 – Edificios que no clasifiquen en los tipos anteriores

Art 98.- De no encuadrarse el destino a la Clasificación de Edificios Básica, el profesional podrá sugerir su propuesta de clasificación, debiendo tomar de mínima la clasificación que más se asemeje al tipo de edificio, pudiendo detallar los porcentajes de varias clasificaciones de su propuesta (residencial y comercial u oficina y comercial, etc.) o tomar la “Clasificación 10 – Edificios que no clasifiquen en los tipos anteriores”, opción por defecto que usará la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, en obras que no encuadren en los tipos básicos.

SECCIÓN I - EDIFICIOS RESIDENCIALES

Art 99.- Los Edificios Residenciales podrán ser:

- a) Individuales: Edificación de una (1) unidad habitacional constituida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de la misma.
- b) Colectivos: Edificación de dos (2) o más unidades de vivienda que comparten entre sí elementos, tales como: propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes, etc.
- c) Plan de Vivienda: Aquel que implica la construcción de unidades habitacionales individuales o colectivas, con características de prototipos repetitivos.
- d) Hoteles y afines.



Art 100.- Tipologías y medidas mínimas requeridas:

- a) Monoambiente: 25m² (veinticinco metros cuadrados de superficie propia).
- b) Depto. de 1 dormitorio: 40m² (cuarenta metros cuadrados de superficie propia).
- c) Depto. de 2 dormitorios: 50m² (cincuenta metros cuadrados de superficie propia).
- d) Depto. de 3 dormitorios: 70m² (setenta metros cuadrados de superficie propia).

SECCIÓN II - EDIFICIOS INSTITUCIONALES

Art 101.- Los Edificios Institucionales son aquellos establecimientos que tienen por objeto principal prestar servicios de interés general para la población, en forma colectiva, con acceso indiscriminado o reglamentado, onerosa o gratuitamente, tanto por el sector público como por el sector privado. Pudiendo ser: Bancos y afines, Centros de atención para la salud (clínicas, hospitales, salas velatorias y afines), Centros educativos (Jardines de infantes, Escuelas, Centros Culturales y afines).

SECCIÓN III - EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO

Art 102.- Son Edificios para la reunión bajo techo, aquellos destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, religiosos, sociales, de recreación u otras actividades similares, pudiendo ser Iglesias, cines, teatros, casinos, centros recreativos (clubes), locales bailables y afines.

SECCIÓN IV - ESTRUCTURAS Y ESPACIOS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE

Art 103.- Se considerará Estructuras y Espacios para reunión al aire libre, a aquellas estructuras (con paramentos horizontales y verticales) que sean descubiertas (sin techos cubiertos o semicubiertos) y que sean destinadas a reuniones y actividades colectivas.

Su uso podrá ser con fines cívicos, sociales, políticos, educacionales, deportivos, recreativos y otros similares. Pudiendo ser parques naturales, recreativos, de diversiones y entretenimiento, ferias, campos de deportes, autódromos, piletas, estadios descubiertos y afines.

De existir Edificios con techos semicubiertos y/o cubiertos, deberán clasificarse en otra categoría.

SECCIÓN V - EDIFICIOS PARA OFICINAS

Art 104.- Son Edificios para oficinas, aquellas construcciones destinadas a actividades administrativas, al ejercicio de las profesiones, prestación de servicios con atención al público.

SECCIÓN VI - EDIFICIOS COMERCIALES

Art 105.- Se considerarán Edificios comerciales, aquellos destinados al comercio de artículos en general, con lugar para el almacenamiento de dichos productos, sean negocios en general, minoristas, mayoristas, barriales o de grandes superficies. Se incluyen bares, cafeterías, restaurantes y casas de comida.

SECCIÓN VII - EDIFICIOS INDUSTRIALES

Art 106.- Se considerarán Edificios industriales, aquellos destinados al desarrollo de actividades referentes a:

- a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.



- b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).
- c) Estaciones de servicio y venta de combustibles.

Art 107.- La localización de establecimientos industriales de cualquier tipo dentro de la ciudad estará sujeta a lo establecido en la Ordenanza de Código Urbanístico y Zonificación Urbana – Rural, considerándose obras tipo 2 (de complejidad).

Art 108.- La habilitación de la actividad industrial, independientemente de las prescripciones del Código de Edificación y Código Urbanístico, considerará las definiciones de la Ordenanza N°2271/15 – Habilitaciones Comerciales (y sus modificatorias futuras), las factibilidades de servicios, manejo de efluentes dentro del predio y localización en Ejido Urbano - Rural, sujeta al resultado de la tramitación de la habilitación de la actividad, la que incluirá el correspondiente Informe de ambiente, higiene y seguridad, además de los Estudios de Impacto Socio-Ambiental correspondientes.

SECCIÓN VIII - EDIFICIOS EXCLUSIVOS PARA DEPÓSITOS

Art 109.- Se consideran Edificios para deposito, aquellos destinados al almacenaje de materiales varios, pudiendo ser galpones o talleres. Dependiendo de los elementos a almacenar, la localización de estos establecimientos dentro de la ciudad estará sujeta a lo establecido en el Código Urbanístico y Zonificación Urbana - Rural, independientemente de las normativas ambientales, de higiene y seguridad, como también bromatológicas que se requieran por los materiales a resguardar.

Art 110.- Cuando lo depositado y su manejo, se trate de elementos peligrosos, nocivos para la salud o contaminantes del ambiente, personas o animales, independientemente de las prescripciones del Código Urbanístico, la factibilidad de su localización estará sujeta al resultado de la tramitación de la habilitación de la actividad, la que incluirá el correspondiente informe de ambiente, higiene y seguridad, además de los Estudios de Impacto Socio-Ambiental correspondientes.

SECCIÓN IX - EDIFICIOS EXCLUSIVOS DE COCHERAS

Art 111.- Será todo inmueble edificado o no, con cubiertas o semicubiertas de material, destinado parcial o totalmente al estacionamiento colectivo de vehículos, a saber:

- a) Cocheras: Públicas y privadas de uso público, total o parcialmente cubiertas. Pudiendo ser de alquiler por hora y/o mensual. En los edificios de cocheras de alquiler por hora, se deberá contar con un servicio sanitario, compuesto de inodoro y lavatorio en local con revestimiento de piso y paredes.
- b) Estacionamientos: Se refiere a la sola permanencia transitoria de vehículos en la vía pública o en predios baldíos de propiedad pública o privada.

Art 112.- Se deberá acondicionar un 5% de las plazas de estacionamiento del total (una como mínimo, cualquiera sea la superficie del edificio), para accesibilidad universal, cercana a los accesos, sin barreras físicas y con un área mínima de 3.50 m de ancho por 6.00 m de largo. Se tomarán los parámetros de la Ley Nacional N°24.314 (año 1994), Sistema de Protección Integral de los Discapacitados, Decreto Reglamentario N°914 (año 1997).



SECCIÓN X - EDIFICIOS QUE NO CLASIFICAN EN LOS TIPOS ANTERIORES

Art 113.- Serán aquellos edificios que no encuadren en los 9 (nueve) tipos de edificios descriptos en este Código de Edificación, serán clasificados como tipo: "EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO".

CAPÍTULO SEGUNDO - FACTOR DE OCUPACION

Art 114.- Los Factores de Ocupación que no se encuentren en la presente clasificación, podrán asumir los valores del Decreto 351-/79 de la Ley Nacional 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Clasificación de edificios básica	Factor de Ocupación (m ² x persona)
1 – Edificios residenciales	12 m ²
2 – Edificios institucionales	8 m ²
3 – Edificios para reunión bajo techo:	
3a) Biblioteca, Medioteca, museo y afines	8 m ²
3b) Edificios educacionales	2 m ² o el equivalente a 1.5 por persona por aula.
3c) Edificios de reunión con asientos corridos	0.50 m ² por persona por asiento.
3d) Edificios de reunión con asientos individuales	1 m ² o el equivalente a 1 por asiento.
3e) Edificios para recitales, bailes y afines	0.5 m ² por persona.
4 – Estructuras y espacios para reunión al aire ...	0.5 m ² por persona.
5 – Edificios para oficinas	8 m ²
6 - Edificios Comerciales:	
6a – Edificios comerciales barriales	3 m ²
6b – Edificios comerciales de mayor escala (Galería, expendio de expendio de productos alimenticios; Supermercados y Autoservicios).	8 m ²
6c – Restaurantes, cafeterías y bares (incluida zona de cocina)	3 m ²
7 – Edificios industriales	16 m ² (o declaración jurada)
8 – Edificios exclusivos para depósitos	30 m ²
9 – Edificios exclusivos de cocheras	16 m ²
10 – Edificios que no clasifiquen en los tipos anteriores	8 m ² 8 m ²



CAPÍTULO TERCERO - DE LOS SANITARIOS

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 115.- El material utilizado para revestimiento de piso de los locales destinados a salubridad (sanitarios) deberá ser no absorbente y antideslizante.

Art 116.- El material a utilizar en revestimientos verticales debe ser no absorbente de fácil lavado hasta la altura de 2,00 m (dos metros) en zonas de duchas y 1,20 m (un metro y veinte centímetros) en zonas de inodoros o lavabos.

Art 117.- Los locales sanitarios deberán tener sus propios sistemas de ventilación (natural o forzada) e iluminación (natural o por energía).

Art 118.- Será obligatorio que los locales de salubridad (sanitarios) que contengan inodoros, mingitorios, duchas o bañeras, toilettes, etc., no abrirán directamente a locales donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos; estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas de piso a techo.

Art 119.- La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta, no incluye la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical y servicios (pasillos, escaleras, ascensores, sanitarios, depósitos, etc.) y/o terrazas, balcones o patios, por él o los factores de ocupación respectivos. En caso de existir campos de deportes, tampoco se incluirán las superficies de los mismos, pero sí la parte destinada a tribuna para público.

Art 120.- Lo escrito en estos artículos será parámetro de mínima y será el criterio del proyectista lo que determinará el diseño. Deben respetarse los criterios del Artículo 21 del Decreto Reglamentario N°914 (año 1997), Ley Nacional N°24.314 (año 1994), Sistema de Protección Integral de los Discapacitados.

SECCIÓN II - DOTACIÓN MÍNIMA DE SERVICIOS SANITARIOS

Art 121.- El cálculo de la exigencia de los servicios sanitarios (baños), se basará en el número de personas que puedan ocupar el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.

Art 122.- En los edificios residenciales, en cada unidad de vivienda se dispondrá de al menos un baño equipado con un inodoro, lavatorio y ducha o bañera y un espacio de cocina con su correspondiente pileta de lavar.



SECCIÓN III - DETERMINACIÓN DE LA CANTIDAD DE INODOROS

Art 123.- La cantidad de inodoros que se coloque deberá responder al siguiente cuadro:

Clasificación de edificios básica							
1 – Edificios residenciales	Por cada unidad de vivienda, se dispondrá de 1 (un) inodoro.						
	Personas						
	1-5	6-10	11-20	21-50	51-75	76-100	>101
2 – Edificios institucionales	1	2	3	4	5	6	*
3 – Edificios para reunión bajo techo	1	2	2	3	4	5	*
4 – Estructuras y espacios para reunión al aire libre	1	1	1	2	2	3	**
5 – Edificios para oficinas	1	1	2	2	3	3	***
6a – Edificios comerciales barriales	1	1	1	-	-	-	-
6b – Edificios comerciales de mayor escala (Galería, expendio de expendio de productos alimenticios; Supermercados y Autoservicios).	1	2	2	3	4	5	****
7 – Edificios industriales	1	1	2	2	3	3	***
8 – Edificios exclusivos para depósitos	1	1	2	2	3	3	***
9 – Edificios exclusivos de cocheras	0	0	0	0	-	-	*****
10 – Edificios que no clasifiquen en los tipos anteriores	1	2	3	4	5	6	***
<p>* Se agregará un (1) inodoro por cada 100 personas o fracción, a partir de las 101 personas.</p> <p>** Se agregará un (1) inodoro por cada 500 personas o fracción, a partir de las 101 personas.</p> <p>*** Se agregará un (1) inodoro por cada 200 personas o fracción, a partir de las 101 personas.</p> <p>**** Se agregará un (1) inodoro por cada 100 personas o fracción, a partir de las 101 personas.</p> <p>***** Se agregará un (1) sanitario para cochera de alquiler por hora, según apartado 6.1.9 Edificio exclusivo de cocheras.</p>							

En los locales sanitarios que se dispongan exclusivamente para hombres (actividades con distinción de género, construcciones existentes, patrimoniales, remodelaciones y otros), se podrán sustituir inodoros por mingitorios, en las siguientes proporciones: En edificios de cualquier clasificación (bajo techo o aire libre), se podrá sustituir el 75% de inodoros por mingitorios individuales. Cuando el sistema de mingitorios sea del tipo de canaleta común, se computará 0,60 m la unidad, por cada persona que resulte del cálculo. Las cantidades resultantes se tomarán por exceso si la fracción es mayor que 0,5.



SECCIÓN IV - DETERMINACIÓN DE LA CANTIDAD DE LAVATORIOS

Art 124.- A partir del cálculo de determinación de inodoros, se deberán colocar lavatorios (lavabos), según la siguiente relación: 1 lavatorio por cada 2 inodoros. La cantidad resultante de lavatorios se tomará por exceso si la fracción es mayor a 0,5.

Art 125.- Siempre que exista 1 inodoro en la propiedad, deberá existir al menos 1 lavatorio.

SECCIÓN V - PARÁMETROS PARA SANITARIOS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Art 126.- El cálculo de inodoros y lavabos, se basará en el número de personas que ocupen el edificio y el uso, con la aplicación de los distintos factores de ocupación y bajo el Artículo 21 del Decreto Reglamentario N°914 (año 1997), Ley Nacional N°24.314 (año 1994), Sistema de Protección Integral de los Discapacitados, a saber:

- a) Edificios residenciales:
 - I- Colectivos: Hasta 14 (catorce) unidades de departamento, no se exige unidad de departamento accesible con baño accesible. A partir de la unidad de departamento 15 (quince), se exige unidad de departamento accesible con baño accesible de inodoro, lavabo y ducha adaptada. A partir de la unidad de departamento 40 (cuarenta), se exigen 2 (dos) unidades de departamento accesible con baño accesible.
 - II- Hotelería y afines: Hasta 9 (nueve) habitaciones, no se exige habitación accesible con baño accesible. A partir de la habitación 10 (diez), se exige 1 (una) habitación accesible con baño accesible de inodoro, lavabo y ducha adaptada. A partir de la habitación 30 (treinta), se exigen 2 (dos) habitaciones accesibles especiales con baño accesible de inodoro, lavabo y ducha adaptada. A partir de la habitación 60 (sesenta), se exigen 3 (tres) habitaciones accesibles especiales con baño accesible de inodoro, lavabo y ducha adaptada.
- b) Edificios institucionales. Será obligatorio al menos 1 (un) baño accesible con inodoro y lavabo adaptado.
- c) Edificios para reunión bajo techo. Será obligatorio al menos 1 (un) baño accesible con inodoro y lavabo adaptado.
- d) Estructuras y espacios para reunión al aire libre. Será obligatorio en edificios sanitarios al menos 1 (un) baño accesible con inodoro y lavabo adaptado.
- e) Edificios para oficinas. Será obligatorio al menos 1 (un) baño accesible con inodoro y lavabo adaptado.
- f) Edificios comerciales:
 - I- Comercial barrial. No será obligatorio
 - II- Comerciales de mayor escala. Será obligatorio al menos 1 (un) baño accesible con inodoro y lavabo adaptado.
- g) Edificios industriales. Será obligatorio al menos 1 (un) baño accesible con inodoro y lavabo adaptado.
- h) Edificios exclusivos para depósitos. No será obligatorio.
- i) Edificios exclusivos de cocheras. No será obligatorio
- j) Edificios que no clasifiquen en los tipos anteriores. Será obligatorio al menos 1 (un) baño accesible con inodoro y lavabo adaptado.

El equipamiento mínimo de los sanitarios accesibles, será: inodoro adaptado con baranda auxiliar (móvil y fija), lavatorio bajo con ingreso por debajo de silla de ruedas, espejo inclinado, grifería de fácil accionamiento y pisos de material antideslizante.



SECCIÓN VI - TIPOS DE SANITARIOS ACCESIBLES

Art 127.- Los edificios con acceso de público y puestos de trabajo (sean Institucionales, Reunión bajo techo, Oficina, Comerciales e Industriales), deberán tener una dotación de sanitarios accesibles para personas con movilidad reducida o discapacidad, pudiendo ser sin distinción de género o con distinción binaria (masculino - femenino), encuadrada en la Ley Nacional N°24.314 (año 1994), Sistema de Protección Integral de los Discapacitados, Decreto Reglamentario N°914 (año 1997).

Art 128.- Alternativas de Esquemas sanitarios accesibles:

a) El Esquema sanitario accesible mínimo **tipo A**, será:

Local independiente con inodoro y lavabo adaptado sin distinción de género. Los parámetros generales, deberán cumplir el Artículo 21 (anexo 26) del Decreto Reglamentario N°914 (año 1997), Ley Nacional N°24.314 (año 1994), Sistema de Protección Integral de los Discapacitados.

b) El Esquema sanitario accesible alternativo **tipo B**, será:

Local de 2 (dos) zonas: 1 (una) zona de uso común universal de lavatorios (de altura variable de mesada según usuario típico del edificio y bacha accesible) y 1 (una) zona de uso privado, en recinto independiente en favor de la privacidad necesaria para inodoro y sin distinción de género o distinción binaria (masculino- femenino). Será opcional valioso, el agregado de lavatorio extra en ese recinto donde se ubique el inodoro. Los parámetros generales, deberán cumplir el Artículo 21 del del Decreto Reglamentario N°914 (año 1997), Ley Nacional N°24.314 (año 1994), Sistema de Protección Integral de los Discapacitados.

c) El Esquema sanitario accesible alternativo **tipo C**, será:

Local de 3 (tres) zonas: 1 (una) zona de uso universal sin distinción de género con lavatorio e inodoro adaptado (de altura variable en ambos artefactos), 1 (una) zona de uso masculino con inodoro y lavatorio y 1 (una) zona de uso femenino con inodoro y lavatorio. Los parámetros generales, deberán cumplir el Artículo 21 del del Decreto Reglamentario N°914 (año 1997), Ley Nacional N°24.314 (año 1994), Sistema de Protección Integral de los Discapacitados.

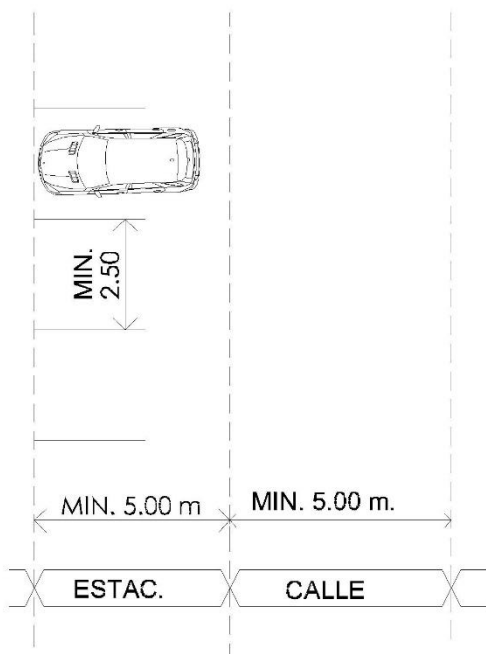


CAPÍTULO CUARTO - DE LAS COCHERAS

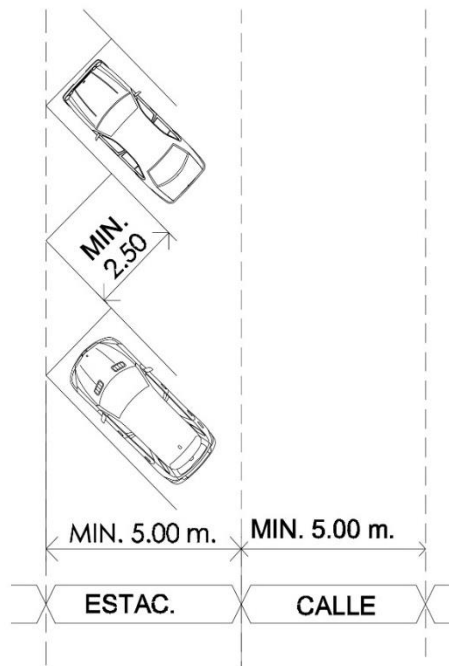
SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 129.- Las plazas de cochera para alojar vehículos son de 2.50 m (dos metros y cincuenta centímetros) de ancho mínimo por 5.00 m (cinco metros) de largo mínimo.

COCHERAS A 90°



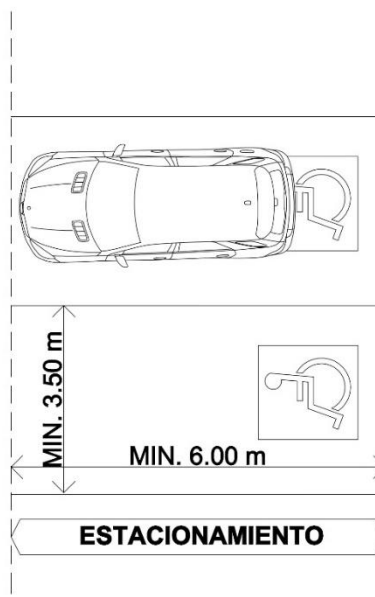
COCHERAS A 45°



Art 130.- Las plazas de cochera accesibles para personas con movilidad reducida y personas con discapacidad, deberán tener 3.50 m (tres metros y cincuenta centímetros) de ancho mínimo por 6.00 m (seis metros) de largo mínimo. *VER ANEXO GRAFICO*

Se deberá acondicionar un 5% de las plazas de estacionamiento del total (una como mínimo, cualquiera sea la superficie del edificio), para accesibilidad universal, cercana a los accesos, sin barreras físicas y con un área mínima de 3.50 m de ancho por 6.00 m de largo. Se deberá demarcar en piso y muro con el logotipo de accesibilidad universal y los colores reglamentarios. Se tomarán los parámetros de la Ley Nacional N°24.314 (año 1994), Sistema de Protección Integral de los Discapacitados, Decreto Reglamentario N°914 (año 1997).

TAMAÑO MINIMO COCHERAS P/ PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA





SECCIÓN II - DOTACIÓN MÍNIMA DE COCHERAS

Art 131.- En el caso de incorporar cocheras para otros medios de movilidad sostenible (de menor impacto ambiental) y que requieren menor espacio, como son bicicletas, monopatines, motocicletas u otros medios de movilidad de menor tamaño, se podrán reducir en un 30% la cantidad de estacionamiento para vehículos de gran porte con espacios accesibles de 2.00 m x 2.00 m (que equivalen a ubicar 4 bicicletas o monopatines en cada uno).

SECCIÓN III - COCHERAS EN EDIFICIOS PÚBLICOS O PRIVADOS DE CARÁCTER INSTITUCIONAL O DE SERVICIOS.

Art 132.- Para edificios públicos o privados de carácter institucional, comercial o de servicios, cualquiera sea su localización, se deberá prever como mínimo, el porcentaje de cocheras que se fijan a continuación, pudiendo elegir estacionamientos de vehículos de gran porte (A) o combinados entre gran porte y pequeños (B):

Cocheras- Estacionamiento uso o destino del local	Superficie	A - Cantidad de estacionamiento de vehículos de gran porte	B - Cantidad de estacionamiento de vehículos de gran porte y pequeños
Museos, bibliotecas y salas de exposiciones	600,00 m ²	10% del factor de ocupación	7% del factor de ocupación para gran porte y 3% para pequeño porte
Edificios educacionales	600,00 m ²	10% del factor de ocupación	7% del factor de ocupación para gran porte y 3% para pequeño porte
Edificios comerciales	600,00 m ²	10% del factor de ocupación	7% del factor de ocupación para gran porte y 3% para pequeño porte
Edificios Institucionales Administrativo	600,00 m ²	20% del factor de ocupación	14% del factor de ocupación para gran porte y 6% para pequeño porte

Cualquier propuesta diferente que proponga el proyectista en relación a las cocheras mínimas y sus características, podrá ser justificado por el proyectista y será la Secretaría de Obras Públicas y Privada, quien dará un veredicto inapelable.

SECCIÓN IV - COCHERAS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y DÚPLEX

Art 133.- Para viviendas unifamiliares y tipologías denominadas dúplex con acceso directo a la vía pública, cualquiera sea su localización se deberá prever, como mínimo, una cochera por unidad; pudiendo ésta ser cubierta o descubierta, en este último caso su superficie se considerará como cubierta a los efectos del cálculo de F.O.S y retiros.



SECCIÓN V - COCHERAS EN VIVIENDAS MULTIFAMILIARES

Art 134.- Para viviendas multifamiliares, con unidades habitacionales de superficies menores a 80 m², cualquiera sea su localización, se deberá prever cocheras para un 20% de las unidades como mínimo, pudiendo ser 14% para gran porte y 6% para pequeño porte.

Para viviendas multifamiliares, con unidades habitacionales de superficies mayores a 80 m², se deberá prever cocheras para un 40% de las unidades como mínimo, pudiendo ser 28% para gran porte y 12% para pequeño porte.

En todos los casos será prioridad cumplimentar el porcentaje destinado a Cocheras de gran porte, según se define en el presente cuadro:

Viviendas Multifamiliares de hasta 80m ²					
Cant. de Unid. Habitacionales	20%	Cocheras	Cocheras de Gran Porte (CGP) 14%	Cocheras de Pequeños Porte (CPP) 6%	Alternativa
2	0.4	1	0.28	0.12	
3	0.6	1	0.42	0.18	
4	0.8	1	0.56	0.24	
5	1	1	0.70	0.30	
6	1.2	2	0.84	0.36	*1
7	1.4	2	0.98	0.42	*1
8	1.6	2	1.12	0.48	
9	1.8	2	1.26	0.54	
10	2.0	2	1.40	0.60	
11	2.2	3	1.54	0.66	*2
12	2.4	3	1.68	0.72	*2
13	2.6	4	1.82	0.78	*3
14	2.8	5	1.96	0.84	*4
15	3.0	6	2.10	0.90	*5
*1 – Puede optar por 1 cochera de gran porte y 1 de pequeño porte					
*2 – Puede optar por 2 cochera de gran porte y 1 de pequeño porte					
*3 – Puede optar por 2 cochera de gran porte y 2 de pequeño porte					



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

37

*4 – Puede optar por 2 cochera de gran porte y 3 de pequeño porte

*5 – Puede optar por 3 cochera de gran porte y 3 de pequeño porte

Viviendas Multifamiliares de más 80 m ²					
Cant. de Unid. Habitacionales	40%	Cocheras	Cocheras de Gran Porte (CGP) 28%	Cocheras de Pequeños Porte (CGP) 12%	Alternativa
2	0.8	1	0.56	0.24	
3	1.2	2	0.84	0.36	*1
4	1.6	2	1.12	0.48	
5	2.0	2	1.4	0.6	
6	2.4	3	1.68	0.72	*2
7	2.8	3	1.96	0.84	*2
8	3.2	4	2.24	0.96	*3
9	3.6	4	2.52	1.08	*3
10	4.0	4	2.8	1.2	*3
11	4.4	5	3.08	1.32	*4
12	4.8	5	3.36	1.44	*4
13	5.2	6	3.64	1.56	*5
14	5.6	6	3.92	1.68	*5
15	6.0	6	4.2	1.8	*6

*1 – Puede optar por 1 cochera de gran porte y 1 de pequeño porte

*2 – Puede optar por 2 cochera de gran porte y 1 de pequeño porte

*3 – Puede optar por 3 cochera de gran porte y 1 de pequeño porte

*4 – Puede optar por 4 cochera de gran porte y 1 de pequeño porte

*5 – Puede optar por 4 cochera de gran porte y 2 de pequeño porte

*6 – Puede optar por 5 cochera de gran porte y 1 de pequeño porte



SECCIÓN VI - EDIFICIOS DE COCHERAS

Art 135.- Los edificios dedicados exclusivamente para el resguardo de vehículos permanentes o transitorios, de gran porte o de pequeño porte, deberán cumplir con las medidas mínimas en espacio de estacionamiento, ingresos y circulaciones independientes de personas y vehículos.

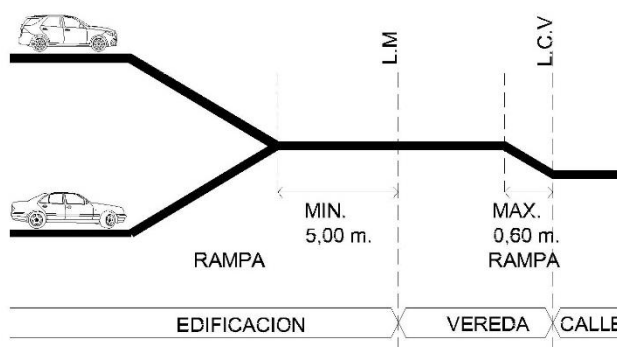
Deberá garantizarse la accesibilidad de personas con movilidad reducida y personas con discapacidad según apartado en Art. 125 del presente Código de Edificación.

SECCIÓN VII - REQUISITOS GENERALES PARA EDIFICIOS DE COCHERAS

Art 136.- **Dimensiones:** los espacios destinados a cocheras deben tener un ancho libre entre muros que permitan la maniobra de cambio de sentido de circulación para permitir el ingreso y egreso de vehículos hacia adelante, quedando prohibida la circulación hacia atrás.

Art 137.- **Niveles y rampas:** Para los casos donde las cocheras se ejecuten a distinto nivel respecto de la planta baja, las pendientes de las rampas vehiculares no podrán superar el 20 % como máximo. La rampa de acceso podrá ser reemplazada por un ascensor o monta carga de vehículos de accionamiento eléctrico o hidráulico, conforme a especificaciones técnicas del producto a colocar y habilitada con inspecciones certificadas.

COCHERAS A DISTINTO NIVEL DE VEREDA



Deberá dejarse entre la salida del plano inclinado de la rampa y línea municipal, un descanso de 5,00 metros como mínimo de longitud, dicho descanso estará al mismo nivel de la vereda terminada. *VER ANEXO GRAFICO*

Art 138.- **Seguridad:** Deberán presentar ante el organismo municipal a cargo de la aplicación de la presente ordenanza y de la habilitación comercial si corresponde al caso, un INFORME DE SEGURIDAD elaborado y suscripto por profesional con competencia en el tema. Es responsabilidad del propietario la colocación y mantenimiento periódico de todos los elementos de seguridad requeridos en dicho informe.

Art 139.- **Protección frente a impactos:** Los muros que delimiten el perímetro de la cochera estarán protegidos por un cordón o barrera.

Art 140.- **Identificación:** La advertencia de ingreso y egreso de vehículos sobre la vía pública se hará por medio de carteles indicativos y semáforos de advertencia a peatones, con los colores convencionales y tamaño reglamentario.

Art 141.- **Accesos y egresos:** Deberán prever todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar el normal desenvolvimiento del tránsito urbano vehicular y peatonal.

Art 142.- **Señalización y demarcación interna:** Se identificarán los lugares de estacionamiento con pintura para demarcación numerados de manera correlativa.

Art 143.- **Iluminación:** Poseerán luz artificial suficiente para garantizar la circulación segura de peatones y vehículos. La iluminación deberá quedar complementada con la cantidad de luces de emergencia que determine el informe de seguridad o la autoridad de aplicación.



SECCIÓN VIII - REQUISITOS PARTICULARES PARA EDIFICIOS DE COCHERAS

Art 144.- En los casos donde sea exigible, a todo lo indicado en los puntos anteriores (requisitos generales), se le suman las siguientes prescripciones:

- a) Las cocheras privadas de uso público deberán contar con la habilitación municipal correspondiente.
- b) El control del servicio de cocheras será efectuado por el área de tránsito, seguridad ciudadana, guardia local y/o las áreas encargadas del control de habilitaciones comerciales, sin perjuicio de la participación de otras reparticiones municipales.
- c) Las cocheras no podrán receptar mayor cantidad de vehículos que los previstos en plano y declaración jurada de quien gestione la habilitación de la misma.
- d) Personas con discapacidad: Deberá garantizarse la accesibilidad de personas con movilidad reducida y personas con discapacidad según apartado 7.1 del presente Código de Edificación.
- e) Anchos de calles: La calle mínima en edificio exclusivo de cocheras será de 5,00 metros de ancho.



TÍTULO 9 - CLASIFICACION Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO - CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

Art 145.- Se entiende que el uso y destino de los locales dado por los proyectistas, es la que define su clasificación, sugiriendo la siguiente categorización:

- a) LOCALES DE PRIMERA CLASE (1°)
 - Los locales de primera clase: Comedor, estar, escritorio, estudio, consultorio, dormitorio, sala, living, sala para juegos infantiles y similares.
- b) LOCALES DE SEGUNDA CLASE (2°)
 - Locales de segunda clase: Cocina, cuartos de planchar, habitaciones de servicio, lavadero y similares.
- c) LOCALES DE TERCERA CLASE (3°)
 - Locales de tercera clase: Baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, cocheras, pasillos, pasos, guardarropas, vestidores y similares.
- d) LOCALES DE CUARTA CLASE (4°)
 - Locales de cuarta categoría (locales de conglomeración de personas).
 - Edificios Institucionales: Bancos y afines, Centros de atención para la salud (clínicas, hospitales, salas velatorias y afines), Centros educativos (Jardines de infantes, Escuelas, Centros Culturales y afines) y Centros Recreativos (Clubes y afines).
 - Edificios para oficinas.
- e) LOCALES DE QUINTA CLASE (5°)
 - Edificios para la reunión bajo techo: Iglesias, cines, teatros, casinos, centros recreativos (clubes), locales bailables y afines.
 - Edificios comerciales: Negocios en general, minoristas, mayoristas, barriales o de grandes superficies, bares, cafeterías, restaurantes y casas de comida.
 - Edificios industriales.
 - Edificios para deposito.

Art 146.- El Municipio de Villa Nueva, Secretaría de Obras Públicas y Privadas, podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio si el mismo no encuadra en las categorías anteriores. Además, clasificará por analogía y por defecto, cualquier local no incluido en la enumeración de este apartado. Asimismo, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, se reserva el posible rechazo de la designación de locales donde se vislumbre una intención de división futura no reglamentaria, desvirtuando los criterios mínimos del presente Código de Edificación.



CAPÍTULO SEGUNDO - ALTURAS MÍNIMAS DE LOS LOCALES.

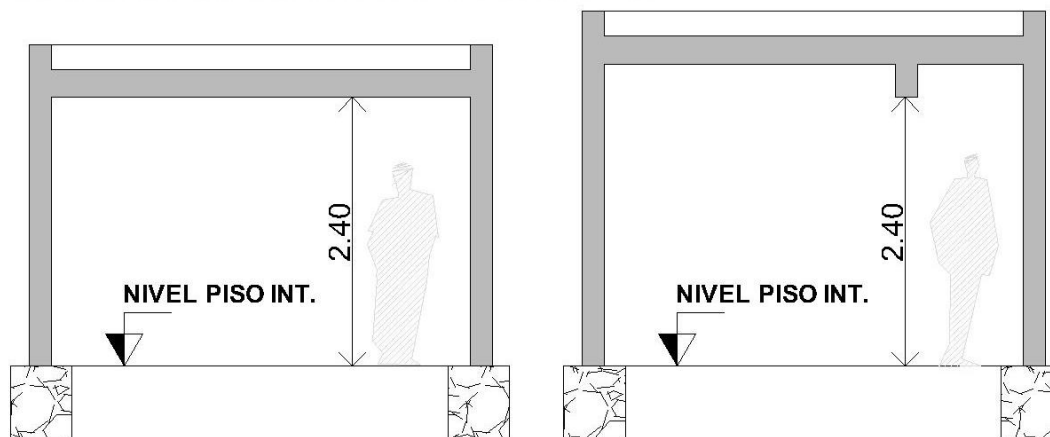
SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 147.- Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminado.

Art 148.- Para todos los casos, la altura mínima será de 2.40 metros (dependiendo de la superficie del local), pudiendo realizar sólo los locales de baños a una altura de 2.20 m.

Art 149.- Si hay vigas, éstas dejarán una altura de paso libre no menor de 2.40 m y no podrán ocupar más de un octavo de la superficie del local. *VER ANEXO GRAFICO*

ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES

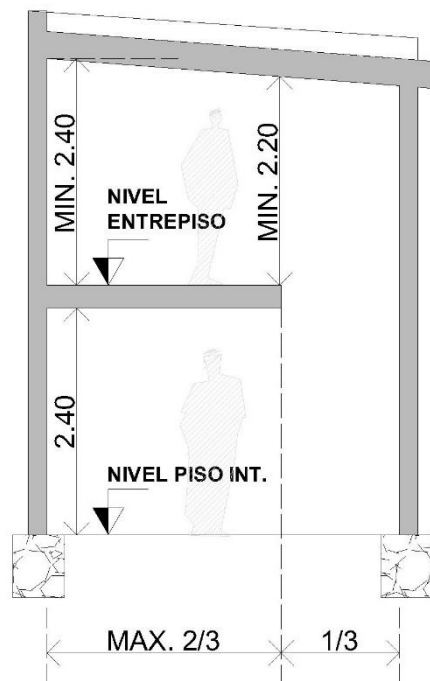


SECCIÓN II - ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES

Art 150.- Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

- Para locales comerciales de una superficie no mayor de 40 m² y la profundidad máxima de 6.00 m, tendrán una altura mínima de 2.40 m.
- Para locales comerciales de mayor superficie y/o profundidad (mayor a 40 m² o profundidad mayor a 6.00m), tendrán una altura mínima de 2.60 m.
- Para locales de primera clase, cocheras de uso particular, locales de segunda y tercera clase, tendrán una altura mínima de 2.40 m.
- Para locales de cuarta clase a excepción de los locales de comercios y negocios, tendrán una altura mínima de 2.80 m.
- Para locales no determinados en este Código o que sean clasificados por analogía y por defecto en sus proyectos (Art. 146 - Locales que no se detallan en características anteriores), tendrán una altura mínima de 2.80 m.
- Alturas mínimas de Locales en dúplex y entrepisos de comercios:

ALTURA MINIMA DE LOCALES



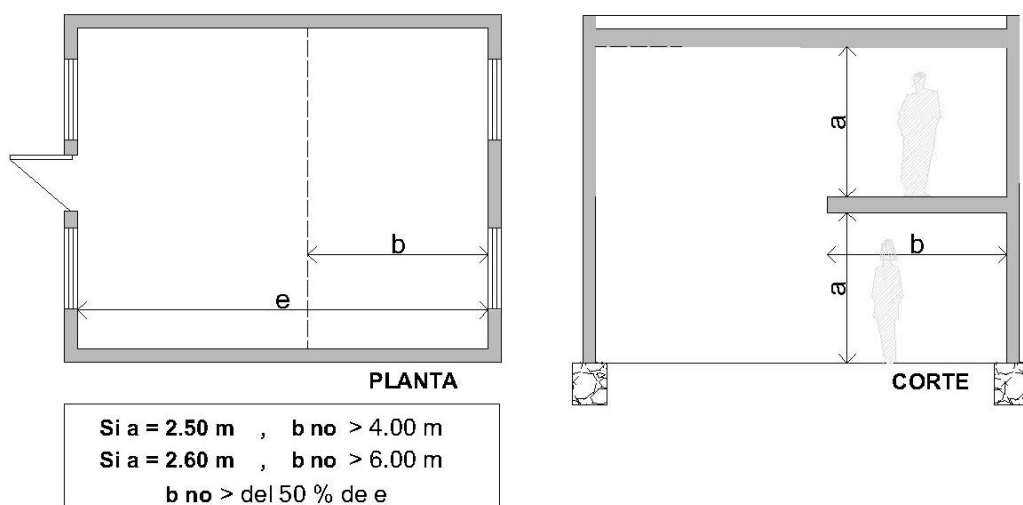


En el caso de cubiertas inclinadas, el local superior podrá tener una altura mínima de 2.20 m. alcanzando 2.40m o superior altura en la parte alta. Se sugiere que el entrepiso tipo DÚPLEX no podrá cubrir más de dos tercios de la profundidad del local de estadía. *VER ANEXO GRAFICO*

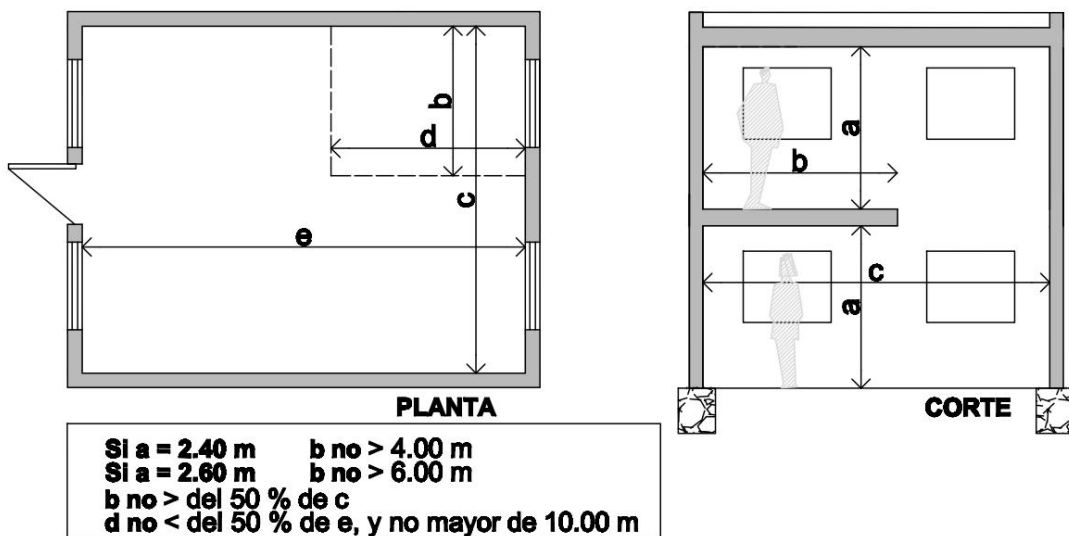
g) En caso de ocuparse en el entrepiso todo el ancho del local, la altura mínima será de 2,50 m en una profundidad máxima de 4.00 m; y una altura libre de 2,60 m en una profundidad máxima de 6.00 m.

En ningún caso este entrepiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo sobre el lado con aberturas al exterior. *VER ANEXO GRAFICO*

ALTURA MINIMA DE LOS LOCALES



Art 151.- En caso de utilizarse solamente hasta la mitad del ancho del local se admitirá una altura libre de 2,40 m cuando el entrepiso no exceda de los 4,00 m. de ancho; y una altura libre de 2,60 m cuando no pase de 6.00 m de ancho. La profundidad del entrepiso no excederá la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá pasar de 10.00 m. *VER ANEXO GRAFICO*





h) Altura mínima de locales en subsuelo:

Los locales de primera, segunda y tercera clase, ubicados en subsuelo o sótanos podrán tener las mismas alturas mínimas, determinadas anteriormente, siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación.

CAPÍTULO TERCERO - ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES.

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 152.- Las áreas y lados mínimos de los locales se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

SECCIÓN II - LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE

Art 153.- Las áreas y lados mínimos de los locales de primera y cuarta clase, serán los siguientes:

LOCALES	Lado mínimo (m)	Área mínima (m²)
Cuando la unidad locativa posea un solo local	3.00	16.00
Cuando la unidad locativa posea varios locales, por lo menos un local, tendrá:	2.50	10.00
Los demás locales tendrán:	2.00	6.00

SECCIÓN III - LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Art 154.- Las cocinas y habitaciones similares de servicio, tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

a) Cocinas: Área mínima 3.00 m² y lado mínimo 1.50 m. En edificios de vivienda colectiva la cocina deberá tener un lado mínimo de 2.00 m y un área mínima de 4.00 m²

b) Habitaciones de servicio: lado mínimo 1.80 m y áreas mínimas: si tienen ropero embutido 4.00 m² de superficie libre y 5.00 m² si no lo tienen.

SECCIÓN IV - LOCALES DE TERCERA CLASE

Art 155.- Las cocinas y habitaciones similares de servicio, tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

a) Baños y Sanitarios: Cuando la superficie total de la unidad de vivienda supera los 35.00 m² de uso exclusivo, incluidas las áreas de servicio, por lo menos un baño tendrá un área mínima de 2.60 m² y lado mínimo de 1.20 m.



CAPÍTULO CUARTO - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 156.- Se exige para los locales una superficie mínima de iluminación equivalente a 1/10 (un décimo) de su superficie y una superficie de mínima de ventilación equivalente a la mitad de la superficie mínima exigida de iluminación.

Art 157.- Las superficies verticales de iluminación y ventilación cuyo antepecho se encuentre a una altura superior a los 2 metros del nivel de piso del local, y las superficies horizontales de iluminación y ventilación se computarán en el cálculo con un factor de 0,8 de su superficie.

Así, por ejemplo, si para un local se requiere una superficie de iluminación de 2 metros cuadrados, esta se puede lograr con una abertura con antepecho a 1 metro del piso del local con una superficie de 1 metro cuadrado, más una abertura con antepecho a 2,5 metros del piso del local o una superficie horizontal de iluminación de 1,25 metros cuadrados, ya que:

$$1 \text{ m}^2 + (1,25 \text{ m}^2 \times 0,8) = 2 \text{ m}^2$$

Art 158.- Las superficies de ventilación empleadas para satisfacer las exigencias mínimas del local deben contar en todos los casos con mecanismos de accionamiento para su apertura y cierre ubicados a una altura menor a 1,60 metros de respecto al nivel de piso del local.

Art 159.- Para ventilación de cualquier local, se deberá cumplir con el Decreto 351/79 reglamentario de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, que establece que la ventilación debe mantener condiciones ambientales que no perjudiquen la salud de las personas.

SECCIÓN II - ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICIOS RESIDENCIALES (primera, segunda y tercera categoría)

Art 160.- Todos los locales habitables de primera clase (comedor, estar, escritorio, estudio, consultorio, dormitorio, sala, living, sala para juegos infantiles y similares) y de segunda clase (cocina, cuartos de planchar, habitaciones de servicio, lavadero y similares), deberán recibir iluminación y ventilación provenientes de la vía pública o de patios, sean laterales o cenitales.

Art 161.- Para los locales de tercera clase (baños, cajas de escaleras colectivas, cuartos de máquinas, cuartos de roperos, despensas, cocheras, pasillos, pasos, guardarropas, vestidores y similares), no se requiere iluminación por luz del día natural y su ventilación podrá realizarse por conductos y medios forzados que garanticen la renovación de aire según actividad y permanencia de personas. Dichos conductos deberán reunir las condiciones técnicas y funcionales necesarias para cada caso y conforme a la superficie que se desea ventilar. La condición mínima de renovación del aire del local, debe garantizar que todo el volumen a renovar se alcance en un tiempo no superior a 6 (seis) minutos, respetando los valores de decibeles máximos para la actividad del local, siendo facultad del proyectista dar mayor detalle del mismo. Este tipo de instalaciones deberá estar calculada y consignada en planos, especificando mínimamente tamaño del ducto y volumen de aire a renovar por hora.



SECCIÓN III - ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICIOS INSTITUCIONALES Y DE OFICINAS CON CONGLOMERACION DE PERSONAS (cuarta categoría)

Art 162.- Para locales de cuarta categoría (locales de conglomeración de personas), en Edificios Institucionales: Bancos y afines, Centros de atención para la salud (clínicas, hospitales, salas velatorias y afines), Centros educativos (Jardines de infantes, Escuelas, Centros Culturales y afines), Centros Recreativos (Club es y afines), Centros culturales y afines, como en Edificios para oficinas, deberán recibir iluminación y ventilación provenientes de la vía pública o de patios. En los casos que, por condiciones de diseño no puedan recibir ventilación exterior, se podrá ventilar y renovar el aire por medio mecánico. La condición mínima de renovación del aire del local, deberá ser calculada bajo los parámetros de la Norma IRAM 11592, debiendo garantizar la renovación del aire del local por actividad en los tiempos que estipule la misma.

SECCIÓN IV - ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHOS, COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DEPÓSITOS (quinta categoría)

Art 163.- Para locales de quinta categoría, en Edificios para la reunión bajo techo: Iglesias, cines, teatros, casinos, locales bailables y afines; Edificios comerciales: Negocios en general, minoristas, mayoristas, barriales o de grandes superficies, bares, cafeterías, restaurantes y casas de comida; Edificios industriales y Edificios para deposito, no se requiere iluminación por luz del día natural y su ventilación podrá realizarse por conductos y medios forzados que garanticen la renovación de aire según actividad y permanencia de personas. En los casos que por condiciones de diseño no reciban ventilación exterior, deberán ventilar y renovar el aire por medio mecánico. La condición mínima de renovación del aire del local, deberá ser calculada bajo los parámetros de la Norma IRAM 11592, debiendo garantizar la renovación del aire del local por actividad en los tiempos que estipule la misma.

SECCIÓN V - VENTILACIÓN A TRAVÉS DE SUPERFICIE SEMICUBIERTA

Art 164.- La iluminación y ventilación de los locales debe ser afectada en forma directa y cuando entre ellos y los patios respectivos queden galerías o marquesinas, estos no deben impedir el fácil acceso del aire y la luz.

SECCIÓN VI - VENTILACIÓN COMPLEMENTARIA

Art 165.- Los locales de comercio y trabajo con profundidad mayor de 15,00 metros deberán tener adicionalmente a la ventilación principal, una ventilación complementaria mediante aberturas que den por lo menos a un patio auxiliar, ubicado en zona opuesta a la principal, u otro tipo de ventilación y/o renovación de aire por medios mecánicos, que reemplace con eficiencia al patio auxiliar.

SECCIÓN VII - VANOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Art 166.- Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas, vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema traslúcido que permita la transmisión de la luz del exterior.

Art 167.- La ventilación se obtendrá haciendo que parte, o la totalidad de estos vanos se abran, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación necesarias requeridas para cada caso.

Art 168.- Se permite considerar como parte de la superficie de iluminación del local a la superficie vidriada de la hoja de la puerta que comunica con el exterior.

SECCIÓN VIII - CONDICIONES PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN



Art 169.- Se exigen las siguientes condiciones para la iluminación y ventilación de locales, siendo responsabilidad del proyectista tener en cuenta lo indicado a continuación cómo mínimo o adoptar otros criterios debidamente fundados:

A – Condición 1: De la iluminación (I) y ventilación (V), vano directamente al exterior:

$$I = 1/10 \times S; \quad V = \frac{1}{2} I$$

B – Condición 2: De iluminación y ventilación, vano al exterior bajo parte cubierta.

El valor "S" (Superficie del vano) se obtendrá sumando la Superficie propia de la habitación (S1), más la de la parte cubierta (aleros, galería, etc.) denominada S2.

El valor "A" de la parte cubierta hacia el exterior, será igual o superior a 2 (dos) veces el valor I. *VER ANEXO GRAFICO*

$$I = 1/10 (S1 + S2); \quad V = \frac{1}{2} I; \quad A = 2 I$$

C – Condición 3: De ventilación lateral o cenital:

$$V = 1/30 \times S; \quad \text{Valor mínimo de } V = 0,25 \text{ m}^2.$$

D – Condición 4: De ventilación por medios mecánicos:

Los locales de reunión de personas (espectáculos, recreación, cultura y diversión pública), contarán con ventilación mecánica adecuada calculada por el profesional interviniente, considerando al menos una renovación total del volumen de aire en 20 (veinte) minutos, garantizando tope de decibles permitidos para su actividad.

E – Condición 5: De la ventilación en baños y cocinas no familiares ubicadas en sótanos y/o planta baja:

Cuando un local de baño o cocina esté ubicado en sótanos o planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación o vano a 2,00 metros sobre el nivel de vereda como mínimo.

F – Condición 6: De la ventilación o iluminación de locales de comercio en pasajes:

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

G – Condición 7: De la ventilación por tubos independientes para cada local de sección 0,01 m².

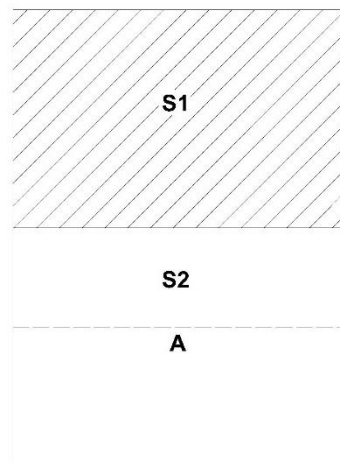
G.1 – El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m². (0,10 m. x 0,10 m.) en toda su altura, realizado con superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado en no más de 45 grados.

G.2 – Las aberturas que pongan en comunicación el local con el conducto serán libres y el área no inferior a la del conducto.

G.3 – Los tramos horizontales del conducto no podrán ser superiores a 1/4 de la altura del conducto.

G.4 – El remate en la azotea distará no menos de 0,30 metros la medianera y permanecerá libre.

CONDICIONES PARA
ILUMINACION Y VENTILACION
DE LOCALES
Condicion 2





G.5 – La altura mínima del conducto será de 2,40 metros.

H – Condición 8: De la ventilación por tubos independientes, para local y sección proporcional a la superficie del local:

H.1 – El conducto tendrá una sección mínima equivalente a $1/400$ de la superficie del local.

La sección mínima de cada tubo será de $0,03 \text{ m}^2$.

La sección máxima de cada tubo será de $0,20 \text{ m}^2$.

En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia. La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de 3.

H.2 – El conducto será vertical o inclinado en no más de 45 grados.

H.3 – La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto, será regulable y de área no inferior al conducto.

H.4 – En caso de ventilación por tiraje natural, los tramos horizontales del conducto no podrán superar el $1/4$ de la altura propia del mismo.

H.5 – El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50 metros de esta o de cualquier paramento; permanecerá libre y estará provista de mecanismo estético de tiraje automático o similar.

I – Condición 9: De la ventilación por tubos comunes a varios locales:

I.1 – El conducto servirá para unificar dos o más tubos del tipo de la condición 7.

I.2 – Será de mampostería, de superficie lisa y dentro de su sección, no se ubicarán desagües o cañerías.

I.3 – Su sección no será inferior a $0,60 \text{ m}^2$. y la relación de sus lados, no mayor de 1:3.

I.4 – Los tramos horizontales no podrán superar el $1/4$ de la altura propia del conducto.

I.5 – El conducto en cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m. y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo de 0,50 m.

I.6 – El conducto será vertical o inclinado en no más de 45 grados.

I.7 – El remate del tubo en la azotea, distará no menos de 1,50 m. de la altura misma o de cualquier paramento o vano de local habitable y estará provisto de mecanismo de tiraje automático.

SECCIÓN IX - CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA CADA TIPO DE LOCAL

Art 170.- La tabla sugerida a continuación indica las condiciones de iluminación y ventilación, para cada local.



DESIGNACION	UBICACION DEL VANO			CONDUCTO DE VENTILACION y RENOVACIÓN DE AIRE
	VIA PUBLICA	PATIO 1 ° CATEGORIA	PATIO 2 ° CATEGORIA	
LOCALES 1era CLASE	SI	SI	NO	NO
LOCALES 2da CLASE	SI	SI	SI	NO
LOCALES 3era CLASE	SI	SI	SI	SI
LOCALES 4ta CLASE	SI	SI	SI	SI
LOCALES 5ta CLASE	SI	SI	SI	SI

CAPÍTULO QUINTO - PATIOS

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 171.- Para medir los patios, se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo circulaciones, aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc. Los patios deberán tener fácil acceso para su limpieza (puerta mínima 0.80 x 2.00 m). Los patios solo podrán ser cubiertos con rejas, toldos corredizos, media sombras o similares por quien tenga el uso real del patio.

Art 172.- No se podrá tener vistas hacia medianeras, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a una distancia menor de 3,00 m. entre el vano o el borde de la superficie accesible en el caso de balcones o terrazas, y el eje medianero.

Art 173.- Cuando los locales habitables que iluminen y ventilen a patios, lo hagan directamente a entrantes descubiertas que no cumplan con el diámetro mínimo exigido para cada altura, siempre que dichas entrantes se comuniquen inmediatamente con patios reglamentarios o con la vía pública, será de aplicación lo establecido en la "Condición 2".

Art 174.- La dimensión de dicha entrante descubierta no podrá superar el lado mínimo exigido para estos patios y el lado perpendicular a la entrante no podrá ser inferior a las 3/4 partes de la entrante proyectada.

SECCIÓN II - CLASIFICACIÓN DE PATIOS

Art 175.- Será diseño de los profesionales proyectistas, considerando las siguientes categorías para definir tamaños y superficies mínimas de patios:

- Patio de 1° Categoría:** Patio convencional para locales de primera y segunda clase (estar, comedor, cocina entre otros) de 9 m² de superficie con un ancho mínimo de 3.00m.

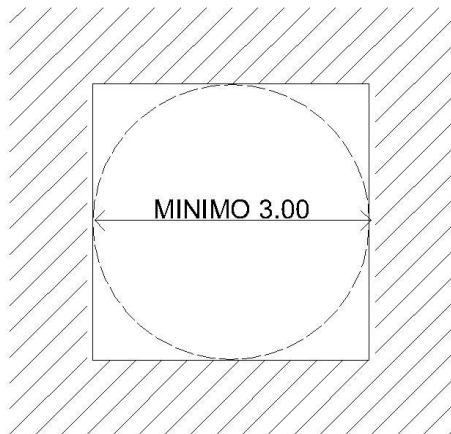


Podrá realizarse uno de los lados con un ancho mínimo de 2.50m, siempre que se respete la superficie de 9m².

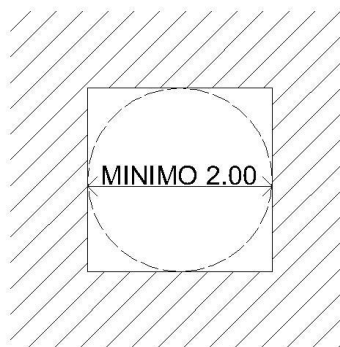
VER ANEXO GRAFICO

- b) **Patio de 2° Categoría:** Patio mínimo para locales de tercera clase (baños y sanitarios) de 4 m² de superficie con un ancho mínimo de 2.00 m. VER ANEXO GRAFICO

CLASIFICACION DE PATIOS



PATIO DE 1ra CATEGORIA

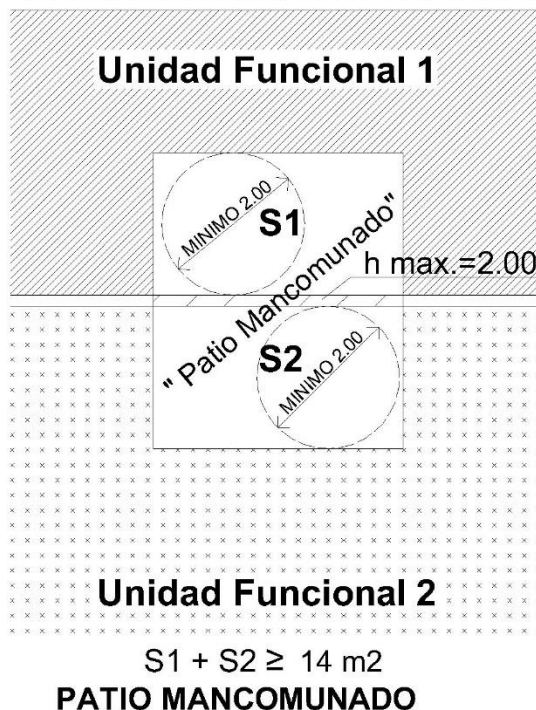


PATIO DE 2da CATEGORIA

- c) **Patio Mancomunado:** Serán permitidos cuando a ellos iluminen y ventilen dos (2) unidades funcionales por planta como máximo. Deberá poder inscribirse como mínimo, un círculo de 2.00 metros de diámetro, para cada unidad en el nivel con acceso al patio, siendo la superficie mínima aceptable de 14,00 m² a partir del remate del muro divisorio entre las partes accesibles privativamente por cada unidad funcional en el nivel con acceso al patio. En la designación de locales deberá leerse "PATIO MANCOMUNADO", con las siguientes condiciones: dichos patios deberán contar con un tabique divisor de 2,00m de altura mínima que de independencia a las dos (2) unidades funcionales con acceso al mismo.

VER ANEXO GRAFICO

CLASIFICACION DE PATIOS





d) Patios en altura para edificios:

d.1) Patios en edificios de hasta 10,50 metros de altura (H1) – Distancia D1: mínimo 3,00 metros y superficie mínima 9,00 m².

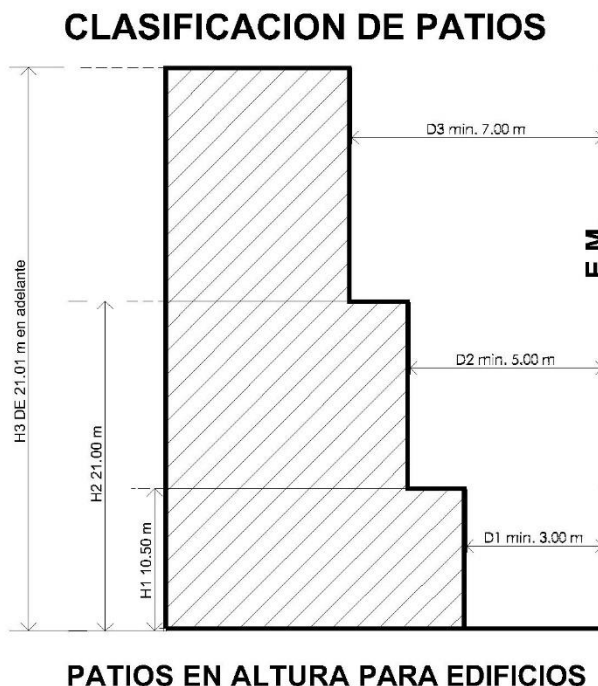
d.2) Patios en edificios de 10,51 metros hasta 21,00 metros de altura (H2) – Distancia D2: mínimo 5,00 metros y superficie mínima 25,00 m².

d.3) Patios en edificios de más de 21,01 metros de altura (H3) en adelante – Distancia D3: mínimo 7,00 metros y superficie mínima 49,00 m².

La distancia (D) implica el diámetro mínimo del círculo a inscribir para cada caso y se tomará libre de todo tipo de muros y/o planos límite de fachadas paralelas (torres).

La altura (H) será tomada a partir del nivel del primer patio exigible (ya sea desde nivel de vereda o finalización de basamento), siempre que la altura total del edificio supere los 10,50 m.

VER ANEXO GRAFICO



CAPÍTULO SEXTO - CIRCULACIONES

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 176.- Los sistemas circulatorios horizontales y verticales, deberán garantizar la evacuación de las personas, su seguridad y la accesibilidad universal para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art 177.- A medida que aumente la capacidad de concurrencia de personas en el edificio, deberán aumentar los anchos de circulaciones y rellanos (zonas de encuentro y recepción entre varias circulaciones). En los edificios públicos o privados de gran concurrencia de personas, como también en viviendas multifamiliares en altura, el proyecto debe ser avalado por la Dirección de Bomberos Voluntarios local mediante un informe sobre las condiciones de seguridad, evacuación e incendio.

SECCIÓN II - CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO

Art 178.- Los medios de egreso de uso público se clasifican en:

- a) Puertas
- b) Pasillos, Pasajes y Galerías
- c) Circulaciones horizontales
- d) Circulaciones verticales



e) Circulaciones mecánicas

SECCIÓN III - PUERTAS

Art 179.- El batimiento de las puertas no podrá invadir la vía pública ni reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, pasillos, escaleras u otros medios de egreso.

Art 180.- El ancho mínimo de las puertas de salida está relacionado con el número de ocupantes del edificio (factor de ocupación), no podrá ser menor a 85cm en edificios residenciales y a partir de 90 cm en las demás clasificaciones edilicias.

Art 181.- Las puertas de acceso en edificios de uso público deben tener un ancho de paso mínimo de 0.90 metros, garantizando la evacuación de personas que ocupan el edificio (pudiendo ser simples o dobles).

Art 182.- Todas las puertas en el recorrido de evacuación de locales de uso público deben abrir en el sentido de la evacuación hacia la vía pública o espacio exterior seguro (según informe de higiene y seguridad). Estas puertas deberán tener sistemas antipánico para el escape, pudiendo ser las de uso habitual del edificio u otras sólo para la evacuación.

Art 183.- Todas las puertas que conecten locales que deban dar cumplimiento a exigencias de accesibilidad universal, en el recorrido desde la vía pública hasta el último local accesible, deberán sujetarse a lo indicado en la Ley Nacional N°24.314 Sistema de Protección Integral de los discapacitados (Decreto Reglamentario 914/1997).

Art 184.- La altura libre mínima de las puertas será de 2,00 metros en todos los casos.

Art 185.- En caso que las puertas abran sobre escaleras o rampas, no podrán hacerlo sobre sus tramos, sino sobre un rellano, descanso o plataforma, cuyas dimensiones sean tales que el batimiento de dichas puertas no reduzca las dimensiones mínimas exigidas para dicho rellano (siendo mínimo 1,50 m de ancho).

Art 186.- Las puertas se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Puertas de abrir: se permitirán en todo tipo de edificio.
- b) Puertas vaivén: se permitirán en todo tipo de edificio.
- c) Puertas giratorias: se podrán usar únicamente en edificios Residenciales, de oficinas, administrativas y comerciales, siempre y cuando existan puertas de abrir que garanticen el escape a vía pública en caso de emergencia o evacuación.

Art 187.- No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida para evacuación a las del tipo corrediza ni del tipo giratoria.

Art 188.- El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m (uno metro sesenta y cinco).

Art 189.- Para el cálculo del ancho de las puertas (paso libre) se considerará la capacidad de ocupantes de los locales a los que da acceso, de manera acumulativa desde el más alejado hasta la vía pública, respetando en todos los casos los anchos mínimos exigidos en los puntos precedentes:

A - Personas	X – Mínimo centímetros (cm)
1-10 personas (sólo residenciales)	85
11-50 personas (todos los tipos)	90
51-100 (todos los tipos)	100
101-500 (todos los tipos)	X = A (de 101 a 500 cm)



501-1000 (todos los tipos)	$X = A * 0.9$ (siendo el mínimo 500cm)
1001-1500 (todos los tipos)	$X = A * 0.8$ (siendo el mínimo 900cm)
1501-2000 (todos los tipos)	$X = A * 0.7$ (siendo el mínimo 1200cm)
2001-2500 (todos los tipos)	$X = A * 0.6$ (siendo el mínimo 1400cm)
>2500 (todos los tipos)	$X > A * 0.5$ (siendo el mínimo 1500cm)

SECCIÓN IV - PASILLOS, PASAJES Y GALERÍAS

Art 190.- Los pasillos de circulación pública de edificios institucionales y centros comerciales deberán tener un ancho mínimo de 1,50 metros. Los pasillos de circulación en viviendas multifamiliares serán de un ancho mínimo de 1,20 metros.

Art 191.- Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del pasaje, dicho incremento se exigirá a partir de dicha desembocadura hacia el espacio exterior siendo el mínimo 1.80 x 1.80 m.

Art 192.- Cuando sobre un pasaje, se ubiquen puertas para cierre del mismo, estas no podrán reducir el ancho del pasaje considerado como medio de evacuación.

Art 193.- Cuando un pasaje presente desniveles de piso, estos se salvarán con cambios de nivel (mínimo de 4% de pendiente) o rampas (mínimo de 4.5% a máximo 12% de pendiente) que aseguren accesibilidad universal en los recorridos mínimos de al menos el 5% de las unidades habitacionales. Cumpliendo ese criterio de accesibilidad universal, podrán salvar niveles con escalones por el ancho del pasaje.

Art 194.- Cuando sobre un pasaje comercial se ubiquen vidrieras o vitrinas, o se abran puertas de ingreso que den a dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0,50 metros si se ubican en un solo lado y 1,00 metro si se ubican en los dos lados. Estos incrementos no podrán disminuirse hacia la salida, aunque se supriman las puertas o vidrieras.

Art 195.- Se considerarán los siguientes tipos de pasajes, pasos o galerías de uso público para la circulación horizontal de peatones de un edificio:

- a) Circulación de evacuación de un edificio en planta baja.
- b) Circulación de evacuación de edificios altos de oficinas y residencias.
- c) Pasaje comercial de uso público.

Art 196.- Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos (2) o más unidades de viviendas u oficinas en planta baja, el ancho, deberá ser determinado conforme a los anchos mínimos establecidos en este capítulo y el número de personas a evacuar (lo que resulte mayor), pudiendo ser la dimensión resultante uniforme en toda su longitud o variable de acuerdo a las necesidades de evacuación de cada tramo. -Ver Art. 194-

El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 metros, la longitud de los mismos deberá contemplar lo dispuesto en el Art. 198.

Art 197.- Cuando un paso o pasaje, tenga por misión conectar diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, su ancho, estará determinado por el número de personas a evacuar; si sobre el mismo se localizan puertas para clausurar su paso, éstas serán calculadas atendiendo, por razones de seguridad, a lo establecido en el presente capítulo. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o variable, de acuerdo a las necesidades de cada caso en particular.



Art 198.- Cuando el largo máximo de los pasos enunciados en el artículo anterior, exceda las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes con sus zonas de influencia: Superadas las longitudes aquí mencionadas, las circulaciones horizontales (pasillos) deberán tener un ancho mínimo de 1,50m.

TIPO DE EDIFICIOS	LONGITUDES MÁXIMAS
Edificios Residenciales	30,00 m.
Edificios Institucionales	30,00 m
Edificios para reunión bajo techo	45,00 m
Edificios para Oficinas	45,00 m
Edificios Comerciales	45,00 m
Edificios Industriales	según proyecto de higiene y seguridad
Edificios exclusivos de depósitos	
- Usos inocuos, no peligrosos	45,00 m
- Usos peligrosos	20,00 m

Art 199.- Se entiende por "pasaje comercial" de uso público, a los pasajes que se utilicen con fines comerciales para dar acceso a locales de negocios a uno o más lados, permitan o no la conexión de circulaciones verticales con la vía pública.

Se consideran los siguientes tipos:

- a) Con una o más salidas a una misma calle
- b) Con una o más salidas a dos o más calles
- c) Con bifurcación en su interior, en dos o más circulaciones o niveles.

Art 200.- Se entiende por "pasajes comerciales con una o más salidas a una calle" a aquellos que permitan conectar 2 (dos) o más calles distintas, sean que formen ángulo o sean paralelas.

Art 201.- El ancho mínimo de estos pasajes será de 2,00 metros.

Art 202.- Si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, su ancho se calculará según lo establecido por los Art.191 y Art. 193. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

Art 203.- Se entiende por "pasajes comerciales con una o más salidas a dos o más calles", a aquellos que permitan la circulación de peatones entre 2 (dos) calles distintas, ya sea que formen ángulo o sean paralelas.

Art 204.- El ancho mínimo de estos pasajes será de 3,00 metros.

Art 205.- Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho mínimo se incrementará según lo establecido por el Art. 194, si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellas pisos altos con la vía pública.

Art 206.- A los efectos de este cómputo, se considerarán todas las bocas de salidas a la vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

Art 207.- Cuando un pasaje se bifurca en su interior en dos o más pasajes secundarios, en un mismo nivel o en niveles diferentes, cada una de las ramas o pasos serán calculados individualmente teniendo en cuenta todas las premisas del presente capítulo para cada situación que se suceda dentro y a lo largo de dicho paso.

Art 208.- Los pasillos, pasajes y galerías de circulación horizontal, deberán cumplir con los mínimos de la Ley Nacional N°24.314 Sistema de Protección Integral de los discapacitados (Decreto Reglamentario 914/1997).



SECCIÓN V - CIRCULACIONES HORIZONTALES – RAMPAS.

Art 209.- La ejecución de rampas para la circulación de personas en edificios existentes, nuevos, remodelaciones, refacciones y/o refuncionalizaciones, deberán cumplir las condiciones del siguiente cuadro, según la Clasificación de Edificios por actividad, considerando uso opcional u obligatorio, con sistema fijo o móvil de rampa y definición de circuitos de acceso mínimo público (acceso a los locales públicos principales de la actividad del edificio).

Clasificación de Edificios por actividad	Uso de rampa
1 – Edificios residenciales	
Individual	Opcional
Colectivo	Obligatorio en Accesos bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.
Plan de Viviendas	Obligatorio en espacio público y veredas. Sistema fijo.
Hoteles	Obligatorio en Accesos bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.
2 – Edificios institucionales	Obligatorio bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.
3 – Edificios para reunión bajo techo	Obligatorio bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.
4 – Estructuras y espacios para reunión al aire libre	Obligatorio bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.
5 – Edificios para oficinas	Obligatorio bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.
6 – Edificios comerciales	
6a – Edificios comerciales barriales	Opcional
6b – Edificios comerciales de mayor escala (Galería, expendio de expendio de productos alimenticios; Supermercados y Autoservicios).	Obligatorio bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.
6c – Restaurantes, cafeterías y bares (incluida zona de cocina)	Obligatorio bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.
7 – Edificios industriales	Opcional
8 – Edificios exclusivos para depósitos	Opcional
9 – Edificios exclusivos de cocheras	Obligatorio bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.
10 – Edificios que no clasifiquen en los tipos anteriores	Obligatorio bajo circuito mínimo. Sistema fijo o móvil.



Art 210.- En edificaciones existentes, se podrán presentar propuestas de un sistema de rampas en veredas (con las condiciones de superficie, líneas guía para no videntes, barandas, pendientes máximas, etc.), que serán analizadas para su aprobación, por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva.

Art 211.- Las rampas de acceso a personas con movilidad reducida y personas con discapacidad deberán materializarse cuando exista diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal, o entre el nivel de acceso principal y otros espacios de uso público de la edificación, siendo las pendientes superiores al 4%.

Art 212.- La superficie de éstas debe ser rugosa y antideslizante, con una longitud máxima de 10 metros por tramo. Los rellanos o descansos planos deberán ser cada 6.00 metros y de por lo menos 1,50 metros de longitud. Los extremos de la rampa deben ser horizontales, en una longitud mínima igual a la del descanso. Al final de la rampa, cuando esta accede al edificio, debe haber una plataforma lo suficientemente amplia para dar cabida a la circulación normal del edificio y permitir el estacionamiento de una silla de ruedas.

Art 213.- El ancho mínimo de la rampa en un edificio público debe ser de 1,20 metros; la rampa debe estar dotada, a ambos lados, de un bordo o guarnición longitudinal de por lo menos 0,05 metros de alto y 0.10 metros de ancho, contra el cual pueda detenerse la bajada sin control de una silla de ruedas. Las pendientes recomendables para rampas no deben exceder el ocho por ciento (8%). Deben estar dotadas de pasamanos de 0,90 metros de altura, a contar desde el nivel de piso terminado.

Art 214.- Preferentemente se realizarán cambios de nivel sin escalones (en vez de rampas de mayor pendiente) alcanzando el 4% de pendiente máxima, siendo opcional en estos casos la colocación de pasamanos y/o barandas.

Art 215.- Las características de rampas y cambios de nivel deben cumplir la Ley Nacional N° 24.314 Sistema de Protección Integral de los discapacitados (Decreto Reglamentario 914/1997).

SECCIÓN VI - CIRCULACIONES VERTICALES – ESCALERAS.

Art 216.- Las escaleras de uso común en edificios de vivienda colectiva y de uso público, se construirán con tramos rectos y material incombustible. La altura máxima de cada escalón será de 0,18 metros y la huella mínima de 0,28 metros. Se sugiere el uso de escalones de 0.16m de altura.

Art 217.- El ancho mínimo de escalera de uso común en edificios de vivienda colectiva y de uso público en los otros tipos de edificios, será de 1,20 metro libre de pasamanos o lo que establezca superando esa medida el informe técnico de seguridad. Deberán tener pasamanos (a +0.90m de alto), guardapie (a +0.30m de alto) y su iluminación se proyectará de modo tal que la cobertura lumínica sea total, garantizando el valor de iluminación mínima de 100 lux exigido por Ley 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y sus decretos reglamentarios.

Art 218.- En los edificios que superen cuatro (4) plantas, es decir planta baja y tres (3) pisos altos, se exigirá escalera cerrada en las condiciones que establezca el informe técnico de seguridad. En estos casos se exigirá la instalación de ascensor, el que debe ser calculado por el profesional interviniente para brindar servicio al número de ocupantes previstos en el edificio.

SECCIÓN VII - CIRCULACIONES MECANICAS – ASCENSORES.

Art 219.- Se regirá por la Ley Nacional N°19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Decreto Reglamentario 351/79, Artículo 137, Capítulo 15 – Ascensores y Montacargas, que define características mínimas de construcción, instalación y mantenimiento de los ascensores para personas y montacargas para objetos.



Se adhiere a la Ordenanza N° O-2016-2488 – Reglamento Ascensores y montacargas, en cuanto a conservación y seguridad de los ascensores.

Art 220.- Cuando la edificación supere planta baja y tres pisos, la edificación deberá tener ascensor habilitado (con revisiones permanentes de funcionamiento, rubricadas por empresa de mantenimiento habilitada) para transporte de personas, no pudiendo utilizar montacargas para tal fin.

Art 221.- Deberán respetar las medidas mínimas de cabina de ascensor, definidas en la Ley Nacional N° 24.314 Sistema de Protección Integral de los discapacitados (Decreto Reglamentario 914/1997). De mínima, deberá tener apertura y cierre lento, piso antideslizante, botoneras a una altura accesible y pasamanos a +0.90m.

Art 222.- Para edificios de más de 6 (seis) plantas en total y 6 (seis) unidades de departamentos de hasta 2 (dos) dormitorios, deberán instalarse 2 (dos) ascensores con capacidad de 4 (cuatro) personas cada uno, siendo uno de ellos con accesibilidad universal.



TÍTULO 10 - CONDICIONES DE SEGURIDAD EN OBRA

CAPÍTULO PRIMERO - PROTECCIONES CONTRA INCENDIO.

Art 223.- Todas las construcciones que se realicen dentro del ejido urbano se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios contempladas en la Ley Nacional N°19.587 – Decreto 351/79 – Cap. XVIII y otras normas vigentes al respecto.

Art 224.- A los fines de la aplicación del presente capítulo se exigirá INFORME DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS en los siguientes casos:

- a) Edificios residenciales de departamentos (multifamiliares): Será exigible en todos los casos.
- b) Edificios institucionales: Será exigible en todos los casos.
- c) Edificios de reunión bajo techo: Será exigible en todos los casos.
- d) Edificios de reunión al aire libre: No será exigible.
- e) Edificios para oficinas: Será exigible en todos los casos.
- f) Edificios comerciales: Será exigible en todos los casos.
- g) Edificios industriales: Será exigible en todos los casos.
- h) Edificios para depósitos: Será exigible en todos los casos.
- i) Edificio exclusivo de cocheras: Será exigible en todos los casos.
- j) Edificio que no clasifique en los tipos anteriores: Será exigible en todos los casos.

Art 225.- El INFORME DE SEGURIDAD será elaborado por autoridad matriculada y habilitada competente en la materia (Bomberos de la Provincia de Córdoba; Ingenieros Especialistas; Licenciados en Higiene y Seguridad; Arquitectos; Ingenieros Civiles, etc). y deberá estar visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art 226.- Todos los propietarios o usuarios, según sea el caso, tienen la responsabilidad de mantener en condiciones óptimas los dispositivos de seguridad. Además, deben organizar simulacros de capacitación en el manejo de estos dispositivos y en cómo reaccionar ante situaciones de emergencia, asegurándose de hacerlo de manera oportuna. El incumplimiento de las exigencias precedentemente establecidas será responsabilidad exclusiva del propietario y/o copropietarios del inmueble en cuestión.

TÍTULO 11 - RELACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES CON LOS COLINDANTES

SECCIÓN I - MEDIANERAS Y CERCOS

Art 227.- La materialización de medianeras, podrá ser de mampostería, paneles de hormigón, chapa o tejido romboidal, según se define en Código Urbano Rural.

Los terrenos baldíos deberán contar con un cerramiento perimetral, la cual evite que personas ajenas al mismo, depositen dentro de él, basuras, materiales en desuso, ramas, etc. y así contribuir a una mejora para los vecinos colindantes y de la ciudad.

En terrenos habitados, los cuales posean un espacio verde en su frente y su propietario desista de la construcción de la Cerca correspondiente, se deberá ajustar a las directivas de la secretaria



de Obras públicas y privadas, debiendo mantener en perfecto estado el límite entre propiedad privada y pública.

SECCIÓN II - VISUALES HACIA LOS EJES MEDIANEROS.

Art 228.- La instalación de aberturas que por su emplazamiento concedan visión frontal hacia los inmuebles colindantes deberá respetar una distancia lineal no menor a 3.00 m (tres metros) del muro lindero, y una distancia lateral mínima de 0.60 metros.

VER ANEXO GRAFICO



En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante.

Art 229.- Las distancias mínimas indicadas no se aplican si la visión está bloqueada por elementos fijos de material no transparente.

Art 230.- Quien tiene vistas permitidas en un muro medianero no puede impedir que el colindante ejerza regularmente su derecho de elevar otro muro, aunque lo prive de la luz o de la vista.

SECCIÓN III - RESPONSABILIDAD FRENTE A TERCEROS POR INSTALACIONES PROPIAS EN MEDIANERAS

Art 231.- Los derechos y obligaciones respecto a la responsabilidad frente a terceros por instalaciones y derivados que se efectúen sobre las medianeras estarán regidos por el Código Civil y Comercial de la Nación.

SECCIÓN IV - DISTANCIA A COLINDANTES DE PERFORACIONES PARA LA EXTRACCIÓN DE AGUA

Art 232.- Las perforaciones deberán respetar un retiro mínimo de ejes medianeros y/o línea municipal de 1,50 m, debiendo ser habilitadas por los Estamentos Provinciales correspondientes en la materia, siendo exclusiva responsabilidad del propietario su manejo y gestión.



SECCIÓN V - DISTANCIA A COLINDANTES DE POZOS ABSORBENTES CLOACALES

Art 233.- En el caso de no contar con conexión a red cloacal, las aguas servidas cloacales deberán desaguar a cámara séptica y pozo absorbente (o zanjas tipo sangría o campo de oxidación), los que deben ubicarse respetando un retiro mínimo de ejes medianeros y línea municipal de 1,50 m. Las ventilaciones deberán quedar a los cuatro vientos por encima de los 2.40 m de alto, separadas 1.50 m de ejes medianeros y línea municipal.

SECCIÓN VI - DISTANCIA A COLINDANTES DE DEPÓSITOS SUBTERRÁNEOS

Art 234.- Los depósitos subterráneos de agua potable tales como aljibes y cisternas deberán respetar un retiro mínimo de ejes medianeros y línea municipal de 1,00 m. siendo responsabilidad del propietario verificar periódicamente la estanqueidad del mismo a los efectos de prevenir las filtraciones que afecten la capacidad portante del suelo bajo las construcciones propias y linderas.

SECCIÓN VII - CONSTRUCCIONES SUBTERRÁNEAS

Art 235.- Se podrán ejecutar construcciones bajo nivel de suelo natural, manteniéndose una distancia mínima de 1.50m, de cualquiera de los ejes de la parcela (medianeros y/o línea municipal).

SECCIÓN VIII - DISTANCIA A COLINDANTES DE PISCINAS

Art 236.- La distancia mínima de los espejos de agua de las piscinas a los ejes medianeros será de 1,00 m. Deberá garantizar tanto la estanqueidad del depósito de agua para evitar que las posibles filtraciones produzcan la saturación del suelo con su consiguiente pérdida de capacidad portante, como también la resistencia estructural de la construcción para soportar las cargas laterales producidas por el terreno considerando el bulbo de presiones bajo las fundaciones propias y linderas.

SECCIÓN IX - DISTANCIA A COLINDANTES DE DEPÓSITO DE AGUA (NO ENTERRADO)

Art 237.- Cuando se deba emplazar depósitos de reserva de agua la distancia deberá ser no menor a 0.60 m de cualquier eje medianero que se encuentre en su cercanía.

SECCIÓN X - DISTANCIA A COLINDANTES PARA ÁRBOLES

Art 238.- Para arbolado existente en lotes, podrán mantenerse las especies que estén a más de 2.00 metros de distancia, siempre y cuando se realicen las podas de crecimiento, mantenimiento y raleado de ramas respectivas. El vecino lindero, podrá podar en la época de invierno, las ramas que avancen en su propiedad. Los arbustos existentes no podrán avanzar hacia propiedades vecinas. En el caso de que los árboles sean de gran porte y cercanos a medianeras (menos de 2.00 m de distancia) y sus raíces penetren en lote lindero, éste último podrá cortarlas en su propiedad.

Art 239.- Para arbolado nuevo en lotes, se podrán plantar nuevos árboles a 3.00m de distancia para árboles de pequeño porte y 5.00 m para árboles de mediano o gran porte, siempre y cuando se realicen las podas de crecimiento, mantenimiento y raleado de ramas respectivas, para no afectar al vecino.

Art 240.- Al realizar plantaciones de árboles se deberá tener presente la propagación de sus raíces y el tamaño de su tronco y copa en madurez, respetando una distancia no menor a tres metros (3.00 m) respecto a los ejes medianeros. Para aquellas especies que se clasifiquen dentro del término "arbusto", deberán colocarse a una distancia no menor a un metro (1.00 m) de los ejes medianeros.

SECCIÓN XI - EMISIONES DE RUIDOS Y VIBRACIONES



Art 241.- Las actividades que se realicen dentro de un inmueble y que por consecuencia de ello originen emisiones e inmisiones, no deberán generar molestias que excedan a la normal tolerancia establecida por el organismo municipal que las regule y por lo determinado en el Código Civil y Comercial.

Art 242.- Los sonidos constantes de personas, equipos y máquinas aceptados entre actividades residenciales, comerciales y de servicios serán de hasta 60 decibles.

Art 243.- Los sonidos esporádicos de personas, equipos y máquinas podrán alcanzar hasta los 70 decibles.

Art 244.- Superando los 71 decibles (maquinaria de ventilación y aires acondicionados de gran porte, vehículos, máquinas industriales, etc.), deberán poseer atenuadores acústicos minimizando sonido y vibraciones hacia terceros.

SECCIÓN XII - CHIMENEAS Y FUENTES DE CALOR

Art 245.- Las chimeneas según su emisión de calor como:

- a) TIPO 1: Chimeneas de baja temperatura. Las destinadas a calderas de calefacción por agua corriente o vapor a baja presión, chimenea a leña o carbón y otros destinos de baja temperatura.
- b) TIPO 2: Chimeneas de temperatura media. Los destinados a calderas de calefacción a vapor, a alta presión y similares.
- c) TIPO 3: Chimeneas de alta temperatura. Para hornos en general y similares.

Art 246.- Altura que deberán cumplir las chimeneas según su Tipo:

- a) TIPO 1: Tendrá una altura de 0,90 metros sobre el nivel de techo y no menos de 0,60 metros por encima de cualquier volumen de edificio, ubicado dentro de un radio de 3,00 metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendientes mayores del quince por ciento (15%) en que la chimenea debe superar en 0,60 metros a la cumbrera.
- b) TIPO 2: Tendrá una altura mínima de 3,00 metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 metros.
- c) TIPO 3: Tendrán una altura mínima de 7,50 metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción, ubicada dentro de un radio de 15,00 metros.



Art 247.- Las chimeneas se construirán en mampostería, hormigón armado, metal u otros elementos incombustibles, que ofrezcan la aislación térmica necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.

SECCIÓN XIII - DISTANCIA DE LAS FUENTES DE CALOR RESPECTO A EJES MEDIANEROS

Art 248.- Las fuentes emisoras de calor, los conductos de evacuación y cualquier elemento con temperatura de trabajo elevada, deben contar con una aislación térmica que evite la propagación de calor.

Art 249.- En el caso de ubicarse sobre muros medianeros, estos elementos deben independizarse de los mismos con una cámara de aire de 0,05 metros de espesor y aislación térmica correspondiente y distancias mínimas, a saber: La fuente de calor deberá respetar una distancia mínima de 0,15 metros del muro medianero para la chimenea Tipo 1; de 0,22 metros para el Tipo 2; y de dos (2) muros de 0,22 metros, cada uno separado por una cámara de aire de 0,05 metros para el Tipo 3.



TÍTULO 12 - LAS CONSTRUCCIONES EN RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO PRIMERO - VEREDAS

SECCIÓN I - GENERALIDADES

Art 250.- Los propietarios cuyas viviendas se hallen asentadas sobre calles pavimentadas y/o acordonadas, están obligados a construir y conservar la vereda y de existir, la cerca divisoria entre la propiedad privada y pública.

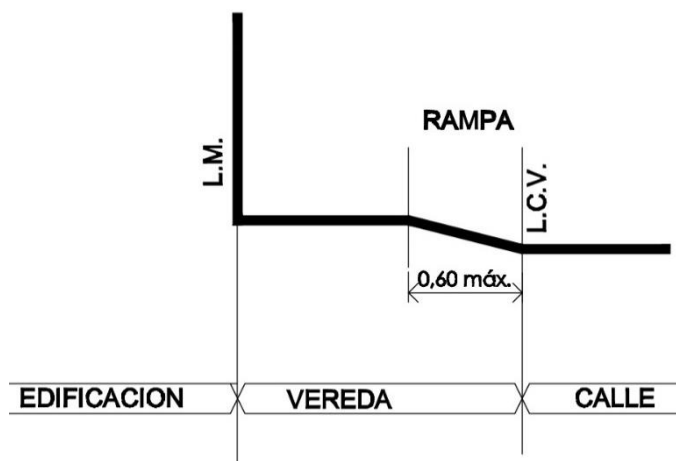
Art 251.- Pendiente transversal de vereda, entre el 1.5% y el 2.5%.

Art 252.- La vereda se ejecutará de material antideslizante.

Art 253.- Todas las veredas llevarán juntas de dilatación longitudinal junto al cordón cuneta y transversales cada 10 (diez) metros como máximo, si el frente del inmueble tiene menos de 10 (diez) metros, llevará junta de dilatación en cada uno de los extremos.

Art 254.- El acceso para vehículos será estrictamente indispensable y construido con terminación antideslizante. La rampa de acceso, para alcanzar el nivel de vereda tendrá una extensión de 0,60 metros desde el borde interior del cordón. Podrá aumentar a 1.00 metros desde el borde interior del cordón en el caso que deba salvar un nivel de más de 0.25m de alto, garantizando parte de la vereda con pendiente mínima de 1.5% a 2.5%.

RAMPA DE ACCESO A VEREDAS



VER ANEXO GRAFICO

Art 255.- En los casos que los niveles preexistentes lo permitan, se evitará la ejecución de escalones, debiendo preferentemente realizar cambios de nivel (pendientes moderadas para el peatón) de hasta el 4% (sin necesidad de barandas), siendo sugeridas pendientes moderadas del 1.5% al 2.5%.

Art 256.- En todas las veredas que se construyan, se dejarán cuadros (cazuelas) correspondientes para la colocación de árboles, estos irán desde los 0,60 por 0,60 m hasta 1,00 por 1,00 m, sin contar el reborde interior de cemento de 0,10 m de ancho. La separación entre el borde de la tasa y el inicio del cordón vereda será de entre 0,15 metros y 0,20 metros.

Art 257.- Se fomentará la franja verde con césped desde cordón cuneta y con 0.80 m de ancho (a mantener por el frentista en su vereda) para infiltración de agua de lluvia y escurrimiento propio de la vereda materializada, bajando temperaturas, dando mayor salubridad y bajando el nivel de agua por cordones cunetas.



Art 258.- En las veredas que superen los 5,00 metros de ancho, se considerarán de 3,00m para materializar con piso antideslizante y el resto de la vereda hasta alcanzar el cordón cuneta, podrá dejarse como franja verde con césped, donde solo se podrá realizar tratamiento de piso en dirección a los accesos (puertas principales y cocheras). En caso de realizarse piso antideslizante en toda la vereda, deberán dejarse cazuelas para árboles según largo del frente del lote.

Art 259.- En los barrios donde no exista pavimento, los propietarios podrán ejecutar sus veredas conforme a los anchos fijados, la misma se efectuará con cualquier material antideslizante sobre el terreno perfectamente emparejado, con un cordón de ladrillo de 0,07 metros de espesor.

Art 260.- En toda renovación de pavimento de la calzada y acordonamiento de veredas, será obligatorio y a cargo del propietario frentista, la construcción o reparación de la cerca, haya o no cambio de nivel de cordón.

Art 261.- A medida que se efectúen los cordones, los propietarios frentistas quedan obligados a ejecutar sus veredas de acuerdo a lo establecido al respecto en la presente ordenanza.

Art 262.- Todo frentista está obligado a plantar y mantener al menos 2 (dos) árboles en veredas de hasta 13.00 metros de frente; 3 (tres) árboles en veredas de 13.01 a 20.00 metros de frente y un árbol más por cada fracción de 5.00 metros de frente que posea. Los tipos de especies recomendados se detallan en el artículo referido a Especies Vegetales.

Art 263.- En veredas entre 3,00 metros y 4.99 metros de ancho, se considerarán de 1.50m para materializar con piso antideslizante y el resto del espacio hasta alcanzar el cordón cuneta, podrá dejarse como franja verde con césped, donde solo se exigirá tratamiento de piso en correspondencia con los accesos a los edificios (puertas principales y cocheras). En caso de realizarse piso antideslizante en toda la vereda, deberán dejarse cazuelas para árboles según largo del frente del lote.

Art 264.- Las veredas de ancho inferior a 3,00 m. Deberán materializarse con piso antideslizante en 1,50 m. El resto del espacio podrá dejarse como franja verde con césped. En caso de realizarse piso antideslizante en toda la vereda, deberán dejarse cazuelas para árboles según largo del frente del lote.

Art 265.- Queda terminantemente prohibido la construcción en veredas, de cazuelas y/o maceteros sobreelevados respecto del nivel de piso. Quien construya o haya construido este tipo de elementos en la vía pública, será intimado fehacientemente en tiempo y forma por Obras Privadas del Municipio, para su corrección y demolición. De no darse cumplimiento a lo solicitado, la Municipalidad, a través del área correspondiente procederá, sin otros intermedios, a su remoción y multa correspondiente.

Art 266.- Cuando entre los ejes medianeros y la línea municipal queden conformados ángulos diferentes al de 90 grados, los ejes divisores de veredas se trazarán a 90 grados con respecto a la línea municipal y se constituirán como prolongación, en vereda, de los ejes medianeros.

SECCIÓN II - SOBRE EL MANTENIMIENTO DE LAS VEREDAS

Art 267.- Cuando el órgano de control e inspección de obras municipal, observe la existencia de veredas en mal estado (rotas, con mosaicos levantados, etc.), o sin pisos materializados o que no estén dentro de la reglamentación de esta Ordenanza y/u otras vigentes al respecto, notificará fehacientemente al propietario para que sean puestos en condiciones, fijándose plazo para ello.

Art 268.- El área municipal a cargo de la aplicación de la presente, fijará el plazo de ejecución de al menos 90 (noventa) días, para los trabajos de acuerdo a las disposiciones aquí establecidas. A su vencimiento, se labrará Acta de Infracción, haciéndose pasible de las multas previstas por la legislación vigente.



Art 269.- La Justicia de Faltas podrá ordenar al área de aplicación que se ejecuten los trabajos correspondientes siendo a cargo del propietario los costos que estos demanden, haciéndose efectivo su cobro por vía de apremio.

Art 270.- Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, Empresas de Servicios Públicos o terceros autorizados, serán reconstruidas inmediatamente por el causante, con materiales iguales a los existentes antes de la destrucción. El propietario podrá denunciar mediante notificación a la Municipalidad de Villa Nueva, la necesidad de reparación o reconstrucción en un plazo no superior a 90 (noventa) días.

Art 271.- Toda construcción de infraestructura por parte de empresas prestatarias, que se localice en las veredas municipales y espacio público, ya sea con una intervención superficial o mediante tuneleras, deberá presentar un seguro de caución equivalente al 10% del monto de la intervención, como garantía de restitución del espacio público al estado en que se encontraba previas a la intervención

SECCIÓN III - SOBRE LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN VEREDAS

Art 272.- Cuando hubiese diferencia de nivel entre dos veredas colindantes, la transición se hará por medio de un plano inclinado, con una pendiente máxima del ocho por ciento (8%), siendo preferente cambio de nivel del 4%, para permitir el desplazamiento de personas con discapacidad o movilidad reducida. Esta transición se realizará sobre la vereda que no esté a nivel definitivo por el propietario de la finca correspondiente.

SECCIÓN IV - SOBRE INGRESO A COCHERA CON DESNIVEL

Art 273.- Las cocheras o garajes que estando emplazados sobre línea municipal se encuentren a distinto nivel respecto al de vereda terminada, a los fines de la accesibilidad vehicular, desde Línea Municipal hacia el interior del inmueble, solo podrán materializar rampas siempre que éstas sean móviles.

CAPÍTULO SEGUNDO - FACHADAS Y OCHAVAS

SECCIÓN I - FACHADAS

Art 274.- No se permitirá que las puertas, celosías o ventanas del piso bajo de la fachada, al abrir, sobrepasen la línea municipal, ni se permitirán salientes de zócalos, guarda, canteros, vidrieras fijas o móviles, tubos de ventilación, etc. Los escalones de acceso a viviendas y/o locales, solo serán contemplados en casos debidamente justificados (zona histórica, área central, etc.), pudiendo ser ejecutados, únicamente, previo estudio y autorización de Obras Privadas o Públicas.

El no cumplimiento de lo establecido hará al propietario del lote pasible de sanción y responsable absoluto de posibles daños y/o perjuicios que pudiese ocasionar a terceros.

Art 275.- Los balcones en los pisos altos a partir de los 2.50 metros (dos metros cincuenta), medidos desde el nivel municipal podrán sobresalir de la Línea Municipal de acuerdo a lo prescripto en la Ordenanza Urbanística para el perfil correspondiente a la ubicación de la parcela.

SECCIÓN II - OCHAVAS

Art 276.- La ochava es un recurso urbanístico consistente en unir con una línea oblicua los lados de las manzanas en sus esquinas, eliminándose estas, con el objetivo de mejorar la circulación y su visibilidad en los cruces de arterias.



Art 277.- En las esquinas, la línea oficial de edificación será la ochava. Será motivo de exigencia su construcción a medida que se solicite permiso de construcción en nuevos edificios, o en modificaciones/ reformas/ ampliaciones construcciones existentes donde se intervengan los locales de esquina. En caso de no modificarse el/los locales/es de esquina, podrá mantenerse la construcción existente con la condición actual de ochava.

Art 278.- En las ochavas, la cota de ésta, deberá coincidir con las de las aceras de ambas calles.

Art 279.- La dimensión de la ochava será de 4,00 metros en caso de que las líneas municipales conformen un ángulo de noventa grados (90°).

Art 280.- Cuando las esquinas tengan un ángulo menor de noventa grados (90°), la Secretaria de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva, podrá fijar ochavas menores (mínimo 3,00 metros), y cuando los ángulos de esquinas superen los ciento treinta y cinco grados (135°), se podrá suprimir la misma.

Art 281.- En los casos que se proyecte redondear la ochava, la parte más saliente de la curva será tangente a la línea de ochava reglamentaria.

Art 282.- Se podrán colocar columnas en esquinas en la intersección de las 2 (dos) líneas municipales, siempre que la misma se encuentre inscrita en una circunferencia de no más de 30 cm de diámetro. Si por cuestiones de tipo estructural o de diseño se requiera agrandar su diámetro, ante cada cm que supere los 30 cm, deberá agregarse también 10 cm a la longitud de la ochava. La columna en esquina no se permitirá cuando se construya solamente en planta baja.

Art 283.- Por fuera de la ochava en pisos altos, se podrá avanzar sobre la vía pública hasta la prolongación de las 2 (dos) líneas municipales respetando la altura de los 2.50 m.

Art 284.- En las ochavas no se permitirá el ingreso o egreso de vehículos a cocheras o garajes.

SECCIÓN III - INMISIONES A LA VÍA PÚBLICA

Art 285.- Las actividades que se realicen dentro de un inmueble y que por consecuencia de ello originen emisiones e inmisiones, deberán ajustarse a la normal tolerancia establecida por el organismo municipal que las regule y por lo determinado en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Art 286.- Queda prohibido el libre escurrimiento superficial sobre la vereda de las aguas pluviales o cualquier otro tipo de desagüe.

Art 287.- La colocación de aires acondicionados que den a la vía pública, deberá respetar una altura libre mínima de 2,40 metros, quedando prohibido el desagote en caída libre hacia la vía pública, debiendo ser canalizado hacia cuneta o franja verde con césped.

Art 288.- Queda prohibido el venteo de humos y gases sobre la fachada.

Art 289.- Los dispositivos de extracción o ventilación que provoquen un flujo de aire forzado deben ubicarse a una altura mayor a 2,40 metros respecto al nivel de vereda.

CAPÍTULO TERCERO - USO SEMIPERMANENTE DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I - TOLDOS Y CARTELES.

Art 290.- Se mantendrán por encima de los 2,40m (dos metros cuarenta) en su parte más baja, medidos sobre el nivel del piso terminado.

Art 291.- Aquellos que se emplacen en la vía pública, no obstaculizarán la visibilidad ni la circulación de los transeúntes



Art 292.- Cuando la cuadra tenga árboles, el borde de los toldos se mantendrá alejado 15cm (quince centímetros) de la alineación de la copa de los árboles.

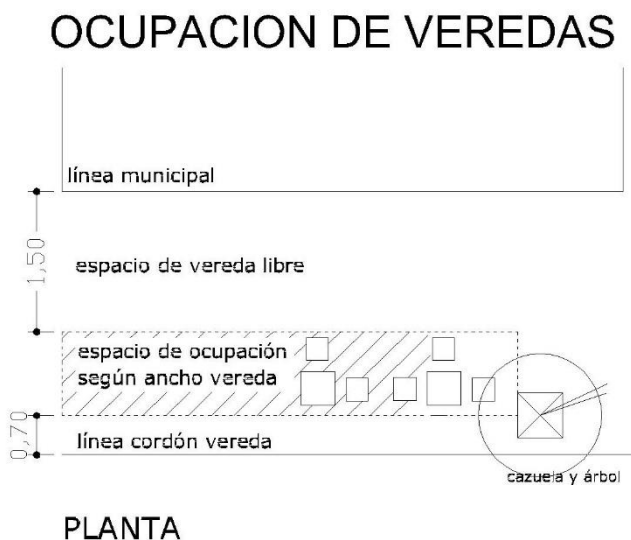
Art 293.- Cuando la cuadra tenga árboles, el borde de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado un metro (1.00m) de la alineación de los troncos.

Art 294.- Si se trata de edificios considerados de Patrimonio Cultural, la instalación de los artefactos está sujeta a permiso y aprobación especial de la autoridad competente.

SECCIÓN II - OCUPACIÓN DE VEREDA CON MESAS, SILLAS Y OTROS ELEMENTOS

Art 295.- A los efectos de autorizar el uso de la vía pública para colocación de elementos tales como mesas y sillas, bancos, etc., se deberá respetar un paso mínimo libre de obstáculos para circulación peatonal de 1,50 m. a contar desde la línea municipal hacia el cordón cuneta, zona de circulación de las personas con discapacidad, no videntes y disminuidos visuales.

Art 296.- Aquellos frentistas que ocupen esa franja serán pasibles de sanción y responsables absolutos de posibles daños y/o perjuicios que pudiese ocasionar a terceros.



SECCIÓN III - CONTENEDORES DE RESIDUOS

Art 297.- Será obligación la colocación de contenedores de residuos en vereda, los mismos deberán atender a la cantidad de unidades existentes o que se proyecten en cada inmueble.

Art 298.- Localización: Los contenedores se ubicarán en la línea de árboles, separados de ejes medianeros, por lo menos 1,50 m., debiendo ser ubicado el lado más largo paralelo al cordón cuneta.

CAPÍTULO CUARTO - USO TEMPORARIO DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I - PROTECCIÓN DE PEATONES

Art 299.- Es obligación la colocación en la acera (vereda), de una valla provisoria (de colores blancos o rojos y en lo posible con materiales refractarios) en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

SECCIÓN II - VALLADO PROVISORIO

Art 300.- Se rige por Ordenanza 2019-3063 – Colocación de vallas provisorias al frente de obras. Se construirá una valla provisoria con tablas o chapas metálicas colocadas de modo que impidan la salida de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior y estarán provistas de medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos. Cuando por circunstancias especiales, verificadas por la Inspección, fuera imprescindible utilizar el espacio público ocupado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran sobre la acera. Se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes. En todos los casos las vallas dejarán un paso libre de 1,00 m.



Art 301.- Una valla provisoria será trasladada a la Línea Municipal tan pronto como se haya ejecutado la obra, pudiendo la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, autorizar la permanencia de la valla por un término adicional. Excedido ese término, el retiro podrá ser efectuado por el Municipio, a costa del Propietario y/o Profesional responsable. En los casos en que se hubieren quitado el pavimento de la vereda, se colocará el que se exija en cada caso a través de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, hasta la confección del solado definitivo.

Art 302.- Cuando se ejecutaren obras que constasen de planta baja y un piso alto o más, será obligación retirar la valla provisoria a la Línea Municipal cuando esté terminada la estructura de la Planta Baja.

SECCIÓN III - TORRES PARA GRÚAS, GUINCHES Y MONTACARGAS

Art 303.- Las torres para grúas, guinches y montacargas, para elevar materiales en las obras, deberán construirse con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán armadas rígidamente, sin desviaciones ni deformaciones de ningún género y apoyarán sobre bases firmes. Los elementos más importantes de las torres se unirán con pernos, prohibiéndose la unión con clavos o ataduras de alambre. Una escalera resistente y bien ajustada se proveerá en todo lo largo o altura de la torre.

Art 304.- A cada nivel destinado a carga y descarga de materiales, se construirá una plataforma sólida, de tamaño conveniente, con sus respectivas defensas y barandas.

Art 305.- Las torres estarán correctamente arrostradas. Las torres en vías de ejecución estarán provistas de arrostramientos temporarios en número suficiente y bien asegurados.

Art 306.- Se tomarán las precauciones necesarias para evitar la caída de materiales a las propiedades linderas y la vía pública.

SECCIÓN IV - ACOPIO DE MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA

Art 307.- Se entiende en el presente artículo como vía pública a la vereda y calzada.

Art 308.- En el caso de que por razones de fuerza mayor deba depositarse temporalmente material en la vía pública fuera del vallado provisorio, el profesional interviniente deberá solicitar autorización mediante nota, indicando el tipo y la cantidad de material a depositar, la manera de contenerlo y estibarlos para evitar riesgos contra terceros y el tiempo de permanencia del material. Es responsabilidad del profesional interviniente y del propietario asegurar una circulación peatonal segura y libre de obstáculos. Se prohíbe la permanencia de cualquier material suelto y/o que por su naturaleza o modo de acopio represente peligro de lesiones contra terceros, debiendo asegurar el correcto drenaje de las aguas pluviales.

Art 309.- En los casos en que se detecten materiales depositados fuera de la valla reglamentaria sin autorización, o que aun contando con autorización el acopio sea diferente al autorizado y/o represente un riesgo contra terceros, se intimará al Propietario y Profesional correspondiente para el retiro de los mismos en un plazo de 24 hs. Transcurrido dicho tiempo y si no se ha cumplimentado con lo exigido, el área de aplicación procederá al retiro de las mismas, las que se trasladarán al Corralón Municipal, de donde deberán ser retiradas por el Propietario, previo pago de las horas de máquina utilizadas y jornada de personal que dicho trabajo demande.



TÍTULO 13 - ACCESIBILIDAD

Art 310.- El Municipio de Villa Nueva, adhiere y obliga a cumplir con la Ley Nacional N° 24.314 Sistema de Protección Integral de los discapacitados (Decreto Reglamentario 914/1997), siendo los parámetros mínimos a cumplir, los detallados en el presente Código de Edificación.

Art 311.- Deberá cumplimentar los apartados sobre accesibilidad del presente Código, en términos de acceso y género, tanto en sistemas de circulación, rampas, sanitarios y demás descripciones del presente Código de Edificación.

Art 312.- Será de exclusiva responsabilidad del profesional proyectista, la determinación de tipos y criterios en cuanto a exigencia de dotación de sanitarios accesibles y demás requisitos de accesibilidad de acuerdo al destino previsto para la edificación al momento de su construcción, tanto edificación nueva como posibles remodelaciones y/o ampliaciones, en base a las características de lo proyectado y su uso previsto.



TÍTULO 14 - ARBOLADO URBANO, PARQUES, PLAZAS Y PASEOS

SECCIÓN I - CRITERIOS PARA EL ARBOLADO Y ARBUSTIVAS DE LA CIUDAD DE VILLA NUEVA

Art 313.- Se proponen 3 (tres) tipos de espacios verdes para seleccionar el arbolado y arbustivas a plantar en la Ciudad de Villa Nueva, diferenciando:

a) Parques del Río Ctalamochita y Cañada de los Castañones:

Especies nativas y/o autóctonas (origen natural de la ecoregión del Espinal de Villa Nueva y del Centro de la Provincia de Córdoba), considerando la Gestión/Manejo de los sectores y condiciones particulares.

b) Arbolado y arbustivas de plazas y paseos:

Se plantarán preferentemente árboles y arbustos nativos y/o autóctonos de la ecoregión del Espinal de Villa Nueva y del Centro de la Provincia de Córdoba, y hasta un 25% de especies exóticas, considerando la Gestión/Manejo de los sectores y condiciones particulares.

c) Arbolado de veredas:

Se permiten combinaciones de especies nativas y/o autóctonas (origen natural de la ecoregión del Espinal de Villa Nueva y del Centro de la Provincia de Córdoba) con especies exóticas, según se ubiquen en veredas chicas, medianas o grandes.

Art 314.- Frente a propuestas alternativas a la presente, las mismas deberán ser evaluadas y aprobadas por la Comisión de Profesionales idóneos en la materia, que deberá contar al menos con un Licenciado en Gestión Ambiental, Ambiente y Energías Renovables, Ecología, Biólogo, entre otros, y la participación de la Secretaria y/o Dirección de Ambiente del Municipio de Villa Nueva, antes de ser plantadas por los propietarios y/o urbanizadores. Asimismo, se podrán actualizar y /o desestimar algunas especies de arbolado y arbustivas del presente Código, conformando nuevos listados en anexos y/o ordenanzas específicas que defina la Comisión de Profesionales designada a tal fin y/o Secretaria y/o Dirección de Ambiente del Municipio de Villa Nueva.

SECCIÓN II - PARQUES DEL RÍO CTALAMOCHITA Y CAÑADA DE LOS CASTAÑONES

Sólo árboles nativos y/o autóctonos (origen natural de la ecoregión del Espinal de Villa Nueva y del Centro de la Provincia de Córdoba).				
Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje	Raíces
Acacia Mansa	Sesbania punicea	Rápido	Caduco	Sin espinas
Albaricoque	Ximenia americana	Lento	Caduco	Agresividad media
Algarrobo Blanco	Prosopis alba	Medio	Caduco	Agresividad baja
Algarrobo Chilensis	Prosopis chilensis	Medio	Caduco	Agresividad alta
Algarrobo Flexuosa	Prosopis flexuosa	Medio	Caduco	Agresividad alta



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

70

Algarrobo Negro	Prosopis nigra	Medio	Caduco	Agresividad baja
Brea	Cercidium praecox	Medio	Caduco	Agresividad baja
Caldén	Prosopis caldenia	Lento	Caduco	Agresividad baja
Chañar	Geoffroea decorticans	Lento	Caduco	Agresividad baja
Cina- Cina	Parkinsonia aculeata	Medio	Caduco	Agresividad baja
Curupí o Lecherón	Sapium Haemastospermum	Medio	Perenne	Sin espinas
Durazno del Campo	Kageneckia lanceolata	Medio	Perenne	Sin espinas
Espinillo	Acacia caven	Medio	Caduco	Agresividad baja
Espinillo negro	Acacia atramentaria	Medio	Caduco	Agresividad baja
Guayacán	Caesalpinia paraguariensis	Lento	Caduco	Sin espinas
Guindillo	Sebastiania commersoniana	Medio	Semi- Perenne	Agresividad baja
Lagaña de Perro	Caesalpinia gilliesii	Rápido	Caduco	Sin espinas
Lapacho Rosado	Handroanthus o Tabebuia impetiginosus	Medio	Caduco	Profundas y extensas
Lapacho Amarillo	Handroanthus Chrysotrichus	Lento	Caduco	Profundas y extensas
Manzano del Campo	Ruprechtia apetala	Medio	Perenne	Sin espinas
Mato	Myrcianthes cisplatensis	Medio	Semi- Caduco	Sin espinas
Mistol	Ziziphus mistol	Lento	Caduco	Agresividad media
Molle	Lithraea molleoides	Lento	Perenne	Sin espinas
Moradillo	Schinus fasciculatus	Lento	Semi- Perenne	Agresividad baja
Orco Quebracho	Schinopsis marginata	Lento	Caduco	Sin espinas
Palo Tinta	Achatocarpus praecox	Medio	Perenne	Agresividad baja
Pezuña de vaca	Bauhinia caudicans	Rápido	Perenne	No invasivas
Quebracho Blanco	Aspidosperma quebracho blanco	Lento	Perenne	Sin espinas
Quebracho Colorado Chaqueño	Schinopsis balansae	Lento	Caduco	Agresividad alta
Quebracho colorado Santiagoño	Schinopsis lorentzii	Lento	Caduco	Agresividad baja



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

71

Retamo	Bulnesia retama	Lento	Caduco	Sin espinas
Sauce	Salix Humboldtiana	Rápido	Caduco	Sin espinas
Sen del Campo	Senna corymbosa	Rápido	Perenne	-
Sombra de Toro	Jodina rhombifolia	Lento	Perenne	Agresividad baja
Tala	Celtis ehrenbergiana	Lento	Caduco	Agresividad media
Tala Falso	Boungainvillea stipitata	Medio	Caduco	Agresividad media
Tipa Blanca	Tipuana tipu	Medio	Semi Perenne	-
Tusca	Acacia aroma	Lento	Caduco	Agresividad alta

SECCIÓN III - ARBOLADO Y ARBUSTIVAS DE PLAZAS Y PASEOS

ARBOLADO Y ARBUSTIVAS DE PLAZAS Y PASEOS				
Combinar un 75% de árboles nativos y/o autóctonos de la ecorregión del Espinal de Villa Nueva y del Centro de la Provincia de Córdoba. A saber:				
Todos los árboles nativos y/o autóctonos consignados para veredas chicas, medinas o grandes.				
Combinar hasta un 25% de especies exóticas, considerando la Gestión/Manejo de los sectores y condiciones particulares. A saber:				
Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje	Espinas
Acer Buegeriano	Acer Buegeriano	Rápido	Caduco	Sin espinas
Alamo Carolino	Populus deltoide	Rápido	Caduco	Sin espinas
Árbol de Judea	Cercis siliquastrum	Medio	Caduco	Sin espinas
Arce	Acer Negundo	Rápido	Caduco	Sin espinas
Alamo Plateado	Populus alba	Rápido	Caduco	Sin espinas
Casuarina	Casuarina Equisetifolia	Rápida	Semi Perenne	Sin espinas
Durazno de flor	Prunus Pesica	Medio	Caduco	Sin espina
Fresno Americano	Fraxis Pensylvanica	Rápida	Caduco	Sin espinas
Grinkgo	Grinkgo Biloba	Lento	Caduco	Sin espinas
Ibirá Puitá	Peltophorum dubium	Lento	Semi-Perenne	Sin espinas



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

72

Jacarandá	Jacarandae mimosifolia	Medio	Caduco	Sin espinas
Tulipanero	Liriodendrom Tulipifera	Rápido	Caduco	Sin espinas
Magnolia	Magnolia Grandiflora	Lento	Perenne	Sin espinas
Combinaciones de arbustos nativos y/o autóctonos de la ecorregión del Espinal de Villa Nueva y del Centro de la Provincia de Córdoba (especies detalladas en Reserva Natural Parque Tau Ciudad de la Ciudad de Bell Ville). A saber:				
Nombre Común arbustos	Nombre Científico	Flores		
Ave del Paraíso	Caesalpinia gilliesii	Amarillas y rojas		
Cedrón del monte	Aloysia gratissima	Blanco		
Cortadera	Cortadeira selloana	Hojas cortantes (plumosa)		
Chilca de olor	Eupatorium inulifolium	Rosadas		
Eupatorio	Chromolaeda hookeriana	Violaceas		
Farolito	Rhynchosida physocalyx	Amarillo y naranja		
Lautana	Lautana balancae	Rosa, lila y púrpura		
Malvavisco	Sphaeralcea bonariensis	Rosas		
Sen de Campo	Senna corymbosa	Amarillas		

Art 315.- Podrán proponerse otros arbustos para cercos como Crataegus (Pyracantha Coccinera) hoja perenne, frutos rojos e invasivo.

SECCIÓN IV - ARBOLADO DE VEREDAS

Art 316.- Se detallan las recomendaciones de especies según sus características y comportamientos principales, considerando los anchos de vereda (chica, mediana o grande), donde serán plantados y alcanzarán su tamaño final.

VEREDA CHICA (HASTA 2.50M)

ESPECIES NATIVAS O AUTÓCTONAS EN VEREDAS DE HASTA 2.50M					
Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje	Raíces	Espinas
Acacia Mansa	Sesbania punicea	Rápido	Tardíamente caduco	Muy invasora	Sin espinas
Brea	Cercidium praecox	Medio	Caduco	Invasoras	Con espinas menores
Cassia Carnaval	Cassia Carnaval	Rápido	Perenne	-	Sin espinas



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

73

Durazno del Campo	Kageneckia lanceolata	Medio	Perenne	-	Sin espinas
Lagaña de Perro	Caesalpinia gilliesii	Rápido	Caduco	-	Sin espinas
Manzano del Campo	Ruprechtia apetala	Medio	Perenne	-	Sin espinas
Palo Tinta	Achatocarpus praecox	Medio	Perenne	-	Sin espinas
Sen del Campo	Senna corymbosa	Rápido	Perenne	-	Sin espinas

ESPECIES EXÓTICAS EN VEREDAS DE HASTA 2.50M					
Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje	Raíces	Espinas
Acer buegeriano	Acer buegeriano	Rápido	Caduco	No invasora	Sin espinas
Árbol de Judea	Cercis siliquastrum	Medio	Caduco	No invasora	Sin espinas
Ciruelo de adorno	Prunus pisardi	Medio	Caduco	No invasora	Sin espinas
Durazno de flor o de adorno	Prunus pérsica	Medio	Caduco	No invasora	Sin espina

VEREDA MEDIANA (HASTA 3.50 M)

ESPECIES NATIVAS O AUTÓCTONAS EN VEREDAS DE HASTA 3.50 M					
Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje	Raíces	Espinas
Albaricoque	Ximenia americana	Lento	Caduco	-	Agresividad media
Chañar	Geoffroea decortinans	Lento	Caduco	Gemíferas	Agresividad baja
Cina- Cina	Parkinsonia aculeata	Medio	Caduco	-	Agresividad baja
Curupí o Lecherón	Sapium haemastospermum	Medio	Perenne	-	Sin espinas
Espinillo	Acacia caven	Medio	Caduco	-	Agresividad alta
Espinillo negro	Acacia atramentaria	Medio	Caduco	-	Agresividad alta
Guayacán	Caesalpinia paraguariensis	Lento	Caduco	-	Sin espinas



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

74

Guindillo	Sebastiania commersoniana	Medio	Semi Perenne	-	Agresividad baja
Mato	Myrcianthes cislplatensis	Medio	Semi-Caduco	Gemiferas	Sin espinas
Mistol del zorro	Castela coccinea	Medio	Perenne	-	Agresividad media
Mistol	Ziziphus mistol	Lento	Caduco	-	Agresividad media
Moradillo	Schinus fasciculatus	Lento	Semi-perenne	-	Agresividad baja
Lapacho Rosado	Handroanthus o Tabebuia impetiginosus	Medio	Caduco	Profundas y extensas	Sin espinas
Lapacho Amarillo	Handroanthus Chrysotrichus	Lento	Caduco	Profundas y extensas	Sin espinas
Orco Quebracho	Schinopsis marginata	Lento	Caduco	-	Sin espinas
Palo Cruz	Tabebuia nodosa	Medio	Caduco	-	Sin espinas
Pezuña de vaca	Bauhinia caudicans	Rápido	Perenne	No invasivas	Sin espinas

ESPECIES EXÓTICAS EN VEREDAS DE HASTA 3.50M					
Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje	Raíces	Espinas
Arce	Hacer Negundo	Rápido	Caduco	No invasora	Sin espinas
Catalpa	Catalpa Speciosa	Rápido	Caduco	Extensas	Sin espinas
Grinkgo	Grinkgo Biloba	Lento	Caduco	No invasora	Sin espinas
Tulipanero	Liriodendrom Tulipifera	Rápido	Caduco	No invasora	Sin espinas

VEREDAS GRANDES (MÁS DE 3.50M)

ESPECIES NATIVAS Y/ O AUTÓCTONAS EN VEREDAS DE MÁS DE 3.50M					
Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje	Raíces	Espinas
Algarrobo Blanco	Prosopis alba	Medio	Caduco	-	Agresividad baja
Algarrobo Chilensis	Prosopis chilensis	Medio	Caduco	-	Agresividad alta



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

75

Algarrobo Flexuosa	Prosopis flexuosa	Medio	Caduco	-	Agresividad alta
Algarrobo Negro	Prosopis nigra	Medio	Caduco	-	Agresividad baja
Caldén	Prosopis caldenia	Lento	Caduco	-	Agresividad baja
Mistol	Ziziphus mistol	Lento	Caduco	-	Agresividad media
Molle	Lithraea molleoides	Lento	Perenne	-	Sin espinas
Palo Borracho	Ceiba speciosa	Rápido	Caduco	Pivotantes y laterales	Agresividad alta
Quebracho Colorado Chaqueño	Schinopsis balansae	Lento	Caduco	-	Agresividad alta
Quebracho colorado Santiagueño	Schinopsis lorentzii	Lento	Caduco	-	Agresividad baja
Tala	Celtis ehrenbergiana	Lento	Caduco	Gemíferas	Agresividad media
Tipa Blanca	Tipuana tipu	Medio	Semi Perenne	-	Sin espinas
Timbó – Oreja de negro	Enterolobium contortisiliquum	Rápido	Caduco	Extensas	Sin espinas
Tusca	Acacia aroma	Lento	Caduco	-	Agresividad media

ESPECIES EXÓTICAS EN VEREDAS DE MÁS DE 3.50M					
Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje	Raíces	Espinas
Álamo Carolino	Populus deltoide	Rápido	Caduco	Invasoras	Sin espinas
Magnolia	Magnolia Grandiflora	Lento	Perenne	Invasoras leves	Sin espinas



TÍTULO 15 - PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO PRIMERO - CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Art 317.- Se deberán considerar todos los aspectos definidos en la Ordenanza Municipal N° 3126/20 Protección del patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico, cómo también el presente Capítulo del código de Edificación.

SECCIÓN I - ESPACIOS NATURALES Y AMBIENTALES DE LA CIUDAD DE VILLA NUEVA

Art 318.- Se considerarán los espacios naturales y ambientales que representen el patrimonio de la Ciudad de Villa Nueva, definidos por la Ordenanza Municipal N° 3126/20 y por la Zonificación Urbana Rural. Dentro de esta última se encuentran las Zonas de Reserva Natural Autóctona (RNA) que determina la Ordenanza Municipal N° 2880/19 (ubicada en las márgenes del Río Ctalamochita entre Calle Gonzales Camarero hasta el Puente Andino, desde el Club Náutico hacia el oeste de Villa Nueva), las Áreas Verdes Protegidas (AVP) en las márgenes del Río Ctalamochita, Cañada de Los Castaños y zonas aisladas en el Ejido Urbano Rural, cómo también el Parque Hipólito Yrigoyen y la Plaza Capitán de los Andes.

Art 319.- Se deberá garantizar el acceso público a los espacios naturales y ambientales de la Ciudad de Villa Nueva.

SECCIÓN II - PROCEDIMIENTOS PARA MEJORAS O MODIFICACIONES EN ESPACIOS NATURALES Y AMBIENTALES

Art 320.- Para cualquier propuesta de mejora o modificación en las características de los Espacios Naturales, ambientales y espacios verdes, se deberá considerar el siguiente procedimiento:

Designar ubicación y parcela (urbana o rural), indicando si pertenece a alguno de los sistemas protegidos:

- a) Márgenes del Río Ctalamochita;
- b) Cañada de Los Castaños;
- c) Áreas Verdes Protegidas (AVP) del margen del Río Ctalamochita desde el Parque Hipólito Yrigoyen hacia el este y sudeste hasta el fin de ejido municipal (posterior a Avenida de Circunvalación Ruta N°2);
- d) Reserva Natural Autóctona (RNA) en las márgenes del Río Ctalamochita entre Calle Gonzales Camarero hasta el Puente Andino, desde el Club Náutico hacia el oeste (regulada por Ordenanza N° 2880/19);
- e) Parque Hipólito Yrigoyen;
- f) Plaza Capitán de los Andes;
- g) Otro espacio de Patrimonio Natural que se anexe por sus características y singularidad.

Presentar un Aviso de Proyecto o Evaluación de Impacto Ambiental y Plan de Gestión Ambiental, firmada por profesional especialista, según la escala de la propuesta.



Art 321.- La Evaluación de Impacto Ambiental, deberá cumplir con las pautas de la Ley General de Ambiente (Ley Nacional 25.675, art. 11, 12 y 13) para definir los niveles de impacto, en el entorno cercano del proyecto (social, ecosistémico y ambiental), con sus acciones mitigatorias y en resguardo de los vecinos aledaños, firmada por profesional con incumbencias en la materia.

Art 322.- El Plan de Gestión Ambiental buscará la preservación de ecosistemas, manejo de suelos, pastizales, forestación y animales, garantizando el aumento de la biodiversidad y bajo impacto de seres humanos en el mismo. No podrá realizarse retiro o eliminación de especies vegetales, sin el Plan de Gestión, que define el tipo y manejo de las zonas, firmada por profesional idóneo en la materia ambiental (Lic. en Gestión Ambiental, Ambiente y Energías Renovables, Ecología, Biólogo, entre otros). Se ponderará la preservación de la vegetación natural de la región correspondiente al espinal y costa del Río Ctalamochita con especies según Código de Edificación, Capítulo 14- Arbolado urbano, parques, plazas y paseos.

Art 323.- El Plan de Manejo deberá tener su informe técnico y fotográfico del estado de situación ambiental y el vínculo con los vecinos y barrios cercanos. Toda propuesta de calzadas, veredas, iluminación, bancos, cestos de residuos y otros, deberá preservar especies naturales e incorporar nueva forestación autóctona.

Art 324.- Las propuestas de mejora y/o modificación de áreas verdes y de reserva natural y sus inmediaciones, deberán ser revisadas por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva, quien conformará una Comisión con profesionales y técnicos especializados en la materia, que analizarán las propuestas de mejora y/o modificación en el uso de suelo de áreas verdes y reserva natural propuestas, en relación a toda la normativa urbana rural de la ciudad, cómo también a toda la documentación presentada (incluyendo Aviso de Proyecto, Evaluación de Impacto Ambiental y Plan de Manejo presentado), detallando un informe de la factibilidad del mismo.

Art 325.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva, podrá solicitar colaboración a otras Secretarías del Municipio de Villa Nueva, vinculadas a la temática de Ambiente, habilitaciones comerciales, finanzas y gobierno, entre otras, debiendo expedirse sobre la autorización de las propuestas de mejora y/o modificación en el uso de suelo de áreas verdes y reserva natural propuestas, arbitrando los medios necesarios para informar a los vecinos y partes involucradas.

SECCIÓN III - RÍO CTALAMOCHITA Y CAÑADA DE LOS CASTAÑONES

Art 326.- El Río Ctalamochita y Cañada de Los Castañones, son cursos de agua dentro del ejido urbano rural, siendo ejes estructurantes con múltiples funciones para la vida, tanto a nivel natural con valores biológicos sobresalientes, potencial para la conservación de la diversidad de comunidades animales y vegetales, además de sectores de libre escurrimiento de aguas de lluvia (superficiales y subterráneas) y posible eje vial (peatonal, bисenda o vehicular), entre otros.

Art 327.- Será prioridad el acceso público y libre circulación (peatonal y vehicular) en las márgenes del Río Ctalamochita y Cañada de Los Castañones, debiendo quedar demarcadas las líneas de ribera, bajo las pautas establecidas en el Código de Fraccionamiento, Código Urbano Rural y Zonificación urbana rural de la Ciudad de Villa Nueva.

SECCIÓN IV - RESERVA NATURAL AUTÓCTONA (RNA)

Art 328.- Se deberá respetar la Ordenanza N° 2880/19, que determina la zona de “Reserva Natural Autóctona” (RNA) en las márgenes del Río Ctalamochita entre Calle Gonzales Camarero hasta el Puente Andino, desde el Club Náutico hacia el oeste.



SECCIÓN V - ÁREAS VERDES PROTEGIDAS (AVP)

Art 329.- Se deberán respetar el estado natural de las áreas verdes protegidas designadas en Zonificación urbana rural y todas aquellas áreas que se incorporen en el futuro (actualizaciones del ANEXO – Plano Zonificación).

SECCIÓN VI - CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS

Art 330.- Se considerarán las construcciones y edificios que, por su antigüedad, uso, significación sociocultural y/o diseño estructural, hayan sido declarados o en un futuro se declaren, según Ordenanza Municipal N° 3126/20, artículo 1.

SECCIÓN VII - ACCIONES DE PROTECCIÓN A CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS

Art 331.- Dentro de las acciones de protección a construcciones y edificios, se deberá detallar el tipo y características, según Ordenanza Municipal N° 3126/20, artículo 2, que establece "...las acciones destinadas a la protección, preservación, salvaguarda, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión de aquellos bienes muebles o inmuebles, públicos o privados, considerados componentes del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico, natural y ambiental de la ciudad de Villa Nueva, que en adelante se denominará Patrimonio Histórico, Natural, Cultural y Arquitectónico Municipal de la ciudad de Villa Nueva (PAHISNACAR), y fijar el alcance de las declaraciones llamadas de "INTERÉS PATRIMONIAL", encuadrándose en las disposiciones de la Ley N°5543 de la Provincia de Córdoba y su Decreto Reglamentario".

Art 332.- El tipo de protección, deberá detallarse y caracterizarse según la Ordenanza Municipal N° 3126/20, artículo 38, y los incisos a) Preservación; b) Conservación; c) Restauración; d) Desfuncionalización; e) Revalorización; f) Registro Único Municipal; g) Capacidad constructiva transferible; h) Zona de protección (sitios áreas urbanas o reservas naturales que en su conjunto componen un ambiente que reúne características particulares de valor arquitectónico, histórico, cultural o natural); i) Acciones de Rescate.

Art 333.- En los procesos de renovación urbana, que se proponga una intervención de remodelación, ampliación o refuncionalización sobre propiedades consignadas en la Ordenanza Municipal N° 3126/20 y Catálogo de lugares de patrimonio natural, de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio Cultural local, se deberá consignar el uso y/o cambio de uso original. Se deberá entregar una Memoria Descriptiva con fotos de estado actualizado y parámetros de preservación y conservación, detallados para toda la edificación (tanto existente como nueva proyectada). Se deberán respetar y restaurar fachadas existentes, con su estilo arquitectónico, técnica constructiva, tipologías típicas, entre otras, garantizando condiciones de accesibilidad, higiene y seguridad, definidas en el presente Código para la revisión del mismo por Secretaría de Obras Públicas y Privadas, quien podrá solicitar asesoramiento a la Comisión Evaluadora Municipal (COEVAM) definida en Ordenanza Municipal N° 3126/20, artículo 1 o crear una Comisión Asesora Específica, pudiendo plantear limitaciones y regulaciones en los criterios de demolición y remodelación en favor de la preservación del patrimonio arquitectónico de la Ciudad de Villa Nueva.