ORDENANZA COMUNAL N° 043/2026
Timbúes, 8 de Abril de 2026

VISTO:
La Ordenanza N° 16/05, por la cual se aprobó el Reglamento de Edificación de la Comuna de Timbúes, y la necesidad de actualizar sus disposiciones en materia de sistemas constructivos alternativos a la construcción tradicional y de muros medianeros; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 16/05 aprobó el Reglamento de Edificación de Timbúes, reglamentando las tramitaciones, permisos, obligaciones profesionales, especificaciones técnicas, condiciones para la radicación de industrias y derechos de edificación aplicables en el Distrito Comunal.

Que desde su sanción se ha extendido en la región la utilización de sistemas constructivos no tradicionales, tales como construcción en seco, steel frame, wood frame, paneles estructurales, módulos industrializados y sistemas prefabricados, que no se encuentran contemplados en el Reglamento vigente.

Que la aptitud de dichos sistemas depende de su documentación técnica respaldatoria, de sus certificaciones y de su correcta ejecución, por lo que resulta conveniente instituir un Visado Previo ante la Comuna, con intervención de la Comisión Comunal y del Área Técnica, con anterioridad al inicio del trámite de permiso de edificación.

Que, en resguardo de la seguridad de las personas y de los bienes y en prevención de la propagación de incendios entre predios linderos, corresponde establecer que los muros medianeros se ejecuten exclusivamente en mampostería tradicional, exigir un retiro mínimo de un metro respecto de los ejes medianeros cuando se empleen sistemas constructivos alternativos, y prohibir la construcción de viviendas con muros de barro y de techos de paja, con la excepción allí prevista.

Que la incorporación de estas disposiciones hace conveniente aprobar un texto ordenado del Reglamento de Edificación que integre en un único cuerpo normativo el texto original y sus modificaciones, adecuando la numeración de sus puntos, corrigiendo errores materiales y actualizando las remisiones normativas, sin alterar el contenido sustancial de las disposiciones que se mantienen.

Que la Comisión Comunal se encuentra facultada para el dictado de la presente en virtud de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Comunas N° 2439 de la Provincia de Santa Fe en materia de edificación, obras privadas, seguridad e higiene dentro del Distrito.

Que el presente proyecto fue tratado y aprobado por unanimidad en la reunión de Comisión Comunal del 8 de abril de 2026, conforme consta en el Acta N° 09/2026.

POR TODO ELLO;

LA COMISIÓN COMUNAL DE TIMBÚES
SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE
O R D E N A N Z A:

Artículo 1°.- Incorpórase como punto 7 del Capítulo III – Especificaciones Técnicas del Reglamento de Edificación de Timbúes, aprobado por Ordenanza N° 16/05, el punto "CONSTRUCCIONES CON SISTEMAS ALTERNATIVOS – VISADO PREVIO", con el texto que figura en el Anexo I de la presente.

Artículo 2°.- Incorpóranse al punto "CLASIFICACIÓN DE MUROS" del Capítulo III del Reglamento de Edificación de Timbúes los párrafos referidos a muros medianeros y retiro mínimo en edificaciones ejecutadas con sistemas constructivos alternativos, con el texto que figura en el Anexo I de la presente.

Artículo 3°.- Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 1°, los puntos del Capítulo III se renumeran correlativamente del siguiente modo: "Clasificación de Muros" pasa a ser punto 8; "Desagües de Techos, Azoteas y Terrazas", punto 9; "Cercos y Tapiales", punto 10; y "Veredas", punto 11.

Artículo 4°.- Sustitúyese el punto 1 del Capítulo V – Derecho de Edificación, el que queda redactado de la siguiente manera: "1- Fíjanse en concepto de derecho de edificación las alícuotas y montos establecidos en la Ordenanza Tributaria vigente."

Artículo 5°.- Apruébase el Texto Ordenado del Reglamento de Edificación de Timbúes, con las modificaciones introducidas por los artículos precedentes, que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 6°.- Las disposiciones incorporadas por la presente serán de aplicación a las solicitudes de permiso de edificación que se presenten a partir de su entrada en vigencia. Los expedientes que a esa fecha cuenten con planos aprobados continuarán su trámite conforme a la normativa vigente al momento de su aprobación.

Artículo 7°.- Facúltase a la Presidencia Comunal a dictar las normas complementarias y aclaratorias necesarias para la aplicación del procedimiento de Visado Previo establecido en el punto 7 del Capítulo III del Anexo I, por Resolución Presidencial fundada.

Artículo 8°.- Toda referencia normativa al Reglamento de Edificación de Timbúes se entenderá efectuada al Texto Ordenado aprobado por la presente. Derógase toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

Artículo 9°.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes

COMUNA DE TIMBUES
PROVINCIA DE SANTA FE
DTO. SAN LORENZO

Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes

ANEXO I – ORDENANZA N° 043/2026

TEXTO ORDENADO DEL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN DE TIMBÚES

(Ordenanza N° 16/05, con las modificaciones introducidas por la Ordenanza N° 043/2026)

CAPÍTULO I – TRAMITACIONES – PERMISOS – DISPOSICIONES GENERALES

1- PERMISOS

Se deberá solicitar permiso para:

– Construir nuevos edificios.

– Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.

– Cambiar o modificar estructuras de techos.

– Cercar el frente, elevar muros.

– Desmontar y excavar terrenos.

– Efectuar demoliciones. Efectuar instalaciones mecánicas, térmicas y de inflamables, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.

– Abrir vías públicas.

– Mensurar predios y modificar el estado parcelario.

Antes de realizar trabajos de proyección de obras que requieran permiso, se deberá obtener del Departamento de Obras Públicas y Privadas la certificación de Nomenclatura Parcelaria, a los efectos de conocer las particulares restricciones de dominio que eventualmente pudieran afectar al predio, como ser: ensanche, apertura o rectificación de la vía pública y otras que pudieran existir.

La solicitud especificará la clase de obras o trabajos que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del propietario.

La documentación se presentará firmada por el propietario y el profesional o empresa que correspondan, con arreglo a las disposiciones de este Reglamento y leyes pertinentes.

La solicitud de permiso dejará establecido y ratificado por las firmas correspondientes lo siguiente:

– Categoría de la obra a realizar.

– Profesional responsable del proyecto, total o parcial.

– Director técnico de la obra.

– Constructor o empresa constructora a cuyo cargo estará la ejecución de la obra, con especificación de la categoría de inscripción del mismo.

Cuando se demuelan estructuras de hormigón armado o se construyan pozos absorbentes emplazados bajo la acera, la Comuna podrá exigir la presentación del plano correspondiente suscripto por profesional responsable, en el que se indiquen los resguardos de seguridad que se hubieran previsto.

2- TRABAJOS QUE NO REQUIEREN AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios:

– Pintura en general.

– Renovación de carpintería y herrería.

– Revoque interior de locales.

– Servicios de limpieza.

3- DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

No se admiten en la documentación que debe presentarse más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres y firmas que las del propietario, profesionales y empresas constructoras o constructores habilitados a tal fin que intervienen en la solicitud del permiso.

No se podrá disponer la agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, o que no estén expresamente especificados en este Reglamento.

Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos del plano que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentario.

Ante el incumplimiento de las normas de presentación y/o el adelantamiento de tareas en obras sin cumplimiento del trámite correspondiente, los responsables serán pasibles de suspensiones y multas.

La carpeta de Solicitud de Permiso de Edificación se confeccionará por duplicado.

4- PLANO GENERAL DE OBRA

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

a) Croquis de ubicación (en la carátula): detallará la situación del predio dentro de la manzana, número del predio, ancho de la calle y vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según mensura, superficie del terreno según título y mensura, y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal Norte deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior del plano.

b) Planta baja: en escala 1:100, donde conste: ejes divisorios de predios, dimensiones del predio y ángulos. Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignarán las medidas de ochava si las hubiere, las de espesores de muros y salientes, Línea Comunal, Línea de Edificación y cordón de vereda. En caso de existir desniveles interiores entre los solados de distintos locales, se acotará el solado de cada uno de ellos con relación al Nivel Municipal considerado como cero (plano de comparación de cota del predio).

c) Plantas restantes (piso alto, entrepiso y subsuelos): en escala 1:100, con ejes divisorios de predios, Línea Comunal y Línea de Edificación. Los locales deberán ser acotados y designados conforme a su destino. Espesores de muros y salientes.

d) Planta de techos y azoteas: en escala 1:100, en la que conste: vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casilla de máquinas, tanques, conductos y altura de parapetos. Se aclarará si se trata de lugares transitables o intransitables.

e) Cortes: se señalarán en las plantas con letras mayúsculas, en número de dos (2) como mínimo; uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas. Deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos, en escala 1:100. Cada rasante de solado, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio.

f) Fachadas más visibles desde la vía pública: dibujadas en escala 1:50 o 1:100, a opción del proyectista.

g) Demoliciones: se indicará lo que deba demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.

h) Superficies edificables: se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, etc.

i) Planos y planillas de estructura resistente, incluyendo fundaciones.

La Oficina de Obras Públicas y Privadas podrá exigir la presentación de otros planos para la mejor comprensión del proyecto.

5- VISADO DE PLANOS

– Los propietarios están obligados a inscribir sus inmuebles, a cuyo efecto presentarán la documentación que les exija la Administración Comunal.

– La Comuna no otorgará certificados de libre deuda ni dará curso a expedientes relacionados con propiedades no catastradas.

– La visación de planos de mensura y subdivisión de loteos será ejercida por la Administración Comunal, previo cumplimiento de los recaudos exigidos al efecto. Los planos observados serán devueltos al interesado para su corrección.

– Aprobación de planos: siempre que los planos y planillas estén conformes a las Ordenanzas y al presente Reglamento de Edificación, la Oficina Técnica les prestará aprobación y hará la liquidación de los derechos correspondientes en el plazo máximo de diez (10) días, siempre y cuando el expediente no haya sido observado. La liquidación deberá abonarse dentro del término de treinta (30) días. Una vez pagados los derechos, la Oficina Técnica entregará al profesional dos juegos de planos aprobados, quedando el original para el archivo de la Comuna, una copia para Catastro y una para valuación provincial; igualmente serán entregados los juegos extras de planos, si se hubieran presentado.

6- OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS

La Oficina Técnica podrá autorizar, en un solo expediente de permiso, la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, determinando los plazos dentro de los cuales

podrá ejecutarse. Excedido en un año el plazo fijado, el expediente se archivará, dejando constancia del estado de las obras.

7- PLANOS EN LAS OBRAS

No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos y retirado los planos aprobados. Los planos deberán encontrarse en la obra hasta la terminación de la misma. Una vez iniciado el expediente de edificación y firmado por el propietario, antes de otorgarse el permiso se podrán ejecutar los siguientes trabajos preparatorios: excavación para cimientos, colocación de cercas o vallas en la vereda y reconstrucción de los muros divisorios que correspondan a los edificios linderos.

8- CONSTRUCCIONES SIN PERMISO

Respecto de las construcciones sin permiso ya existentes, la Comuna tomará las medidas del caso para que sucesivamente se logre la regularización gradual de las edificaciones en infracción. Para ello se establecerán plazos para que los propietarios puedan documentar las mejoras, efectuándose luego las inspecciones técnicas de verificación. A tal efecto se tendrá especialmente en cuenta el cumplimiento de lo establecido en la Ley N° 2996 de Avaluación y Catastro de la Provincia.

9- ATRIBUCIONES DE LA OFICINA TÉCNICA COMUNAL

El personal asignado por la Comuna hará las inspecciones, en la forma y en el momento que estime conveniente, para verificar si la obra se realiza de acuerdo a los documentos contenidos en el expediente comunal y a las normas constructivas que sean una garantía para la permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por la Oficina Técnica o el encargado de la Comuna no exceptúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales, técnicos e idóneos y del propietario.

10- SIGNOS CONVENCIONALES

En los planos de arquitectura se indicarán las paredes y techos con los siguientes signos convencionales:

– Existentes: los espesores de las paredes o techos serán rellenados en negro.

– Nuevas: los espesores de las paredes y techos se rellenarán con puntos.

– A regularizar: las paredes y techos se rayarán a 45°.

Las construcciones de madera, hierro y hormigón no se distinguirán usando colores, sino colocando al lado de las partes a edificar, en letras, la denominación correspondiente.

En los planos de instalaciones sanitarias:

– Obras existentes: raya, dos puntos.

– Cañería principal y artefactos primarios: línea continua.

– Cañería y artefactos secundarios: línea de puntos.

– Cañería de ventilación: doble raya en trazos.

– Cañerías de agua fría y caliente: raya, punto, indicando con F y C al lado de la cañería si es fría o caliente.

– Cañería pluvial: trazo de raya.

Destino de los locales. Acotaciones

Los planos indicarán el destino de cada local con las medidas necesarias para su fácil comprensión, como ser: dimensiones del terreno, de los locales y patios, espesores de los muros, altura de los locales, dimensiones de vigas, columnas, armaduras, etc. Se señalará el nivel del piso bajo con relación al cordón de la vereda definitiva.

Contenido de la carátula de los planos

La carátula contendrá los siguientes datos:

– Designación de la obra y prototipo correspondiente a dicha calidad de ocupación.

– Nombre del propietario, calle y número del edificio a construir.

– Croquis de localización del predio, con determinación de calles y códigos correspondientes a las mismas, medidas del lote y su posición en la manzana y distancias a las esquinas (arranques). Para edificación e instalación, la posición del predio tendrá igual orientación que los planos generales, indicando el Norte.

– Firmas aclaradas y domicilios legales del o de los propietarios; firmas aclaradas y domicilios de los profesionales y/o empresas intervinientes, con la respectiva mención de su actuación, título y matrículas profesionales según los Colegios intervinientes.

– Datos correspondientes al catastro y partida del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble en cuestión.

– Visto del cálculo de estructuras realizado, correspondiente al revisor de planos.

– Determinación del estado de la edificación existente y espacio correspondiente a sellos oficiales.

CAPÍTULO II – OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROFESIONALES, CONSTRUCTORES E INSTALADORES

1- HABILITACIÓN E INSCRIPCIÓN

Los profesionales (arquitectos, ingenieros civiles, maestros mayores de obras y técnicos constructores), para actuar como tales, deberán estar habilitados por los Colegios respectivos e inscribirse, registrando su firma, en los libros comunales establecidos al efecto. Los profesionales, cuya vigilancia está a cargo de los Colegios Profesionales, deben conocer las condiciones que se exigen de ellos en la presente reglamentación y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

2- RESPONSABILIDADES

El profesional autor de los planos y/o de los cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto es responsable de los errores surgidos de los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con las modificaciones en los planos o en los cálculos. El constructor o contratista es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.

CAPÍTULO III – ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1- POZOS ABSORBENTES

Los denominados pozos absorbentes deberán ser ubicados rigurosamente dentro del inmueble, a 1,50 m de la línea municipal y distantes 1,50 m del eje medianero, dejando la acera libre en previsión de futuras redes cloacales, de agua potable, etc. En ningún caso se permitirá una profundidad mayor a seis (6) metros, en prevención de contaminación.

Las excepciones, previa verificación, serán otorgadas por escrito por la Comuna.

El pozo será calzado con mampostería de 0,15 m de ladrillos colocados en forma de nido de abejas, con dos hiladas al tope cada 0,40 m, o en su defecto se adoptará el tipo de calce que requiera la resistencia del terreno.

Se cubrirá con una losa de hormigón armado de 0,10 m de espesor como mínimo, y se colocará una boca de acceso de 0,20 m por 0,20 m para su desagote.

El pozo tendrá una ventilación por medio de un conducto de 0,06 m de diámetro. El mismo deberá ubicarse de modo tal que sobrepase la cubierta de acuerdo a 8 m sobre azotea transitable y 0,60 m sobre techos no transitables e inclinados.

La construcción y habilitación del pozo absorbente será controlada por la Oficina Técnica, a través de las inspecciones que a tal efecto solicitará el propietario.

En todos los casos será obligatoria la colocación de cámara séptica, la que se ubicará entre la conexión de los artefactos y el pozo absorbente.

Los gases tendrán una salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,60 m de diámetro, sujetos a las mismas disposiciones que en el caso del pozo absorbente.

2- DESAGÜE DE LAS INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

Todas las fincas deberán tener instalaciones de salubridad con desagüe a cámara séptica y pozo absorbente. Queda prohibido lanzar a la vía pública, así como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas. Las instalaciones sanitarias se ejecutarán de acuerdo a lo determinado en este Reglamento y en forma tal que sea posible hacer las futuras conexiones a las redes (agua y cloacas) sin modificar las instalaciones internas.

3- TERRENOS BALDÍOS

Los propietarios de terrenos baldíos y/o construcciones precarias o en mal estado de conservación ubicados en la zona delimitada como primera categoría “A” y “B” para el cobro de la Tasa General de Inmuebles están obligados a la construcción de tapial perimetral y senda correspondiente. En caso de incumplimiento, una vez intimado, la Comuna procederá a su construcción con cargo al propietario, debiendo este abonar el costo resultante más un treinta por ciento (30 %) en concepto de gastos administrativos. La altura del tapial no deberá ser inferior a dos metros (2,00 m) y el ancho mínimo de las sendas será de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) en calles secundarias y de un metro ochenta centímetros (1,80 m) en avenidas, construidas con mosaicos vainillas calcáreos.

4- OCHAVAS

Fíjase como línea de edificación, en las esquinas de calles y pasajes, la de ochava correspondiente, la que será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las líneas comunales concurrentes. En los predios ubicados en las esquinas se deberá mantener liberada la superficie del terreno comprendida entre las líneas comunales concurrentes y la línea de ochava.

5- DIMENSIONES DE LAS OCHAVAS

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forme la intersección de las líneas comunales y se determinarán de acuerdo a la escala siguiente:

– Ángulos de 90° o mayores: siete (7) metros de ochava.

– Ángulos menores de 90°: los lados iguales del triángulo isósceles cuya base es la ochava tendrán 4,95 m cada uno.

6- EDIFICIOS FUERA DE LÍNEA O CON OCHAVAS MENORES DE SIETE METROS

En principio queda prohibido hacer construcciones, ampliaciones o refacciones, salvo en el caso de que, al realizarse, se encuadre el edificio dentro de la presente reglamentación. Las mismas serán permitidas en los edificios aludidos, tanto en sentido horizontal como vertical, cuando, observando las más estrictas normas técnicas sobre seguridad del edificio, se refaccione, amplíe o construya según se indica a continuación:

– Desde la línea comunal hacia adentro y, en caso de esquinas, a partir de 4,95 m a ambos lados medidos desde el punto de intersección de las dos líneas comunales, todo ello en consideración a que en su oportunidad pueda demolerse lo que sobrepase las líneas comunales y lo que sea necesario para dejar la ochava de 7 m.

– En estos casos permitidos no queda excluido el derecho del propietario de avanzar en planta alta, lateralmente o en la ochava, de acuerdo a las pertinentes normas de este Reglamento; para este caso se extremarán las precauciones en la ejecución de las estructuras portantes correspondientes.

– En ningún caso se admitirán elementos estructurales verticales (columnas, pilares, etc.) fuera de la Línea de Edificación Comunal.

7- CONSTRUCCIONES CON SISTEMAS ALTERNATIVOS – VISADO PREVIO

Toda propuesta de obra que contemple la utilización de sistemas constructivos alternativos a la construcción tradicional (tales como construcción en seco, steel frame, wood frame, paneles estructurales, módulos industrializados, sistemas prefabricados u otros de características similares) deberá solicitar un Visado Previo ante la Comuna, con anterioridad al inicio del trámite de permiso de edificación.

La documentación presentada será evaluada por la Comisión Comunal y el Área Técnica, quienes analizarán la aptitud del sistema propuesto, la documentación técnica respaldatoria, las certificaciones correspondientes y el cumplimiento de la normativa vigente.

No se admitirá la construcción de viviendas con muros de barro. Tampoco se permitirá la construcción de techos de paja, salvo en el caso de lugares de sombra destinados a la recreación, ubicados en terrenos amplios y debidamente apartados de las medianeras, a fin de evitar la propagación de incendios.

Como resultado de dicha evaluación podrá emitirse alguna de las siguientes resoluciones:

a) **Aprobación**, cuando la propuesta cumpla con los requisitos establecidos.

b) **Aprobación con observaciones**, debiendo incorporarse las correcciones o la documentación complementaria requerida antes de la continuidad del trámite.

c) **Rechazo**, cuando el sistema constructivo o la documentación presentada no garanticen el cumplimiento de las condiciones técnicas, de seguridad o de las disposiciones reglamentarias vigentes.

La obtención del Visado Previo será condición indispensable para la prosecución del expediente de permiso de edificación correspondiente.

8- CLASIFICACIÓN DE MUROS

a) **Muros portantes:** serán aquellos que conformen la estructura de sostén de los techos. Se los podrá ejecutar de mampostería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos huecos o bloques de cemento. Sus espesores mínimos serán de 0,30 m para ladrillos comunes y de 0,20 m para los otros casos. Se permitirán muros portantes de 0,15 m de espesor cuando la pared no tenga más de 3 m de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior.

b) **Muros medianeros:** se ejecutarán en todos los casos con ladrillos comunes, de espesor mínimo de 0,30 m, asentados en cal y arena reforzada con cemento.

c) **Muros tabique:** se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre locales; no podrán tener más de 3 m de altura e irán asentados con mezcla reforzada. Su espesor mínimo será de 0,08 m.

d) **Muros de fachada:** cuando estén sobre la línea de edificación deberán tener un espesor mínimo de 0,30 m si son de ladrillos comunes, y de 0,20 m si son de ladrillos cerámicos o de cemento.

Asimismo, no se admitirán muros medianeros ejecutados mediante sistemas constructivos no tradicionales. Los muros medianeros deberán materializarse conforme a las especificaciones establecidas en el presente Reglamento para muros de mampostería.

En los casos en que se opte por un sistema constructivo alternativo, la edificación deberá implantarse con un retiro mínimo de un metro (1,00 m) respecto de cada eje medianero sobre el cual se utilice dicho sistema, quedando prohibido apoyar o conformar la medianera con elementos propios del sistema constructivo alternativo.

El espacio resultante entre la edificación y la línea medianera deberá garantizar las condiciones de seguridad, mantenimiento y protección contra incendios, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones establecidas en el presente Reglamento.

En consecuencia:

a) La medianera debe ser de mampostería tradicional.

b) Los sistemas alternativos no pueden conformar la medianera.

c) La construcción debe retirarse como mínimo 1,00 m de la línea medianera cuando se utilicen estos sistemas.

9- DESAGÜES DE TECHOS, AZOTEAS Y TERRAZAS

En techos, azoteas o terrazas, las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o muros divisorios. Las canaletas y demás sistemas de desagües horizontales se apartarán 0,50 m del paramento del muro medianero, contados desde el borde más próximo del desagüe. La cubierta se hará en contrapendiente entre el canal y el muro divisorio.

10- CERCOS Y TAPIALES

A los efectos de la construcción de cercos y tapiales, se establecen las siguientes disposiciones:

a) En las calles pavimentadas se construirán cercos de mampostería de 0,15 m de espesor como mínimo, con pilares de 0,30 x 0,30 m distantes como máximo 3 m entre sí, con una altura mínima de 1,80 m y con revoque común o rústico. Estos pilares podrán reemplazarse por otros elementos de resistencia equivalente. Se admitirán también tapiales de características distintas a las especificadas, siempre que su resistencia sea equivalente.

b) Los predios baldíos ubicados sobre calles de tierra, en zonas edificadas, deberán cercarse, por lo menos, con alambre tejido apropiado, hasta una altura mínima de 1,80 m.

11- VEREDAS

El ancho y las características de los materiales a emplear en la construcción de veredas serán de acuerdo al tipo de jerarquía de las calzadas (avenidas, calles pavimentadas, calles de tierra, etc.), como asimismo a su ubicación dentro del ámbito de la localidad (radio céntrico, sobre ruta, en la periferia, etc.), de acuerdo a las categorías que en cada caso en particular establezca la Comuna.

En cuanto a los materiales de terminación de las veredas, la Comuna deberá cuidar que se utilicen materiales que resulten antideslizantes al tránsito peatonal. No se aceptarán veredas de mosaicos graníticos lisos, recortes de mármol o cualquier otro material que presente una superficie resbaladiza.

CAPÍTULO IV – INDUSTRIAS

1- ZONAS INDUSTRIALES

Por la presente reglamentación se determinarán las zonas aptas para la ubicación de industrias y puertos, juntamente con lo reglamentado en la zonificación del Distrito, las cuales gozarán del estímulo oficial cuando se tratase de un uso predominante en dichas zonas.

En caso de tratarse de industrias ya existentes ubicadas en zonas cuyos usos predominantes no las incluyan, estas deberán cumplimentar en un todo las reglamentaciones referidas a ruidos molestos, para solucionar los inconvenientes producidos.

En los casos de reiteradas denuncias formuladas por vecinos, las industrias señaladas podrán ser obligadas a erradicarse de la zona, mediante resolución del Gobierno Comunal.

2- DE LAS OBLIGACIONES PARA LA INSTALACIÓN DE INDUSTRIAS

Toda industria a radicarse dentro del ejido del Distrito Comunal de Timbúes deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

a) Autorización comunal para su instalación a través del permiso de apertura.

b) Dar estricto cumplimiento a las reglamentaciones referidas a ruidos molestos.

c) Ajustarse en un todo a lo dispuesto en el Capítulo I de la presente reglamentación.

3- CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasificarán de la siguiente manera:

a) Industrias domésticas.

b) Industrias inocuas.

c) Industrias molestas.

d) Industrias insalubres.

e) Industrias peligrosas.

La clasificación de las distintas actividades industriales se realizará en base a parámetros que pretenden objetivar la magnitud de la instalación:

a) Superficie cubierta de producción, excluyendo de ella la superficie destinada a trabajos administrativos, depósitos, estacionamiento, etc.

b) Cantidad de operarios interviniendo en la producción, con exclusión de los empleados administrativos.

c) Horario de trabajo.

d) Para algunas categorías de industrias se reglamenta además la obligatoriedad de entrada de vehículos para carga y descarga y la capacidad máxima de los depósitos.

Industrias domésticas

Se considerarán como INDUSTRIAS DOMÉSTICAS aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población circundante y que por sus características no producen inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de ninguna clase al sector habitacional circundante, al tránsito y al estacionamiento, ni a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

Sus parámetros serán:

a) Superficie de producción: hasta 50 m².

b) N° de operarios: hasta 5.

c) Horario: de oficina.

Las panaderías y fábricas de pastas podrán incluirse en esta clasificación con una superficie máxima de producción de 90 m².

En el caso particular de las panaderías, el horno deberá estar revestido con material refractario y sus paredes separadas de las medianeras con un mínimo de 50 cm libres.

Industrias inocuas

Se considerarán como INDUSTRIAS INOCUAS aquellas cuyas características no producen inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de ninguna clase al sector habitacional circundante, al tránsito y al estacionamiento, ni a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

Sus parámetros serán:

a) Superficie de producción: hasta 100 m².

b) N° de operarios: hasta 10.

c) Horario: de oficina.

En todos los casos deberán contar con un espacio en el interior del lote para la entrada de vehículos, a los efectos de realizar la carga y descarga de productos.

Industrias molestas

Se considerarán INDUSTRIAS MOLESTAS aquellas que, sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, ni contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento, proceso de elaboración o almacenaje producen inconvenientes al bienestar de la habitación circundante por ruidos, vibraciones o proyecciones al exterior (olores, humos, polvo, líquidos, gases), así como al tránsito, al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

Sus parámetros serán:

a) Superficie de producción: sin límite.

b) N° de operarios: sin límite.

c) Horario: libre.

En todos los casos se deberá contar con playa de estacionamiento de vehículos y con playa de carga y descarga.

Sean cuales fueren los parámetros, se considerarán como INDUSTRIAS INCÓMODAS, entre otras, las siguientes actividades:

a) Fábricas de fertilizantes.
b) Fábricas de productos químicos.
c) Curtiembres.
d) Moliendas de materiales.
e) Molinos harineros.
f) Silos clasificadores y secadores de semillas.
g) Industrias de estampado y corte de chapa.
h) Locales con forja, balancines y grupos electrógenos.
i) Usinas de pasteurización de productos lácteos.
j) Fábricas de quesos.

Industrias insalubres y peligrosas

Se consideran INDUSTRIAS INSALUBRES Y PELIGROSAS aquellas que, por las características de elaboración de la materia prima que emplean o de los productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humo, líquidos, gases, polvo), proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daños a la salubridad, higiene y bienestar de la zona circundante y por ende al personal, o que puedan ocasionar riesgos a la integridad psicofísica y la seguridad de las personas y los bienes (incendios, explosiones y/o proyecciones agresivas al exterior).

A los efectos de la clasificación de una industria existente o de permitir la instalación de una nueva, el exceso de dimensionamiento en uno de los parámetros la hace factible de ser considerada como perteneciente a una categoría superior.

CAPÍTULO V – DERECHO DE EDIFICACIÓN

1- Fíjanse en concepto de derecho de edificación las alícuotas y montos establecidos en la Ordenanza Tributaria vigente.