

**VISTO:**

El extraordinario incremento que se observa en la construcción sin permiso de galpones y/o locales de grandes luces, cuyas paredes y techos están conformados por estructura metálica y/o elementos premoldeados uniformes, ya sea en el clásico sistema de techos a dos aguas o parabólicos; la necesidad de preservar el acervo edilicio para lograr una fisonomía de conjunto, la necesidad de regular los usos y tipo edilicio de dichas construcciones dentro de la trama urbana, y a los efectos de evitar molestias o daños para con sus colindantes; y,

**CONSIDERANDO:**

Que si no se toman las providencias necesarias, seguirán realizándose construcciones que solo contemplen su aspecto práctico, dejando de lado los detalles constructivos que permitan mantener un mínimo de seguridad, de armonía y estética que deben exhibir las calles de la localidad; y que aún no se cuenta con un Reglamento de edificación propio; por todo ello, la Comisión Comunal de Acebal, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Comunas N° 2439, sanciona la siguiente

**ORDENANZA:**

**Artículo 1°:** Queda totalmente prohibida, dentro del ejido urbano, la construcción de galpones, depósitos o locales de grandes luces, en cuya ejecución se utilicen para las paredes de cerramiento chapas metálicas o elementos premoldeados uniformes.

**Artículo 2°:** Se establece la siguiente categorización para construcciones de tipo "livianas" (estructura y/o techos metálicos) dentro del tejido urbano:

1) según destino de uso:

- local comercial (compra/venta de productos y/o servicios)
- local para industria (destinados a la fabricación o procesamiento de productos varios, **excepto** para instalación de aceiteras, procesadoras de granos y/u oleaginosas, o cualquier tipo de actividad derivada o relacionada a la actividad agropecuaria y/o agroinsumos - describir si se desea mayor especificidad)
- local para depósito (**excepto** para depósito de granos/oleaginosas, agroquímicos, maquinaria agropecuaria)

2) según superficie cubierta:

- pequeño: de hasta 200 m<sup>2</sup>
- mediano: de entre 201 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>
- grande: de más de 500 m<sup>2</sup>

**Artículo 3°:** Queda totalmente prohibida la construcción de locales para fabricación o depósito de agroquímicos, y plantas para depósito y/o procesamiento de granos dentro de la trama urbana.

**Artículo 4°:** Se deberá pedir PERMISO DE EDIFICACION para cualquier tipo de edificación que se efectúe dentro del área urbana de la localidad, presentando los planos y documentación necesaria reglamentada por Ordenanza N° 0014/08 y sus anexos.

**Artículo 5°:** Cualquiera sea la superficie cubierta a construir, deberá seguir las siguientes disposiciones:

1. **ESTRUCTURA:** La estructura metálica (cualquiera sea su tipo) de columnas y/o techo no podrá ocupar los 15 cm adyacentes y paralelos al eje medianero o línea municipal; de modo que el lindero pueda levantar un muro medianero de mampostería de ladrillos comunes encaballado en el eje medianero (ver figura 1)
2. **MUROS:** Los muros de cierre de la edificación sobre medianeras que **no** se construyan de mampostería de ladrillos comunes deberán dejar libres los 15 cm adyacentes y paralelos al eje medianero; de modo que el propietario lindero pueda levantar un muro medianero de mampostería de ladrillos comunes encaballado en el eje medianero (ver figura 2). Los muros de fachadas deberán ser de mampostería de ladrillos (de cualquier tipo), vistos o revocados según el caso; o tratados con revestimientos especiales. Se podrá ocultar la inclinación de la cubierta, con un friso de estructura metálica y chapas, siempre que éste se desarrolle entre los puntos inferiores y superiores del apoyo del techo. (ve figura 3)
3. **DESAGÜES:** El desagüe de techo/techos deberá realizarse dentro de los límites del lote donde se asiente la construcción, en caso que la/s pendiente/s se dirija/n hacia los ejes medianeros, deberá realizarse una contrapendiente con canaleta interna separada del muro medianero al menos 0,50 m (ver figura 4ª y 4b). Se prohíben canaletas adosadas a medianeras y pendientes de techo con caída libre sobre lote lindero.
4. **PATIOS:** se deberá dejar patio reglamentario al fondo del lote de al menos 4 m de profundidad por el total del ancho de lote cuando la superficie a edificar sea mayor a 500 m<sup>2</sup>, o cuando los muros sobre medianera superen los 5,50 m de altura.
5. **PORTONES:** No se permitirá la colocación de portones sobre la línea de edificación que abran hacia afuera, y cuando sean corredizos deberán estar colocados en la parte interior del muro de fachada.
6. **INGRESO VEHICULAR:** Cualquiera sea la superficie a construir, se podrá solicitar permiso especial para realizar dársena de estacionamiento de vehículos en verada. Para locales "medianos y grandes" se deberá dejar, además, dentro del lote un espacio de ingreso vehicular (cubierto o descubierto según criterio del propietario), para carga y descarga de productos, que como mínimo debe tener 3 m de ancho por 10 m de largo.
7. **ILUMINACIÓN:** Cualquiera sea la superficie a construir, el local deberá contar con adecuada iluminación, tanto natural como artificial. En el caso que para iluminación natural sea necesario la colocación de ventanas en las medianeras, y siempre que sea factible su realización, la parte inferior de éstas no podrán estar a menos de 3,50 m de altura, contados desde el nivel de piso interior de mayor valor que corresponda a cualquiera de los colindantes. (ver figura 5a y 5b). Se pueden colocar chapas traslúcidas para iluminación natural, su cálculo dependerá del volumen y diseño de la edificación. La superficie de iluminación natural será como mínimo de 1/7 de la superficie total cubierta.
8. **VENTILACIÓN:** Cualquiera sea la superficie a construir, el local deberá contar con adecuada ventilación, tanto natural como forzada (según el destino del local). En el caso que para ventilación natural sea necesario la colocación de ventanas en las medianeras, y siempre que sea factible su realización, la parte inferior de éstas no podrán estar a menos de 3,50 m de altura, contados desde el nivel de piso interior de mayor valor que corresponda a cualquiera de los colindantes. (ver figura 5a y 5b). Se pueden colocar extractores eólicos para ventilación natural, su cantidad dependerá del volumen y destino de la edificación, para el cómputo se considerarán los aspectos técnicos del proveedor.
9. **OFICINAS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:** cuando dentro de la superficie a edificar se proyecten instalaciones de oficinas, cocina y/o baños, se deberán respetar las indicaciones dadas en los artículos 10º al 15º del "REGLAMENTO MÍNIMO DE EDIFICACIÓN PARA COMUNAS Y MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA" vigente para la Comuna de Acebal.
10. **RUIDOS MOLESTOS:** En el caso que el destino de la edificación sea para fábricas y/o talleres que para su funcionamiento se utilicen maquinarias que generen ruidos o

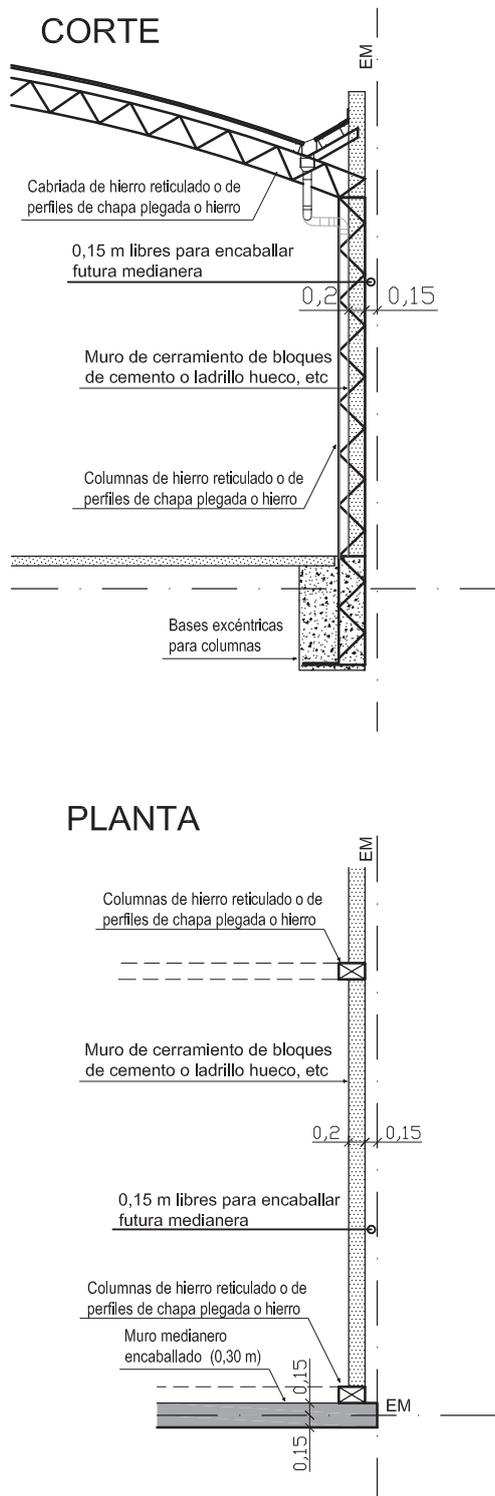
molestias a los vecinos, se deberán tratar acústicamente los muros medianeros, cuyas características las definirá el profesional a cargo. Se prohíbe la instalación sobre muros medianeros de cualquier tipo de maquinaria que produzca vibraciones en su funcionamiento.

**Artículo 6º: Comuníquese, Publíquese y Archívese**

FIRMADO SILIANO-VANNUCCI-POLLACCHI-ALBA-CAPECCIO

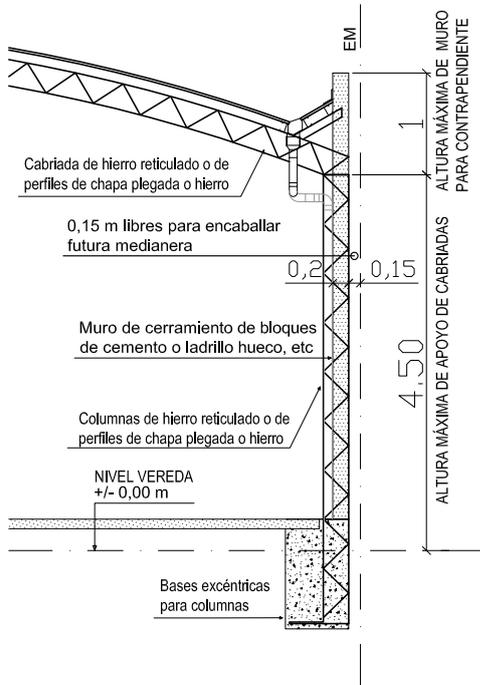
LA PRESENTE ES COPIA FIEL DE LA ORIGINAL OBRANTE EN NUESTROS REGISTROS.

## FIGURA 1



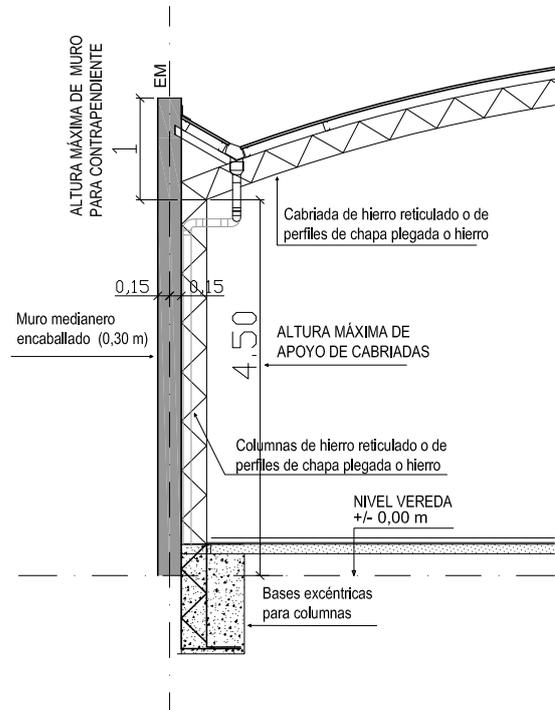
## FIGURA 2

### MEDIANERA SIN ENCABALLAR CORTE

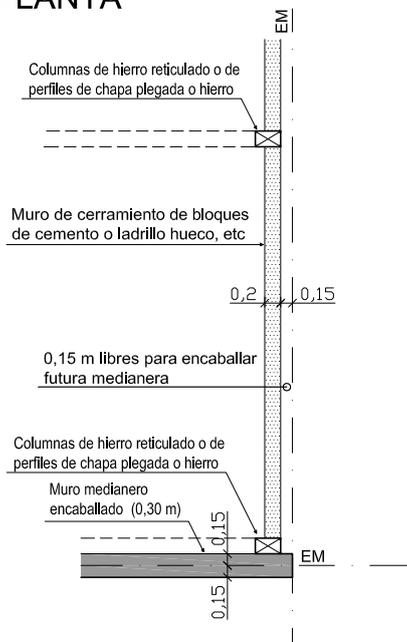


## FIGURA 2

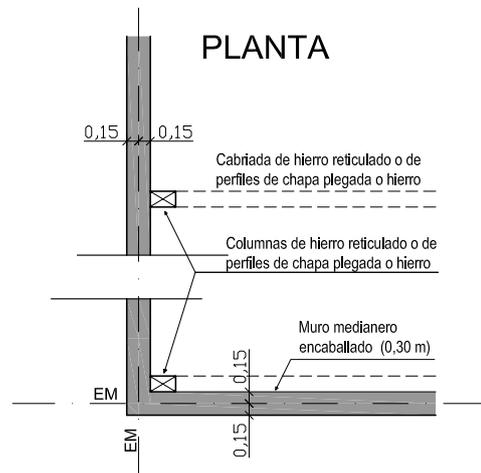
### MEDIANERA ENCABALLADA CORTE



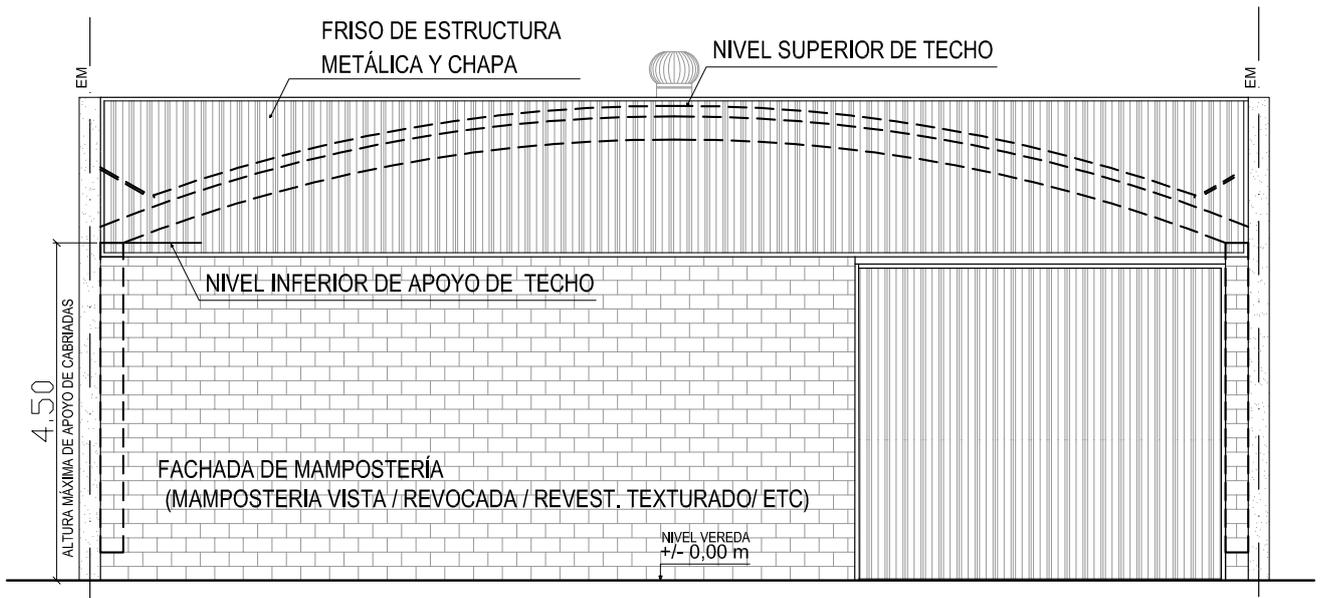
## PLANTA



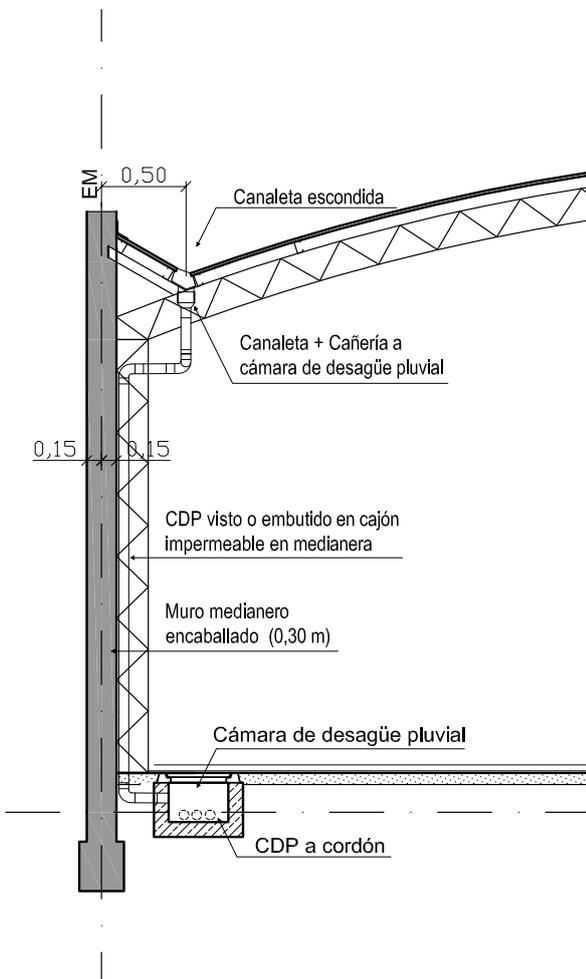
## PLANTA



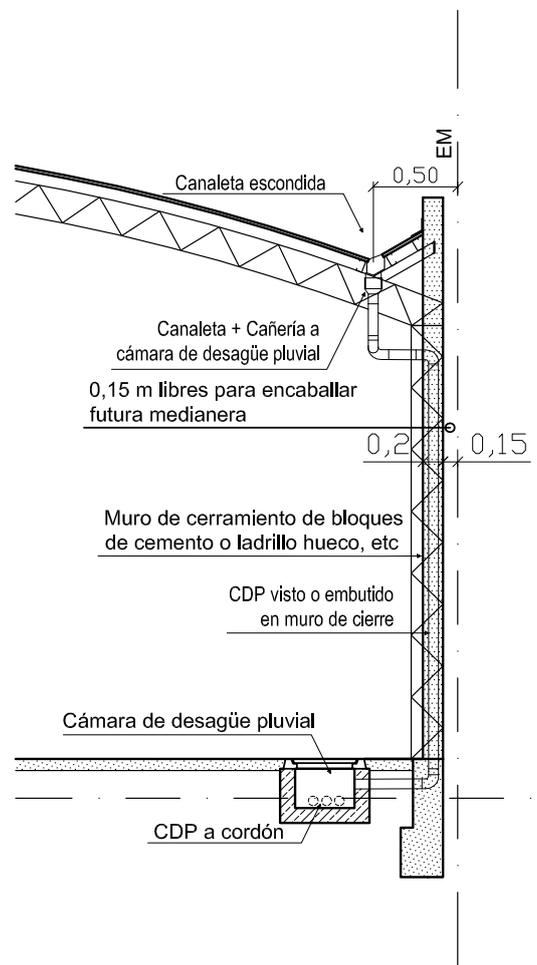
### FIGURA 3



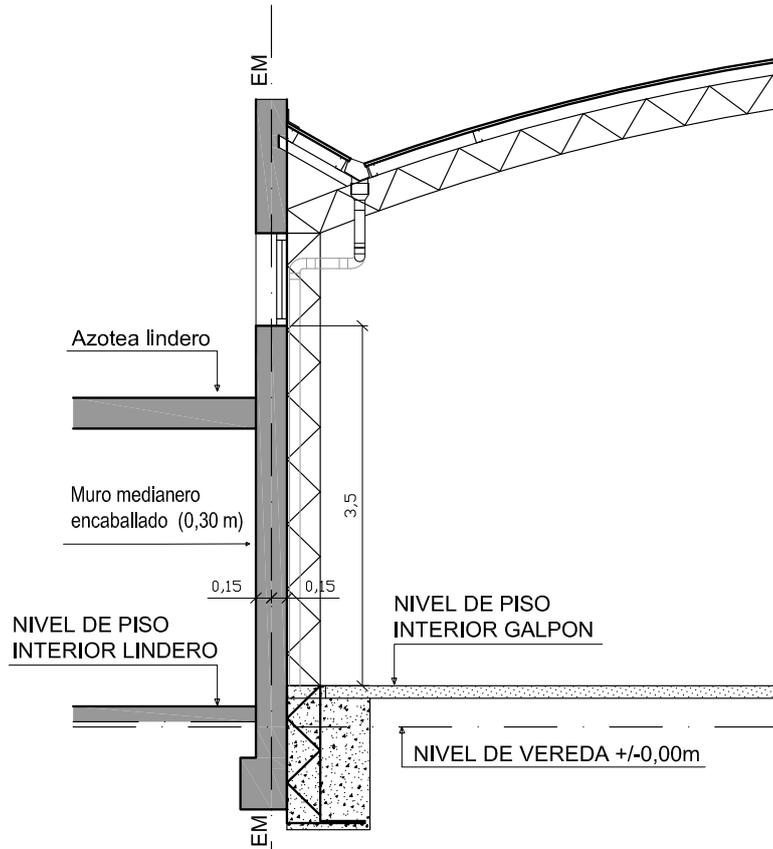
### FIGURA 4a



### FIGURA 4b



# FIGURA 5a



# FIGURA 5b

