

## **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VALLE MARIA**

Ordenanzas N° 49/13, N° 59/13 y N° 136/16

### **ORGANIZACIÓN**

#### **CAPÍTULO I: GENERALIDADES**

*Artículo 1º: Alcances y ámbito de vigencia*

*Artículo 2º: De la Comisión del Código de Edificación*

*Artículo 3º: Definiciones*

#### **CAPÍTULO II: DE LA ADMINISTRACIÓN**

*Artículo 1º: Del órgano de aplicación*

*Artículo 2º: De los profesionales*

*Artículo 3º: De los Trámites*

*Artículo 4º: De la policía de obras*

*Artículo 5º: De las penalidades*

#### **CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES COMPLEMENTARIAS A LA ZONIFICACIÓN**

*Artículo 1º: Normas generales de las subdivisiones de suelo*

*Artículo 2º: Normas generales sobre tejido urbano*

*Artículo 3º: Normas generales sobre uso del suelo*

#### **CAPÍTULO IV: ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE APLICACIÓN EN DISTRITOS**

*Artículo 1º: Definición*

*Artículo 2º: Distritos y características.*

#### **CAPÍTULO V: ANEXOS:**

**ANEXO 1-PLANILLA DE USOS.**

**ANEXO 2-PLANO MODELO NORMATIVO.**

## **CAPÍTULO I: GENERALIDADES**

### **Artículo 1º:**

#### **Alcances y ámbito de vigencia**

- 1) Este cuerpo de normas será conocido y citado como **“Código de Edificación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Valle María”**.
- 2) A partir de la aprobación del presente Código queda derogada cualquier otra norma que se oponga a las disposiciones de la presente.
- 3) Las disposiciones de este código son de aplicación tanto a las personas de derecho privado como a las de derecho público y a los bienes de éstas, cualquiera sea su afectación, localizados dentro de la jurisdicción territorial del municipio de Valle María.
- 4) Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan a la subdivisión y uso del suelo, así como a la construcción, modificación, demolición, remoción, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de predios, edificios e instalaciones.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y la aplicación del presente Código no debe interpretarse como excluyente de otros casos no previstos en el mismo y que por su naturaleza sean alcanzados por sus disposiciones.

### **Artículo 2º:**

#### **De la Comisión del Código de Edificación y Ordenamiento Territorial**

##### **De la constitución:**

La Comisión del Código de Edificación y Ordenamiento Territorial de Valle María tendrá carácter permanente y ad-honorem y estará integrada por los siguientes miembros:

- 1) Un delegado del Órgano Ejecutivo Municipal (O.E.M), que actuará como Presidente de la Comisión.
- 2) Un delegado del Concejo Deliberante.
- 3) Un delegado del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Entre Ríos.
- 4) Un delegado del Colegio de Maestros Mayores de Obra y Técnicos de la Provincia de Entre Ríos.

- 5) *Un delegado del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Entre Ríos.*
- 6) *Un delegado del Colegio de Ingenieros Agrimensores de la Provincia de Entre Ríos.*
- 7) *Un delegado de los constructores locales inscriptos en el registro de constructores.”*

### **Del nombramiento de delegados y funcionamiento de la Comisión**

*El Órgano Ejecutivo Municipal mediante Decreto Reglamentario establecerá la forma de nombramiento y los aspectos de funcionamiento de la Comisión.*

### **De las facultades de la Comisión**

*La Comisión del Código Urbano estará facultada para:*

- a) *Estudiar y proponer la actualización o corrección del texto del Código según la experiencia administrativa y Profesional.*
- b) *Dictaminar cada vez que sea requerido por la Presidencia Municipal sobre cualquier asunto relacionado con la aplicación o interpretación del Código.*

*El dictamen de la Comisión es imprescindible para realizar cualquier modificación del Código Urbano.*

*Para cumplir su finalidad la Comisión puede solicitar directamente los servicios ad-honorem de particulares y con consentimiento de la autoridad correspondiente de aquellos funcionarios, empleados, equipos, o informaciones de cualquier Oficina del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal que considere útil para la realización de sus tareas.*

### **Artículo 3º:**

#### **Definiciones**

##### **Relativas al terreno**

**Club de campo:** *es un área de extensión limitada, con un sector destinado a práctica deportiva, social o cultural, y otro destinado a la construcción de viviendas permanentes o transitorias.*

**Cota de parcela:** *es la correspondiente al nivel del terreno natural medido en el centro de la parcela en relación a la cota de la vereda. En los casos en que la cota de la parcela sea inferior a la cota de la vereda, las alturas máximas correspondientes deberán ser tomadas desde esta última.*

**Cota de la vereda:** *es la correspondiente al nivel de acera, medido en el punto medio de la Línea Municipal del frente de la parcela.*

**Frente de parcela:** es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y limita una parcela con la vía pública.

**Frente de parcela en esquina:** en los lotes esquineros se considerará como Frente el lado de menor extensión.

**Línea divisoria de fondo de la parcela:** es la línea opuesta y más distante a la línea de Frente de parcela.

**Línea divisoria lateral de la parcela:** es la línea comprendida entre el frente y la línea de fondo y constituye el límite lateral de la parcela.

**Línea municipal:** línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas (abreviada LM).

**Línea de edificación:** es la línea que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma y que, generalmente, coincide con la línea municipal, salvo en los casos en que se exija retiro obligatorio (abreviada LE).

**Línea de ochava:** es la línea que delimita la vía pública en las esquinas, determinada por la perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales concurrentes, y a una distancia variable del vértice según el ángulo.

**Eje Medianero:** línea que deslinda dos o más propiedades privadas entre ellas (abreviada EM).

**Manzana:** superficie de terreno delimitada en todos sus lados por vía pública y/o registrada como tal por el Organismo Competente.

**Parcela:** superficie de terreno delimitada por un polígono y designada como tal en planos de mensura registrados por autoridad competente.

**Lote/predio:** superficie de terreno que no constituya parcela por no poseer plano de mensura registrado por autoridad competente, y que puede ser determinado por otro documento legal que posibilite su identificación y localización.

**Parcela de esquina:** la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a dos calles.

**Parcela intermedia:** aquélla que no es parcela de esquina.

**Parcela interior:** aquella que no tiene frente a vía pública.

**Parcela no-conforme:** aquella que no cumple con las dimensiones mínimas exigidas para cada Distrito.

**Sistema área inundable, terraplén y defensa de inundaciones:** constituido por todas las superficies y/o estructuras que sirven para la evacuación de las aguas de lluvias, como a la protección de las áreas urbanas, las márgenes de los mismos y las superficies de tierra que son cubiertas por las aguas en los ciclos naturales de crecientes.

**Sistema fluvial-lacustre:** denominase así, al constituido por todas las superficies de ríos, arroyos, lagunas y canales a cielo abierto que sirven para la evacuación de las aguas de lluvias, así como las márgenes de los mismos y las superficies de tierra que son cubiertas por las aguas en los ciclos naturales de crecientes medias, según las cotas que fije la Dirección de Hidráulica de la Provincia.

**Subdivisión:** cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.

**Urbanización:** toda subdivisión de tierras donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes con el objeto de crear lotes o parcelas.

**Proyectos urbanísticos residenciales:** toda urbanización que, además de la subdivisión y apertura de calles, incluye la dotación de los servicios de infraestructura completos y equipamiento, la construcción de los edificios en el total de las parcelas y una vía principal pavimentada que vincule el conjunto con la trama circulatoria urbana existente.

**Urbanización especial:** aquélla que requiere normas particulares en cada caso.

**Vía pública:** espacio del dominio público afectado a la circulación peatonal o vehicular (entre otros: autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso).

**Loteos:** toda subdivisión que se realice en urbanizaciones.

**Fraccionamiento:** toda subdivisión de predios que no tengan como objeto su urbanización, ni como consecuencia la apertura de calles.

### **Relativas al tejido urbano**

**Áreas especiales:** aquéllas caracterizadas por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales o históricas, que requieren un tratamiento urbanístico especial e integral que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado e impacto de las mismas sobre las áreas inmediatas y el conjunto de la ciudad.

**Fachada obligatoria sobre línea municipal:** recomposición total o virtual del frente sobre Línea municipal.

**Altura máxima de edificación:** se entiende por tal al plano límite determinado por la relación entre la altura del edificio y las distancias al eje de la vía pública y líneas de frente interno, excepto donde esté predeterminado.

**Centro de manzana:** superficie de terreno comprendida entre las líneas de frente interno donde es limitada o restringida la edificación.

**Espacio libre de manzana:** espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por los paramentos de los frentes internos.

**Espacio urbano:** espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad.

**Fachada de fondo:** fachada más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

**Fachada de frente:** la que se materializa en el frente de la parcela, comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública.

**Fachada interna:** las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el Centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

**Fachada lateral:** las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias laterales de parcelas.

**Factor de ocupación del suelo (FOS):** porcentaje máximo de la superficie total de la parcela que puede ocuparse con la proyección (real o virtual) de la superficie construida, en cualquier nivel, por encima de la cota de la parcela. Queda excluida la que resulte de la proyección de balcones abiertos en tres de sus lados.

**Factor de ocupación total (FOT):** coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela, para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

**Línea de frente interno (LFI):** traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

**Patio auxiliar:** área descubierta ubicada dentro de uno o entre varios volúmenes construidos en una parcela, que por sus dimensiones no es apta para conformar espacio urbano.

**Patio apendicular:** todo patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por uno de sus lados al espacio urbano.

**Patio principal:** todo patio delimitado por el volumen edificado y el Centro de manzana. En el caso de lotes cuya profundidad no supere la línea de Frente interno, es el determinado por la fachada de fondo y el fondo del lote.

**Patio de servicio:** todo patio delimitado por paramentos verticales, al que no pueden ventilar locales de primera.

**Plano límite:** plano virtual, horizontal o inclinado, que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

**Superficie cubierta:** sumatoria total de las superficies de los locales cerrados, y entrepisos, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, hasta las líneas laterales de la parcela, y comprendidas en todas las plantas que componen el edificio.

**Superficie semicubierta:** es la superficie de los locales abiertos al espacio exterior, en un 25 % o más, del perímetro de los mismos.

**Superficie cubierta edificable:** es la superficie que se permite edificar de acuerdo a los parámetros contemplados para cada distrito.

**Tejido urbano:** conformación física constituida por los volúmenes edificados y el espacio urbano.

### **Tipologías edilicias:**

**Entre medianeras:** es toda construcción cuyos laterales coinciden con los límites de los predios linderos.

**Perímetro libre:** es aquella edificación donde ninguna de sus fachadas está en contacto con linderos.

**Perímetro semi libre:** es aquella construcción que cuenta con uno de sus lados adosado a un muro medianero y el resto de la edificación como fachada abierta.

**Volumen edificable:** es el volumen máximo que puede construirse en una parcela.

**Volumen edificado:** es el volumen total construido en la parcela.

**Volumen no conforme:** es el volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de este Código.

### **Relativas a la edificación**

**Ampliar:** modificar un edificio aumentando la superficie y/o volumen edificado.

**Reciclar:** modificar o transformar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

**Reconstruir:** edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**Reformar:** modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado

### **Relativas al uso**

**Uso:** el uso de un inmueble es la función para la cual el edificio, estructura o terreno ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

**Unidad de uso:** ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

**Uso complementario:** el destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Uso condicionado:** el que está sujeto a determinados requisitos de ubicación, de tamaño, etc., según cada Distrito.

**Uso no conforme:** cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el Distrito en que esté ubicado.

**Uso no permitido:** el que por sus características no es compatible con el carácter de un Distrito.

**Uso permitido:** el que puede desarrollarse en un Distrito, según las prescripciones de estas normas.

### **Relativas a la protección patrimonial**

**Valor ambiental:** son aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, sociales o espaciales. También se aplica a los edificios que, por sus propios valores, contribuyen a la definición de esa destacada situación especial urbana.

**Valor arquitectónico:** son aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológicas u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modo de uso.

**Valor simbólico:** se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

*Relativo a la vivienda*

**Vivienda colectiva:** conjunto de más de una vivienda construida por parcela o lote.

**Vivienda individual:** vivienda única construida en un lote.

**Vivienda de interés social:** vivienda construida con asistencia especial desde el estado.

## **CAPÍTULO II: DE LA ADMINISTRACIÓN**

### **Artículo 1º:**

#### **Del órgano de aplicación**

*El Órgano Ejecutivo Municipal, por sí o por los órganos de aplicación que él determine, tiene a su cargo la obligación de exigir el cumplimiento de este Código.*

### **Artículo 2º:**

#### **De los Profesionales**

*De la inscripción en el registro de los profesionales*

*Declárase obligatoria la inscripción en el Registro de Profesionales de la Construcción, Albañiles, Instaladores Electricistas, de Cloacas y de Agua”, de todas las personas, sociedades o empresas que desarrollen actividades de construcción, albañilería, instalaciones eléctricas, de cañería de agua y de cloacas, dentro del ámbito del ejido de Valle María.*

*Para dicha inscripción se requerirá a los Profesionales Ingenieros, Arquitectos, Maestros Mayores de Obras, constancia de inscripción en el Colegio de Profesionales respectivo, y constancia de inscripción en A.F.I.P. y en A.T.E.R.*

*A las demás personas, físicas o jurídicas se requerirá, su inscripción en la Tasa de Inspección Sanitaria, Higiene, Profilaxis y Seguridad, en A.F.I.P. y en A.T.E.R.*

*La inscripción en el registro, tendrá carácter de habilitación para ejercer las actividades descritas.*

*La falta de inscripción, ocasionará impedimento para realizar dichas actividades, y en caso de realizarlas, se devengará una multa de acuerdo a lo establecido en el código de faltas municipal.*

*De esta multa serán responsables solidariamente, el infractor y toda persona que colabore con él.*

*Será obligación de las personas inscriptas en el “Registro de Profesionales de la Construcción, Albañiles, Instaladores Electricistas, de Cloacas y de Agua”, de exigir a quien le encargara la ejecución de una construcción, mejora, ampliación de edificación ya existente, refacciones o modificaciones, la debida constancia del permiso para construir expedido por la Municipalidad.*

*La infracción a lo establecido en este artículo, hará pasible tanto al propietario y al comitente, solidariamente, como al albañil o constructor, de una sanción de acuerdo a lo establecido en el Código de Faltas Municipal.*

## **Artículo 3º:**

### **De los trámites**

*La siguiente base de información será obligatoria para garantizar el cumplimiento de las normas necesarias:*

#### **De inicio de obras**

*Presentación de un pedido de factibilidad (en el cual se estudia la factibilidad tanto para edificaciones como para subdivisiones del suelo). Las presentaciones tendrán carácter de anteproyecto.*

#### **Para subdivisiones urbanas**

*Uso conforme.*

*Plano de mensura y escritura.*

*Plano de proyecto de urbanización, subdivisión, amanzanamiento, lotes, calles, infraestructura básica requerida, áreas de reserva, entre otras.*

*Pedidos de factibilidad de servicios, certificados de no inundabilidad, estudios de suelo y estudios de impacto ambiental o presentaciones en organismos provinciales (turismo, medio ambiente, producción, hidráulica, etc.) según corresponda.*

#### **Para edificaciones, ampliaciones, modificaciones, refacciones.**

*Previo a la iniciación de cualquier edificación, construcción, mejora o ampliación de edificación ya existente, refacciones o modificaciones, el propietario o comitente,*

deberá presentar ante el Municipio de Valle María, los planos de la obra a ejecutar, para su aprobación, acompañando una solicitud de otorgamiento de niveles y línea municipal y solicitud de permiso de construcción.

El legajo de presentación de planos deberá reunir los siguientes elementos y condiciones:

Certificado de libre de deuda del Área de Rentas de el Municipio. Certificado de Visado del Colegio de Profesionales respectivo.

- Fotocopia de Escritura de propiedad del inmueble o Constancia de Escritura en Trámite y copia del Boleto de Compra – Venta, certificados ambos, por Escribano Publico o Juzgado De Paz,
- Fotocopia de DNI del propietario del inmueble
- Fotocopia de plano mensura (aprobado)
- Los planos que a continuación se detallan se presentan por cuadruplicado (al finalizar el tramite uno se adjunta al expediente en la oficina de obras privadas)

Plano 01: Plantas: En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán estar designados, acotados. Se indicarán los espesores de muros y salientes. Cotas de nivel (con respecto al cordón). Carpinterías. Proyecciones. Y todo elemento gráfico necesario para la correcta y completa interpretación del proyecto.

- Cortes: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas. Serán ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.

- Fachada principal: Será dibujada en escala 1:50 como mínimo. En el caso de ser esquina se deberán incluir todas las que sean visibles desde la vía pública, pudiendo ser presentadas estas en escala 1:100. Se indicarán los materiales y/o revestimientos a emplear.

- Silueta de superficies y Planilla de superficies: Se dibujará en escala 1:200 mínimo

- Planillas de ventilación e iluminación: Se confeccionarán conforme el modelo que se grafica.

Plano 02: Planta de fundaciones Escala 1:100 como mínimo. Deberá especificar en detalle la solución estructural y sobre el muro medianero.

- *Planilla de cálculo: Consignará las dimensiones logradas para la estructura. Se consignaran las dimensiones de las piezas estructurales.*
- *Detalles: son obligatorios, las plantas y cortes de los cuerpos salientes cerrados sobre la línea municipal en escala 1:50, las plantas de las escaleras escala 1:20 con dimensiones de alzada y pedada de los escalones, plantas y cortes de piscinas y/o piletas de natación si las hubiere. Detalle de la solución estructural, del muro medianero.*

*Plano 03 Planos de aberturas: En escala 1:50 con especificaciones técnicas. Puede ser planilla o plano de aberturas en concordancia con la designación en planta de las aberturas.*

*Plano 04 Planta de Instalación Eléctrica: en escala 1:100 con sus colores correspondientes*

*Plano 05 Planta de Instalación Sanitaria: en escala 1:100 con sus colores correspondientes.*

*Para todos los planos, las leyendas y cuadros se colocarán en lugares libres, de manera tal que no entorpezca la lectura de lo dibujado.*

*Colores y Leyendas: los colores serán firmes y nítidos. Las obras o partes subsistentes, construidas sin permiso, a documentar se pintarán en negro. Las obras construidas y documentadas se indicarán rayando en negro a 45º cada 1 cm. los muros y las superficies existentes, indicando el o los números de expedientes anteriores que correspondan. Las obras nuevas a construir o ejecutar, en bermellón. Las obras que deban demolerse, en amarillo. En todos los casos, las representaciones gráficas, deberán estar debidamente acotadas.*

*La totalidad de los planos deberán presentarse con su caratula correspondiente completa.*

*Si la dirección de obra no es ejercida por un profesional, firmará el propietario como director de obra, haciéndose responsable de la misma, en los términos que establece del artículo N 1646 y relacionados, del Código Civil, renunciando a cualquier reclamo posterior ante el Municipio.*

*El Municipio tendrá un plazo no mayor a veinte días hábiles, para cumplir las diligencias necesarias para su aprobación, o en su defecto, para que se introduzcan las modificaciones que se consideren pertinentes.*

Los proyectos de nuevas edificaciones, al igual que las mejoras o ampliaciones en las que el Municipio de Valle María lo considere necesario, deberán incluir un estudio de impacto ambiental.

### **De final de obra**

Concluida la construcción, el propietario o comitente, deberá presentar ante el Municipio una nota de finalización de obra, para constatación de su ejecución conforme al plano presentado a través de la inspección final

**INSPECCION FINAL** Dentro de los ocho días de terminada la construcción de un edificio o cualquier refacción, deberá solicitarse la inspección final de los trabajos. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el certificado de inspección final, certificado que deberá ser expedido dentro de los cinco días de haber sido inspeccionada la obra. En caso de que la obra haya sufrido modificaciones y/o ampliaciones que alteren fundamentalmente el proyecto originario, aumentando la superficie cubierta, deberán presentarse 3 juegos de planos, uno de ellos sellado por el Colegio profesional correspondiente, indicando las modificaciones, al solicitarse la Inspección Final.

### **Artículo 4º:**

#### **De la policía de obras**

De la administración del poder de policía de las obras

✓ Las edificaciones o construcciones de cualquier tipo, y para cualquier uso, efectuados en terreno de propiedad particular, dentro de la Jurisdicción del Municipio de Valle María, deberá conformarse estrictamente a las líneas y niveles oficiales de edificación fijados en este Código.

La violación de esta norma facultará al Departamento Ejecutivo Municipal a ordenar la suspensión de las tareas e intimar la demolición, modificación o adecuación total de la obra, o de la parte que se encuentra en infracción, pudiendo además, en caso de no ser acatada la intimación, mandar a realizar las tareas pertinentes, previa notificación, por cuenta y cargo del responsable.

✓ El Órgano Ejecutivo Municipal designará el personal que realizará las inspecciones de la obras en la forma que estime conveniente, para verificar si la mismas se ejecutan de acuerdo al expediente Municipal y en acuerdo con lo reglamentado en este código.

- ✓ Los Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas, podrán solicitar en el pedido de inspección, que la misma sea efectuada por personal de categoría Profesional no inferior a la exigida para la obra a su cargo, y siempre que a juicio del O.E.M la naturaleza de la obra así lo justifique.
- ✓ La falta de inspecciones o la no comprobación de fallas por el O.E.M o sus Inspectores, no atenúa ni disminuye la responsabilidad de los Profesionales, Constructores, Instaladores o Empresas que intervengan en la obra.
- ✓ Los Propietarios, Profesionales, Constructores, Instaladores o Empresas, o sus capataces y encargados u ocupantes de un edificio o predio, deberán permitir la entrada al mismo y facilitar la inspección al personal, que en ejercicio de las funciones relativas a lo establecido en este Código, acredite el carácter de tal mediante comprobante. En su defecto, el Inspector hará constar la negativa, con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en acta que labrará de inmediato, a fin de aplicar la penalización que corresponda, sin perjuicio de ordenar la paralización de las obras y/o desalojar el inmueble con el auxilio de la fuerza pública en caso de haber presunción de derrumbe o siniestro inminente y como medida precautoria.
- ✓ Planos de las obras: No podrá iniciarse obra alguna antes de haberse abonado los derechos y retirados los planos u otros elementos presentados. Estos deberán encontrarse en la misma hasta su finalización. Cuando se trate de refacciones o trabajos que por su índole no requieran presentación de planos, deberá tenerse en obra el recibo de pago de los derechos. Una vez iniciado el expediente de edificación, y que el Constructor haya firmado la documentación, se podrán ejecutar trabajos preparatorios, aún antes de ser otorgado el permiso.
- ✓ Presencia del Profesional en la obra: Toda vez que el Inspector Municipal lo estime necesario, el Profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra. La citación será hecha con una anticipación no menor de tres días con determinación de hora al efecto y mediante cédula, telegrama o constancia en obra. Para el cumplimiento de la citación habrá una hora de tolerancia.

### **Del Trámite de las Inspecciones**

La Empresa Constructora, Constructor o Profesional, deberá notificar fehacientemente a el Municipio de Valle María, el comienzo de obra una vez presentados los planos correspondientes y abonados los derechos de construcción.

Los Inspectores de Obras llevarán una libreta de inspecciones foliada por triplicado, en la que se asentarán las observaciones realizadas en obra, las que serán firmadas por el Constructor. El original se archivará en el expediente, el duplicado se le entregará al Constructor y el triplicado se archivará en una carpeta al efecto, por orden correlativo.

Los Inspectores se realizarán en días laborables y dentro del horario normal de trabajo de la industria de la construcción.

El Profesional, Constructor o Empresa, deberá solicitar las siguientes inspecciones:

- a) Línea y nivel.
- b) Instalaciones sanitarias.
- c) inspección final

Para tal efecto se dará aviso al O.E.M., donde le extenderán las constancias de pedido y fecha. Las

inspecciones se realizarán dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles. Si el Inspector no se hiciera presente, se podrá continuar con los trabajos. Ello no desliga a los responsables de la obra por los trabajos que hayan sido ejecutados en forma antirreglamentaria.

Inspecciones con observaciones: en caso de no corresponder la conformidad, el Inspector hará constar por escrito las indicaciones del caso. Estas tendrán carácter de intimación, lo que el Propietario, Profesional, Constructor o Empresario deberán cumplimentar dentro del plazo que se fije, bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penalidades respectivas. El Propietario, Profesional o Empresa deberán ratificar o exponer reparos dentro de los tres días. Vencido ese término quedarán consentidas.

Inspección Final: Será responsabilidad del Director de obra solicitar la inspección Final de Obra ante el Municipio de Valle María. Las obras no podrán ser habilitadas antes de ser otorgado el Certificado Final de Obra

Certificado de Estado de Obra: en el caso que se haga constar por escrito que la construcción se da por terminada en el estado en que se encuentra, se otorgará un Certificado de Estado de Obra. Para proseguir los trabajos deberá solicitarse permiso nuevamente.

*Conformes no solicitados: cuando se compruebe que una obra se encuentra en condiciones que permitan otorgarle el Certificado Final de Obra, y no se haya solicitado el mismo, el Municipio de Valle María dejará en el expediente la constancia del caso, despachando de oficio dicho Certificado, y solicitando por separado la imposición de las penas que correspondan.*

## **Artículo 5º:**

### **De las penalidades**

#### **De la aplicación de las penalidades**

*El incumplimiento de las disposiciones del presente código será sancionado según lo establecido en el Código de Faltas Municipal, según la gravedad de la infracción, previa intimación, y plazo de cinco días desde su notificación, para presentar descargo y ofrecer prueba.*

*La imposición de las Penalidades, no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o de la corrección de las irregularidades que las motivaron.*

*Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.*

#### **RESPONSABILIDADES:**

*a. Los propietarios, profesionales y constructores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.*

*b. Compete asimismo a los propietarios, profesionales y constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento, y tratar, personalmente, todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad para obligarse.*

*c. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales, no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo del Colegio Profesional respectivo.*

*d. Los profesionales, propietarios y constructores son responsables de las infracciones que pudieran cometer respecto al presente Código.*

*Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran*

ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el expediente municipal.

#### CLASES DE PENALIDADES:

1. *Apercibimiento.*
2. *Multa.*
3. *Suspensión del uso de la firma en los expedientes de obra, en el ámbito del municipio.*
4. *Inhabilitación en el uso de la firma en los expedientes de obra, en el ámbito del municipio.*
5. *Suspensión de funcionamiento de instalación.*
6. *Suspensión del permiso de obra y clausura.*

#### APLICACION DE APERCIBIMIENTO: Corresponde por:

1. *No tener en la obra los documentos aprobados.*
2. *Solicitar inspección de trabajos no realizados.*
3. *No concurrir a una citación en obra.*

#### APLICACION DE MULTAS: Corresponde por:

1. *Efectuar, en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por este Reglamento que afecten sustancialmente el proyecto, pero sin el permiso correspondiente, o trabajos en contravención.*
2. *Iniciar obras sin permiso.*
3. *Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en funciones.*
4. *No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y veredas.*
5. *No solicitar en su oportunidad, cada inspección de obra.*
6. *Usar un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes, sin haber solicitado el certificado de inspección final y el permiso de uso.*

*Si el pago de la multa no se hace efectivo no se podrá iniciar o presentar planos de nuevas obras, hasta tanto no se abonare. La multa se aplicará como sanción por cada infracción, si la infracción no se corrigiese se aplicará la suspensión en el uso de la firma.*

#### APLICACION DE SUSPENSION EN EL USO DE LA FIRMA: Corresponde en los siguientes casos y por los siguientes términos:

1. *Por cada cinco multas aplicadas en el término de un año: tres meses de suspensión.*
2. *Por no acatar orden escrita de paralización de trabajos: de tres a seis meses.*

3. Por consignar en los planos datos falsos: tres meses a dos años.
4. Por grave negligencia o dolo de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en este Reglamento: uno a tres años.
6. Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: de uno a diez años.
7. Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento: de uno a cinco años.
8. Cuando se compruebe falsificación de firmas, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: de dos a cinco años.
9. Cuando se presenten planos con dimensiones incorrectas u otras inexactitudes que distorsione las dimensiones, superficie, función, características de la obra.
10. La suspensión de la firma significará a los profesionales y empresas la imposibilidad de presentar planos para construir o instalar obras nuevas o demoler, hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo deberán continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de las penas. No obstante cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesoria para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido. Las penalidades son en todos los casos independientes de las acciones y sanciones que correspondieren en la órbita judicial.

**ELIMINACION DEFINITIVA DEL REGISTRO DE FIRMAS:** Se eliminará definitivamente del Registro de Firmas a los profesionales e instaladores y constructores:

1. Que hayan dado lugar hasta un máximo de tres suspensiones de firmas .

**REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A PROFESIONALES Y CONSTRUCTORES:** Las penalidades serán impuestas a través del Tribunal Municipal de Faltas, previo informe técnico de la Oficina de Obras Privadas. Se llevará un registro donde se anotará toda penalidad aplicada a cada profesional, empresa o instalador.

**OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES E INSTALADORES:** Los profesionales para actuar como tales, deberán estar habilitados todos por el Colegio profesional respectivo e inscribirse registrando su firma en los libros municipales establecidos al efecto. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales no excluyen las derivadas del ejercicio de su

profesión, cuya reglamentación y supervisión está a cargo de cada Colegio Profesional. Los propietarios, profesionales, constructores e instaladores por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de éste Reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios, profesionales, constructores e instaladores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de éste Reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso. En todas las obras de construcción de edificios dentro del municipio, deberá quedar expresamente establecido en la documentación presentada, la función que cumplen los profesionales inscriptos en la oficina correspondiente, subdivididas, cualquiera sea el título profesional poseído, conforme las siguientes únicas leyendas: proyectista, calculista, constructor (pudiéndose agregar la aclaración: empresario constructor o conductor técnico) y director de obra.

## **CAPÍTULO III:**

### **NORMAS GENERALES COMPLEMENTARIAS A LA ZONIFICACIÓN**

#### **Artículo 1º:**

#### **Normas generales de las subdivisiones de suelo**

##### **Alcances**

1º) Quedan comprendidas en las disposiciones del presente artículo:

- a) Todo fraccionamiento de inmuebles a realizarse dentro de la Jurisdicción del Municipio de Valle María;
- b) Toda división en lotes o subdivisión de los mismos;
- c) Toda apertura o trazado de calles y/o avenidas, sean o no prolongación de las ya existentes;
- d) Toda iniciativa que de alguna manera influya sobre el trazado de calles catastral de la ciudad o modificaciones parcelarias, sea aquella de origen particular o administrativo, de índole provincial, nacional o provengan de divisiones judiciales.

##### **De las urbanizaciones**

1º) Todo proyecto de urbanización deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Deberá ajustarse al carácter que para el área o distrito establezca el presente Código.

b) Los proyectos de urbanización se realizarán sobre el total del título aun cuando el amanzanamiento y loteo se habilite por etapas. La donación de calles y espacios de reserva será por el total del proyecto.

c) Las calles deberán posibilitar el desagüe de la zona, sin afectar predios linderos.

2°) Cuando se trate de urbanizaciones con asistencia del estado, para el caso de viviendas de interés social u otras soluciones habitacionales que contemplen la construcción de la totalidad de las edificaciones, la dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundada podrá autorizar excepciones a las normas de esta Ordenanza.

#### **De las Manzanas:**

1°) Las manzanas deberán ser preferentemente regulares, salvo cuando las características del título, la topografía del terreno o la continuidad de las vías de circulación colindantes justifiquen otra conformación.

2°) Las dimensiones de las manzanas deberán ajustarse a las siguientes medidas:

a) El lado menor de la manzana tendrá como mínimo 50 (cincuenta) metros.

b) El lado mayor de la manzana podrá tener una longitud máxima de 100 (cien) metros, con una tolerancia del 10 %.

3°) Cuando por razones de límites de título no se pudiera completar una o varias manzanas, se permitirá proyectarlas en forma incompleta.

4°) Su relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, y respetar los niveles que haya establecido la Municipalidad.

#### **De las vías públicas**

1°) Cuando se proyecten urbanizaciones en zonas destinadas por su ubicación a formar núcleos comerciales o industriales, el Departamento Ejecutivo podrá exigir que se aumente el ancho de las calles, de manera que se asegure en las futuras vías la existencia de espacios libres para estacionamiento de vehículos, de acuerdo a los informes del Órgano de aplicación.

2°) Deberá darse continuidad a las vías de urbanizaciones colindantes, pudiendo aceptarse exenciones justificadas por el destino o ubicación especial en el área.

3°) El trazado de las vías públicas de circulación deberá ser acorde a las funciones que desempeñen y a los anchos respectivos existentes en las urbanizaciones colindantes, los cuales a su vez no podrán ser disminuidos.

Los anchos mínimos serán los siguientes: 30 (treinta) metros en avenidas y bulevares (calles de ejido); 20 (veinte) metros las calles principales y 15 (quince) metros las calles secundarias.

El ancho de “calzada” será determinado por el organismo competente, pero se tendrá en cuenta un ancho central libre de 10 mts en los cuales no se podrán plantar árboles, arbustos, cartelerías, postes, cestos, etc. aun cuando parte de este ancho conforme la vereda, a fin de garantizar la posibilidad de ensanchar las calzadas sin obstáculos.

La determinación de avenidas (calles de ejido); calles principales o secundarias, la longitud y las características del trazado queda a criterio exclusivo de los organismos municipales competentes.

Las superficies resultantes del trazado de calles y ochavas deberán transferirse gratuitamente a la Municipalidad.

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman las intersecciones de las Líneas Municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro siguiente:

Hasta 30°	2,50 metros
de 30° a 35°	3,00 metros
de 35° a 40°	3,50 metros
de 40° a 45°	4,00 metros
de 45° a 50°	4,50 metros
de 50° a 60°	5,00 metros
de 60° a 70°	5,50 metros
de 70°	6,00

a 100°	metros
de 100° a 110°	5,50 metros
de 110° a 120°	5,00 metros
de 120° a 180°	0,00 metros

4°) Cuando, de acuerdo al trazado proyectado para completar el ancho de la calle, se afecte una propiedad lindera, deberá gestionarse y efectivizarse la donación de la fracción afectada, adjuntándose compromisos de donación y copia de título de propiedad debidamente certificado. En el caso de que los propietarios linderos no donaran dicha fracción, se proyectará la misma en su totalidad dentro del predio a subdividir.

5°) Cuando por accidentes topográficos o impedimentos físicos inamovibles a juicio de los organismos técnicos, no exista posibilidad de continuidad de la vía proyectada, se admitirán calles sin salida con un ancho mínimo de 15 (quince) metros y una longitud máxima de 60 (sesenta) metros, debiendo tener en el fondo cerrado un espacio circular de 12 (doce) metros de radio u otra conformación que acepten los organismos técnicos municipales.

6°) En el caso de que en el terreno a fraccionar exista un arroyo, cañada o curso de agua, se exigirá en ambas márgenes un espacio libre, con un ancho mínimo de 30 (treinta) metros, medidos ya sea desde la cresta de la barranca y/o desde donde determinen los organismos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, a excepción del trazado de calles.

7°) En el caso de los terrenos a fraccionar linderos a vías de conexión territorial, o vía férrea, se exigirá en ambas márgenes un espacio libre, con un ancho mínimo de 20 (veinte) metros, medidos desde el límite del área destinada a Ruta y/o desde donde determinen los organismos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, a excepción del trazado de calles colectoras urbanas.

8°) En el Área Extra Urbana Rural (EUR) no se autorizará el trazado de nuevas avenidas, calles, pasajes u otras vías de circulación.

Cuando fuere necesario, la apertura de una vía para continuar el trazado de una ya existente dentro de los límites de la concesión, se la podrá autorizar previo dictamen del Órgano de aplicación.

### **De los espacios para reserva**

1°) En toda urbanización en que la superficie a subdividir, de acuerdo con el título de origen o mensura anterior al desglose de parcelas a calle abierta que hubiere podido realizar el propietario, descontado avenidas, calles y ochavas, supere los 5000 (cinco mil) metros cuadrados, el propietario debe donar a la Municipalidad gratuitamente y libre de gastos de escrituración para el donante una superficie de terreno equivalente al 10 % de dicha superficie con destino a reserva.

No corresponderá donación alguna de superficie en aquellos casos en que se ejecuten subdivisiones o desgloses dentro de manzanas ya limitadas por calles oficiales.

La donación tendrá el cargo, para la Municipalidad, de dar al inmueble su destino y realizar las obras pertinentes o comenzar los trámites para su cambio de destino.

2°) La ubicación de las fracciones destinadas a reserva será consensuada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad. Cuando el predio a donar resulte no conveniente a la Municipalidad, ya sea por sus características, ubicación, dimensiones, formas o preexistencia de otros espacios libres o de reserva en la zona, según informe fundado de los organismos competentes de la Municipalidad, el propietario estará obligado a donar en otra ubicación una superficie de terreno igual o diferente, pero cuyo valor económico sea equivalente al de la propuesta.

3°) El Departamento Ejecutivo, previo asesoramiento concordante de los Organismos Técnicos competentes, está facultado para determinar el uso de las fracciones de reserva, conforme a los siguientes destinos:

a) Para plazas y plazoletas o espacios verdes.

b) Para uso público.

### **De las obras de infraestructura**

1°) En toda urbanización deberá proyectarse y realizarse bajo responsabilidad exclusiva del propietario, la ejecución de los siguientes servicios de infraestructura esenciales:

a) Agua corriente.

b) *Energía eléctrica domiciliaria, solo en los casos en que no esté comprendido en la Ley Provincial de*

*Energía o Contrato de Locación de Servicios.*

c) *Alumbrado público.*

d) *Abovedado, alcantarillado y afirmado de calzadas y nivelado del ancho total a abrir (acera y calzada), asegurando la transitabilidad permanente de las vías de acceso al inmueble a urbanizar y de las calles interiores, de acuerdo a los requerimientos exigidos por el organismo competente.*

*El espesor de la broza para su afirmado deberá ser de 30 cm mínimo. El cordón cuneta deberá ser de hormigón armado espesor mínimo 15 cm, sobre superficie de broza previamente afirmada.*

e) *Servicio de cloacas.*

f) *Red de Agua potable.*

g) *Arbolado de las calles con especies aceptadas por el organismo (previa presentación formal frente a la Dirección de Obras Privadas, el cual deberá emitir un certificado de aprobación) competente y su conservación.*

*La ejecución de todos estos servicios es una obligación inherente a la posesión del lote; en caso de cambio de titularidad del mismo durante la persistencia de esta obligación, la misma debe constar en la escritura traslativa de dominio.*

*La habilitación y construcción de nuevas subdivisiones puede realizarse de manera parcial, incluyendo el tendido de redes de infraestructura.*

## **De las subdivisiones**

1°) *Todo lote resultante de una subdivisión, debe tener acceso directo a vía pública y se ajustará a las dimensiones mínimas de frente y superficie que se establecen para cada distrito.*

2°) *No se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto del total del predio. Los organismos técnicos exigirán las calles y espacios verdes correspondientes.*

3°) *Las tolerancias para las dimensiones de lotes serán de hasta el 10 % para el frente y del 10 % para la superficie, pudiendo ser aplicadas a lo sumo a dos lotes de cada manzana, o de parcelamiento de un título.*

4°) Se podrán proyectar lotes internos, que den a pasillos con salida a la vía pública, siempre que:

- a) Esté admitido en el Distrito.
- b) En manzanas en las que por lo menos tres de sus lados tengan una longitud superior a 100 (cien) metros.
- c) La profundidad de la parcela supere los 30 (treinta) metros.
- d) Las dimensiones de lotes sean las establecidas para el Distrito. Se admitirá que el lado mayor sea frentista al pasillo.
- e) El pasillo se registre en forma independiente y el ancho cumpla con lo especificado en el artículo siguiente.

Deberá hacerse constar en el plano de mensura y en la escritura traslativa de dominio, que el lote pasillo será transferido en condominio a los adquirentes de los lotes internos con acceso a través del mismo.

5°) El pasillo de acceso a los lotes internos tendrá el ancho mínimo libre que resulte de la aplicación de la siguiente fórmula:

$A = L \times 0,02 + 3,0 \text{ m.}$  Siendo L la longitud total del lote a subdividir.

6°) Se permitirán lotes interiores, sin salida a la vía pública cuando sean para anexarlos a parcelas linderas; y siempre que las parcelas remanentes se ajusten a lo establecido para el distrito.

7°) Se permitirá el mejoramiento de un lote por anexión del lindero, aun cuando no alcancen las medidas y superficies mínimas, siempre y cuando la parcela remanente se ajuste a lo establecido para el distrito, en lo que respecta a subdivisión y edificación.

8°) Se admitirá la unificación de parcelas, aun cuando la o las resultantes no cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para el distrito.

9°) La línea divisoria de lotes deberá formar con la Línea Municipal (LM) un ángulo preferentemente de 90° (noventa grados). Como excepción no se aplicará la norma precedente en los siguientes casos:

- a) Cuando la LM sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° (noventa grados) con la tangente de la curva en su punto de intersección.
- b) Cuando se trate de subdivisión de una parcela existente, de una superficie no mayor a 1000 m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados), cuyos lados tengan otra inclinación con respecto a la LM, se podrá aceptar ángulos de otra medida, de manera tal que permita el trazado

de líneas divisorias paralelas, debiendo tener los lotes resultantes un contrafrente mínimo de 5 (cinco) metros.

A los efectos de determinar la responsabilidad del mantenimiento de las aceras se especifica que la línea divisoria entre veredas contiguas estará dada por:

- a) Una perpendicular a la línea municipal en coincidencia con la intersección del eje medianero.
- b) Una perpendicular a la tangente, tomada desde la intersección con el eje medianero, para los casos de veredas curvas.
- c) En el caso de superposición de superficies de vereda para más de una parcela, la responsabilidad será compartida por los propietarios de ambos inmuebles.
- d) En los casos no contemplados en los ejemplos anteriores, el órgano de aplicación intervendrá para zanjar diferencias sugiriendo las responsabilidades y derechos de cada frentista.

En cualquiera de los casos se debe tener siempre presente que la propiedad de la acera es pública.

## **De las urbanizaciones especiales**

### **De los clubes de campo**

Se define como Club de Campo a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas:

- a) Este localizado en los distritos habilitados para tal fin o en los casos en que el Organismo de Aplicación lo designe
- b) Superficie mínima 15 (quince) hectáreas
- c) Superficie máxima 25 (veintisiete) has
- d) Un sector de las mismas, de por lo menos el 40 % del total del terreno, deberá destinarse a áreas de uso común, entendiéndose como tal a sectores deportivos, sociales, culturales y recreativos en pleno contacto con la naturaleza.
- e) Otro sector destinado a áreas parceladas para la construcción de viviendas de uso permanente o transitorio, que no deberá superar el 50 % del total del predio.
- f) El resto del predio será destinado a circulaciones internas vinculante de las anteriores.
- g) El acceso que vincule el Club de Campo con una vía externa deberá ser tratado de modo que garantice su transitabilidad permanente.

h) El proyecto deberá contemplar calles perimetrales con un ancho de 20 (veinte) metros, de acuerdo con las necesidades de conexión de la red vial y respetando además la continuidad de las existentes, las que deberán donarse sin cargo a la Municipalidad. Se aceptará la donación del 50 % del ancho total de la calle perimetral en el caso de que los propietarios de los lotes linderos donen el otro 50 % en el mismo acto.

**Indicadores urbanísticos:** todo Club de Campo deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) Se debe destinar como mínimo un 40 % de la superficie del terreno para el área de uso común del complejo deportivo social, excluida calles y vías de circulación interna, debiendo preverse el equipamiento de instalaciones para la práctica de actividades deportivas y para actividades sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza.

b) Deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajísticos, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos, así como todo elemento de significación en los aspectos indicados.

c) Uso residencial de baja densidad. Se puede destinar para el área de uso particular el 50 % de la superficie del predio como máximo.

d) El área destinada a uso residencial se podrá fraccionar en lotes de las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 20 (veinte) metros

- Superficie: 800 (ochocientos) m<sup>2</sup>

Deberá observarse un retiro de Línea de edificación de 5 (cinco) metros de las líneas de frente y de fondo de la unidad y de 3 (tres) metros de las líneas laterales de la misma.

Los muros divisorios entre unidades particulares no podrán tener más de 0,70 (cero con setenta) metros de altura y podrán ser de «setos vivos».

Los valores de ocupación y construcción serán:

- FOS 30 % de la superficie de la parcela

- FOT 0,4 de la superficie de la parcela

Las construcciones no deben tener más de planta baja y un piso alto.

e) De la infraestructura de servicios: deben preverse las obras de infraestructura de los servicios esenciales, de conformidad a lo siguiente:

1) Agua: deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria con el fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el Club. Deberá garantizarse

también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

2) *Energía eléctrica: se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.*

3) *Eliminación de residuos: deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos perniciosos secundarios (humo, olores, proliferación de roedores, etc).*

4) *Tratamiento de calles: las vías de circulación internas deberán ser mejoradas con materiales o productos que apruebe el Organismo competente.*

## **Artículo 2º:**

### **Normas generales sobre tejido urbano**

*Todos los locales que, según el Reglamento de Edificación, se clasifican como locales de primera categoría deberán tener los vanos para iluminación y ventilación natural que las normas existentes en el Municipio de Valle María exigen, abiertos a espacio urbano, el que quedará conformado de acuerdo a las condiciones que más adelante se determinan.*

### **Del espacio urbano**

1º) *Conformación: se considera como espacio urbano a todos los patios principales y al de la vía pública, que específicamente se podrían enunciar como:*

a) *El espacio de la vía pública comprendido entre las líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.*

b) *El centro de manzana.*

c) *El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.*

e) *Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios enunciados anteriormente, siempre que la abertura (A) de unión con el espacio urbano sea igual o mayor que la profundidad (P) del patio.*

2º) *En las construcciones que se proyecten o inicien, en predios ubicados dentro de los Distritos que más adelante se determinan, la línea de edificación se debe retirar de la línea municipal a una distancia que se establece en cada caso particular.*

Los siguientes pueden considerarse como casos especiales:

- El caso de que una parcela a edificar sea colindante a vía férrea o un arroyo, cañada o curso de agua, deberá retirarse 30 (treinta) metros, medidos ya sea desde la cresta de la barranca y/o donde determinen los Organismos Técnicos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción.

- El caso de que una parcela a edificar sea colindante a las vías de conexión territorial, deberá retirarse 30 (treinta) metros, medidos de la línea divisoria y/o donde determinen los organismos técnicos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción.

El Retiro de 50 (cincuenta) metros se plantea en el caso de que una parcela a edificar sea colindante al Río Paraná, deberá retirarse 50 (cincuenta) metros, medidos de la línea de ribera y/o donde determinen los organismos técnicos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción

3°) En el espacio que quede entre la Línea municipal y la Línea de edificación no se permite proyectar o ejecutar construcciones o edificaciones.

4°) Sobre la Línea municipal y sobre la Línea divisoria de predios, en el espacio o sector comprendido entre la Línea municipal y la Línea de edificación, solo se permitirá la construcción de muros, con la altura máxima de 1 (un) metro, permitiéndose alturas mayores en caso de utilizar rejas o setos vivos.

5°) La aplicación del retiro de frente no podrá reducir la superficie disponible para edificación, a menos de 130 m<sup>2</sup> (ciento treinta metros cuadrados) o afectar más del 25 % de la superficie del terreno.

6°) En lotes en esquina, afectados por retiro de Línea de edificación en ambos frentes donde los mismos afecten una superficie mayor del 25 %, se exigirá el retiro reglamentario establecido para cada Distrito hasta una distancia de 3 (tres) metros medida desde los ejes medianeros.

La superficie restante, hasta llegar al 25 % del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a retiro de línea de edificación, no pudiendo ser menor de 1,50 (uno con cincuenta) metros la dimensión del espacio libre medida en sentido perpendicular a la Línea municipal.

### **Del centro de manzana**

1°) El Centro de manzana quedará delimitado por las respectivas Líneas de frente interno.

2°) La Línea de frente interno se trazará uniendo los tercios centrales de los lados opuestos de la manzana.

4°) No serán de aplicación las disposiciones relativas a conformación del Centro de manzana en los siguientes casos:

a) Manzanas en las que la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 45 (cuarenta y cinco) metros o su superficie sea inferior a 3000 (tres mil) m<sup>2</sup>

b) Lotes cuya longitud, medida desde el punto medio de la línea de frente, no supere el quinto de la longitud del lado correspondiente de la manzana de ubicación.

En ambos casos son de aplicación las normas que rijan con relación a la Ocupación del Suelo (FOS) establecidas en los distritos.

5°) Serán tratados en forma particular por los organismos competentes, los casos en los que las manzanas tengan más o menos de cuatro lados o de lados curvos o cuando uno o más de sus lados superen los 200 (doscientos) metros de longitud.

6°) Se permite la ocupación de la superficie comprendida en el centro de manzana hasta un 50 % y una altura máxima de un nivel.

7°) En ningún caso, el techado o cubierta de las instalaciones permitidas, se ejecutará con materiales que puedan producir reflexión de luz, calor, etc., ocasionando molestias a los usuarios de las construcciones propias o linderas.

8°) Los cercos divisorios de parcelas, en el centro de manzana, no podrán superar los 3 (tres) metros de altura, a excepción de los casos en que los mismos estén contruidos con especies arbóreas o vegetales en general.

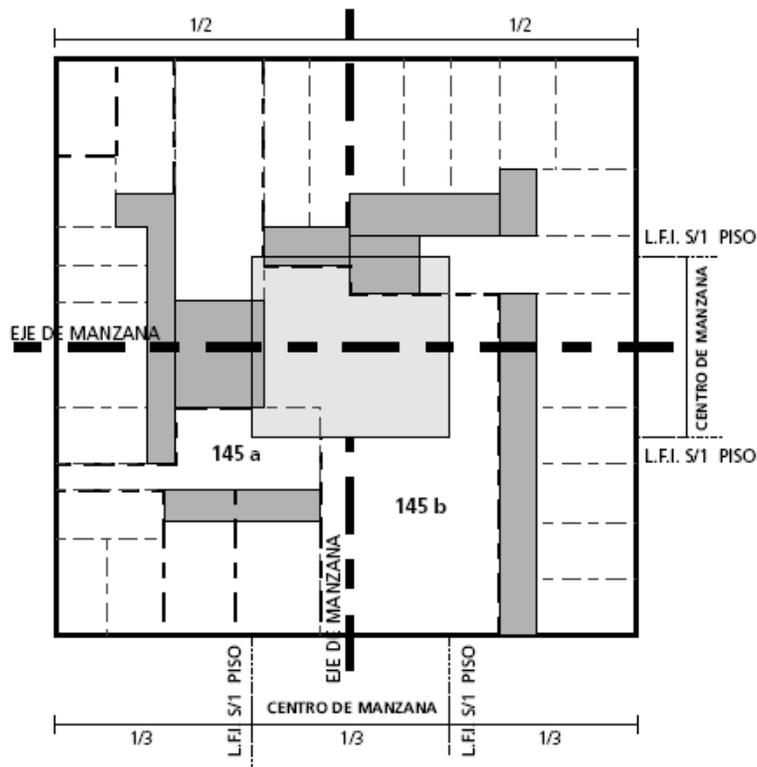
9°) Casos especiales: serán objeto de un estudio particularizado, los siguientes casos:

a) Lotes internos o de conformación irregular (ver gráfico)

b) Lotes de una superficie superior a los 1500 (mil quinientos) m<sup>2</sup>

c) Lotes afectados por el centro de manzana, en un porcentaje igual o mayor al 40 % de su superficie.

En estos casos, después de realizados los estudios pertinentes con Intervención de un representante técnico del propietario, y previo dictamen de los órganos técnicos, el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad podrá disponer una reducción de la superficie o el cambio de la ubicación de la misma.



## De la edificación

1°) **Línea de edificación en esquina:** la línea de edificación en esquina no podrá sobrepasar la Línea de ochava determinada por las normas vigentes en todos los niveles de la edificación, con excepción de las salientes de balcones abiertos.

En estos lotes se autorizará la construcción de 2 (dos) plantas, con excepción de aquellos distritos que posean alturas máximas prefijadas.

3°) **Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles:** cuando una parcela intermedia tenga frente a dos calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará en forma independiente hasta la Línea de frente interna respectiva

4°) **ACERAS:** Las veredas tendrán una pendiente transversal del dos por ciento (2%). Cuando hubiere diferencia de nivel entre la vereda y otra existente, la vinculación entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de doce por ciento (12%) y en ningún caso por medio de escalón. Esta transición se efectuará en terreno de la vereda, que no esté a nivel definitivo y por el propietario de la finca

correspondiente. Quedarán a juicio de la Dirección de Obras Privadas las excepciones a este artículo. Queda prohibido todo tipo de escalón y rampa de acceso a interiores en cualquier parte de la vereda.

**NIVELES DE ACERAS:** En las calles de 12,00 mts. y 10,00 mts. o más, de calzada pavimentada, el nivel de las mismas estará determinado como referencia mínima el cordón del pavimento, no pudiendo superar el mismo. Ante cualquier situación particular, la resolverá el Dirección de Obras Privadas.

**5 ACERAS ARBOLADAS:**

**FORMA Y CONSTRUCCIÓN DE LAS CAZOLETAS:** En correspondencia con los árboles se dejará sin embaldosar un cuadro no menor de 0,80 m. x 0,80m., cuyos bordes no superarán el nivel de la vereda. No se admitirá la construcción de canteros ni cercas de ningún tipo sobre el espacio público. 3.2.8.2 .

**UNICAS CAUSALES DE EXTRACCIÓN:** Sólo se podrán extraer árboles de la vía pública si la solicitud de extracción se encuadra dentro de las reglamentaciones Nacionales, Provinciales o Municipales en vigencia, con expresa autorización y previo dictamen técnico de la Autoridad Municipal competente.

**6º) ACERA FRENTE A ENTRADA DE VEHICULOS:** El solado que sirve de entrada cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de su entrada. Este piso se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga se hará con un contrapiso de hormigón reforzado de 0,12 m. de espesor. El cordón de la calzada tendrá en el ancho requerido, coincidiendo con la entrada, una elevación de 0,05 m. sobre el pavimento de la calle. Para modificar la altura del cordón es requisito indispensable poseer una autorización previa de la Dirección de Obras Privadas.

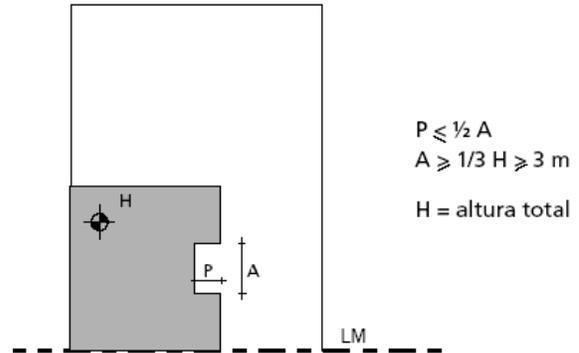
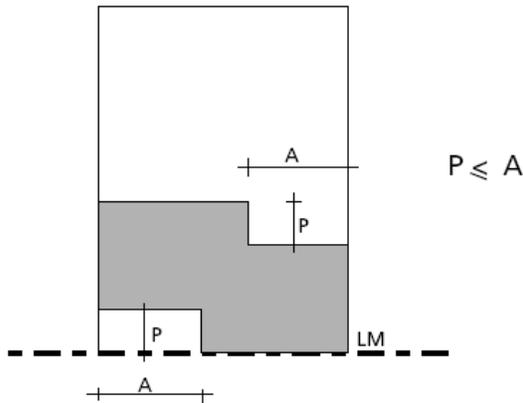
Para emitir el certificado de final de obra es requisito obligatorio, tener materializadas las veredas, como mínimo de hormigón de cascote (hormigón pobre).

**7º) CANASTOS PARA BASURA.** En caso de instalar canastos para depositar la basura, los mismos deberán colocarse en la línea del arbolado público. Garantizando que los mismos no estén a una distancia menor de un metro del cordón de vereda.

### **De los patios apendiculares**

1º) Los patios apendiculares a los que pueden abrir los locales de primera categoría deberán cumplir con la siguiente relación:

a) La profundidad (P) será menor o igual a la abertura (A).



### **De los patios de servicio**

1º) Podrán iluminar y ventilar a patio de servicio los siguientes locales: cocinas, lavaderos, baños y núcleos de circulación vertical (escaleras y ascensores).

La dimensión mínima no deberá ser inferior a la superficie determinada por una circunferencia de un diámetro de 3 (tres) metros, en toda su altura.

### **De los patios principales**

1º) Por constituir espacio urbano, podrán iluminar y ventilar a patio principal la totalidad de los locales.

Podrán ser patios principales todos aquellos que constituyan espacio urbano y respeten los parámetros establecidos a tal efecto en la normativa del Municipio de Valle María.

### **De las áreas descubiertas**

1º) **Forma de medir las áreas descubiertas:** las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de salientes mayores a 0,10 (cero con diez) metros.

2º) En el caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, sus dimensiones se considerarán desde una paralela distante 0,15 (cero con quince) metros del eje divisorio entre parcelas.

3°) **Arranque de las áreas descubiertas:** a los fines de calcular la separación (S) en relación a la altura (H) que se establece en la presente, se considerará como arranque de las áreas descubiertas el plano horizontal real o virtual a nivel de la cota en que dicho espacio se hiciera necesario, a los efectos de proveer iluminación y ventilación a los locales que de él dependen.

La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

4°) **Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas:** las áreas descubiertas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares no podrán cubrirse con elementos fijos o móviles, opacos, traslúcidos o transparentes.

### **De las áreas de interés patrimonial**

#### **1°) Protección patrimonial**

**Espacios y bienes sujetos a protección:** Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados de interés Municipal.

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, previa declaración de interés, podrá solicitar suscribir un Convenio de preservación, con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

### **Artículo 3°:**

#### **Normas generales sobre uso del suelo**

1°) Para habilitar, cambiar de uso o destino, una parcela, edificio, estructura o instalación, total o parcialmente, con destino a una actividad industrial, comercial o de servicios, es obligación contar previamente con el Permiso de Uso (uso conforme) otorgado por el área que designe esta Municipalidad.

2°) El permiso se otorgará cuando el uso esté permitido en el Distrito o Área de ubicación del predio, de acuerdo a la aplicación de las Planillas de Usos que se anexa al presente código.

3°) La exigencia de contar con el Permiso de Uso previo, se requerirá también en los casos de presentación de Anteproyectos o Proyecto de Obras.

4°) En los casos de establecimientos comerciales, industriales o de servicios que estén habilitados por la Municipalidad antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, cuando los mismos sean destinados a un uso no permitido, se aplicarán las siguientes normas:

a) Queda prohibido toda ampliación, refacción o modificación del edificio, de cualquier otra construcción o de las instalaciones.

b) En el plazo que fije el Departamento Ejecutivo, se deben cumplimentar las disposiciones que éste determine, en base a los informes de los organismos técnicos de la administración municipal, tendientes a evitar peligros derivados de la naturaleza de los elementos que se manipulen, elaboren o almacenen, del movimiento y circulación de vehículos, contaminación ambiental o ruidos o vibraciones molestas que puedan originar.

c) El Departamento Ejecutivo queda facultado para ordenar la remoción de dichos establecimientos en un plazo no menor de 6 (seis) meses, ni mayor de 3 (tres) años, cuando el funcionamiento de los mismos origine peligros ciertos y concretos para quienes trabajen en el establecimiento, para los usuarios o para los vecinos o cuando el ordenamiento urbano lo justifique.

En cada caso, de acuerdo al informe de los Organismos Técnicos, se determinarán las condiciones de funcionamiento durante el plazo que se otorgue.

5º) En los casos de establecimientos comerciales, industriales o de servicios que a la fecha de esta Ordenanza estén en funcionamiento sin previo Permiso de Uso y Habilitación, el Departamento Ejecutivo intermedio de los organismos de su dependencia, podrá proceder a la inmediata clausura, sin perjuicio del derecho de reapertura de aquellos que obtengan el correspondiente Permiso de Uso y Habilitación.

## **CAPÍTULO IV: ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE APLICACIÓN EN DISTRITOS**

### **Artículo 2º:**

#### **Districtos y características.**

#### **URBANO CENTRAL COMERCIAL RESIDENCIAL - UCCR**

##### **Carácter:**

Corresponde al sector central, comercial, administrativo y residencial.

Es el área de mayor consolidación y en la que se encuentran los equipamientos institucionales y actividad comercial, además de edificios de valor histórico y testimonial. Pertenece al área de mayor antigüedad. Se busca potenciar una mayor actividad financiera y comercial en relación a los nuevos emprendimientos y perfiles a desarrollar.

*Delimitación:*

*Ver “Plano de Zonificación de Valle María”*

*Subdivisión del Suelo:*

*Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas:*

*Frente: 10 mts. / Área: 200m<sup>2</sup>*

*Tejido:*

*9,00 m de altura máxima / FOS 0,7 / Se autoriza para el uso comercial un FOS de 100 % hasta una altura de 4,00 mts. de la cota de la parcela.*

*Línea de Edificación: La Edificación en su fachada de frente podrá materializarse en forma total o parcial sobre la Línea de Edificación, pudiendo además, retirarse voluntariamente de dicha línea.*

*Usos:*

*Se autorizarán los establecidos en el Anexo “Planilla de Usos” para este Distrito.*

**URBANO RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO – URC 1**

*Carácter:*

*Área de mayor densidad en torno al sector central. En el mismo, se privilegia el predominio de usos residenciales con una trama que garantice la continuidad de las calles. Por su cercanía al área central, se prevé usos complementarios a la misma.*

*Subdivisión del Suelo:*

*Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas:*

*Frente: 10 m. / Área: 200m<sup>2</sup>*

*Tejido:*

*Alturas: 9,00 máximos / FOS: 0,7*

*Línea de Edificación: La Edificación en su fachada de frente podrá materializarse en forma total o parcial sobre la Línea de Edificación, pudiendo además, retirarse voluntariamente de dicha línea.*

*Usos:*

*Se autorizarán los establecidos en el Anexo “Planilla de Usos” para el Distrito URC 1*

**URBANO RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO – URC 2**

*Carácter:*

*Corresponde al sector oeste aledaño a URC 1. Se privilegia para este sector su densificación con predominio de usos residenciales con una trama que garantice la continuidad de las calles. Por su cercanía al eje turístico Av. Dobler, se proveen usos*

turísticos. Por las grandes superficies libres, se considera apto para nuevas urbanizaciones y subdivisiones con anchos mínimos y superficies de lotes de dimensiones mayores a las actuales contemplando la localización de complejos y residencias con destino turístico y /o de descanso.

*Subdivisión del Suelo:*

*Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas.*

*Frente: 10 m. Mínimo / Área: 300m<sup>2</sup>*

*Tejido:*

*Alturas: 9,00 máximos / FOS: 0,6*

*Usos:*

*Se autorizarán los establecidos en el Anexo "Planilla de Usos" para este Distrito.*

## **URBANO RESIDENCIAL DE BORDE – URB 3**

*Carácter:*

*Se prevé para el mismo, su densificación, pero limitando su expansión, con predominio de usos residenciales y una trama que garantice la continuidad de las calles.*

*Delimitación:*

*Corresponde al sector aledaño a UCCR, hacia el este, hasta el primer camino vecinal, y el sector al sur de calle Monseñor Dobler, y calle Buenos Aires, y su continuación, un kilómetro a cada lado de la ruta.*

*Ver "Plano de Zonificación de Valle María"*

*Subdivisión del Suelo:*

*Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas*

*mínimas: Frente: 10 m. / Área: 300m<sup>2</sup>*

*Tejido:*

*Alturas: 7,50 máximos / FOS: 0,6*

*Línea de Edificación: deberá contemplar un retiro de frente de tres (3) metros medidos perpendicularmente a la Línea Municipal.*

*Cuando se presente terreno en esquina, se deberá plasmar junto a las medianeras una continuidad del retiro de 3 metros, mínimo o jardín verde, pudiendo llevar el retiro a 2 (dos) metros en todo el perímetro restante.*

*Usos:*

*Se autorizarán los establecidos en el Anexo "Planilla de Usos" para este Distrito.*

## **ÁREAS OTROS USOS – OU**

### **OU 1 - CEMENTERIOS**

### **OU 2 – PILETAS DE TRATAMIENTO LIQUIDOS CLOACALES**

### **OU 4 – POLIDEPORTIVO**

#### *Carácter:*

*Son aquellos sectores que en la actualidad tienen un destino específico, en los cuales si existiera la posibilidad de contemplar su reubicación en el futuro, requerirán del dictado de normativas particulares.*

#### *Subdivisiones, tejido urbano y usos:*

*Las nuevas subdivisiones, construcciones e implementación de nuevos usos, serán consideradas por el órgano competente designado por la Municipalidad.*

### **COMPLEMENTARIA ENSANCHE URBANO COMERCIAL Y DE SERVICIOS – CEUCS**

#### *Carácter:*

*Corresponde a la franja norte aledaña al Cementerio sobre el Camino de las Colonias y su prolongación hacia el este, hasta el primer kilómetro, con un ancho de un kilómetro hacia el norte, Chacras 175 , 176, 203 y 204, el cual se destina para la ubicación de grandes contenedores y superficies comerciales y de equipamiento que necesiten buena accesibilidad territorial y por estas características, no encuentran lugar en la planta urbana.*

*Se limita especialmente para uso NO residencial las superficies correspondientes a las Chacra 129, 130, 131, 132, 133, 134.*

#### *Subdivisión del Suelo:*

*Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas:*

*Frente: 20 m. / Área: 1000m<sup>2</sup>.*

*No se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto del total del predio. Los Organismos Técnicos exigirán las calles y espacios verdes correspondientes.*

#### *Tejido:*

*Alturas: 9,00 máximo / FOS 0,6 / Se autoriza para el uso comercial un FOS de 100 % hasta una altura de 4,00 mts. de la cota de la parcela.*

*Línea de Edificación: deberá contemplar un retiro de frente de 5 (cinco) metros medidos perpendicularmente a la Línea Municipal. El mismo podrá usarse como dársena de estacionamiento.*

*Usos:*

*Se autorizarán los establecidos en el Anexo "Planilla de Usos" para este Distrito.*

## **URBANO ESPECIAL UE**

*Carácter:*

*Se denominan áreas urbanas especiales, a aquellas zonas que se consideran merecen un tratamiento particular y/o especial por el carácter topográfico, ambiental, patrimonial, por su singularidad y/o el destino que al que serán previstos.*

*Subdivisiones, tejido urbano y usos:*

*Las nuevas subdivisiones, construcciones e implementación de nuevos usos, serán consideradas por el órgano competente designado por la Municipalidad.*

### **UE 1 – AREA INDUSTRIAL (CHACRA Nº 100)**

### **UE 2 – AREA PATRIMONIAL TURISTICA (CHACRA Nº 100)**

### **UE 3– AREA EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS, CULTURALES, DEPORTIVOS**

### **UE 4 – BALNEARIO Y CAMPING MUNICIPAL**

*Carácter:*

*Este sector se destina especialmente a la instalación de usos y equipamientos educativo, culturales, deportivos y demás dependencias institucionales.*

*Subdivisiones, tejido urbano y usos:*

*Las nuevas subdivisiones, construcciones e implementación de nuevos usos, serán consideradas por el órgano competente designado por la Municipalidad.*

### **UE 5 – ARROYO CRESPO**

*Carácter:*

*El tratamiento particular del arroyo Crespo, en su tramo urbano, corresponde a la necesidad de generar medidas para la protección del recurso natural y de las áreas urbanas aledañas.*

*Para ello se prevé un retiro de 30 mts. en cada margen, medidos desde el borde superior no inundable. Este retiro se destina a calle pública y parque urbano lineal de uso público.*

*Sobre esta franja, no se podrán realizar subdivisiones ni construcciones privadas de ningún tipo. Cualquier construcción transitoria deberá ser considerada por el órgano de aplicación, quien evaluará la pertinencia del mismo.*

## **EXTRA URBANA ESPECIAL DE LA COSTA - EUE DE LA COSTA**

*Carácter:*

*Este distrito que conforma el Borde Costero del ejido sobre el cual se presentan equipamientos especiales (camping y balneario). Por sus condiciones singulares, este sector exige para las intervenciones en él, la realización de un Plan Integral a partir del cual se desarrollen estudios particularizados para su sectorización y para la determinación de las vocaciones de cada sector, equipamientos y servicios a establecer sobre el mismo, tales como zonas de balneario, atracaderos deportivos, áreas de estacionamiento, zonas de pesca, etc.*

*Como parte del Plan Integral a formular, se deberá contemplar y garantizar el uso y acceso público de la costa para lo cual se prevé el desarrollo de una circulación que conecte todo el borde, integrándolo y otorgándole continuidad a su estructura fortaleciendo su carácter público y ambiental.*

*Este distrito está comprendido entre la línea de ribera y el pie de la barranca y se extiende en una franja de 300 (trescientos) metros sobre el coronamiento de la misma. Sobre esta franja se considera un retiro de 50 (cincuenta) metros, o desde donde determinen los organismos técnicos competentes, de alto riesgo por las características de inestabilidad geológicas de la barranca. Esta área será destinada a uso público y a calle costanera, que deberá ser donado al municipio como condición para cualquier habilitación a la urbanización del remanente.*

*Sobre estos retiros, no se podrán realizar subdivisiones ni construcciones privadas de ningún tipo. Cualquier construcción transitoria deberá ser considerada por el órgano de aplicación, quien evaluará la pertinencia del mismo.*

*No se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto del total del predio. Los Organismos Técnicos podrán exigir las calles, espacios verdes correspondientes como la readecuación del proyecto y/o su desaprobación.*

*En este sector se prevé la instalación de urbanizaciones especiales y clubes de campo (ver consideraciones generales), así como sectores para usos especiales como ser hotelería, clubes deportivos, balnearios y atracaderos deportivos, entre otros.*

*Cualquiera de estos u otros usos no residenciales, deberán ajustarse a las condiciones generales por lo cual el uso de la costa debe garantizar el acceso y uso público.*

*Delimitación:*

*Ver “Plano de Zonificación de Valle María”*

*Subdivisión del Suelo:*

*Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas.*

*Frente: 20 mts. mínimo / Área: 600 m<sup>2</sup>*

*Tejido:*

*Alturas: 6,00 máximo / FOS 0,4.*

*Línea de Edificación: Se deberá contemplar un retiro de frente de 5 (cinco) metros medidos perpendicularmente a la Línea Municipal. Para los retiros medianeros se contemplarán 3,00 (tres) metros de retiro desde el eje en cada uno de ellos.*

*Usos:*

*Se autorizarán los establecidos en el Anexo “Planilla de Usos” para este Distrito.*

## **ÁREA EXTRAURBANA RURAL – EUR**

*Carácter:*

*Este sector se encuentra definido fuera de la planta urbana el cual se destina a usos rurales, productivos y usos especiales, por lo cual se debilita cualquier iniciativa de subdivisión urbana.*

*Delimitación:*

*Ejido de Valle María, toda superficie no incluida en otros sectores*

*Subdivisión del Suelo:*

*Todo nuevo lote deberá ajustarse a medidas mínimas exigidas por el Órgano de aplicación competente.*

*Tejido:*

*Altura máxima: a definir por el órgano de aplicación competente.*

*Usos:*

*Se autorizarán los establecidos en el Anexo “Planilla de Usos” para este Distrito.*

## **URBANIZACIONES DENTRO DEL AREA EXTRAURBANA RURAL:**

*En los casos en que se presenten proyectos para nuevas urbanizaciones fuera del área definida como urbana, no se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto del total del predio y que además quedará a consideración de la autoridad competente. Los Organismos Técnicos exigirán las calles*

*y espacios verdes correspondientes, que se analizarán en cada caso según normativa vigente establecida por el Órgano de Aplicación Competente.*

**CAPÍTULO V: ANEXOS:**

**ANEXO 1-PLANILLA DE USOS.**

**ANEXO 2-PLANO de ZONIFICACIÓN**

.

EXPEDIENTE N°:				AÑO: 2016			
<b>PLANO DE: OBRA NUEVA</b>							
<b>DESTINO: VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>							
<b>PROPIETARIO: NOMBRE PROPIETARIO</b>							
CALLE: NOMBRE CALLE				LOCALIDAD: VALLE MARÍA			
ANTECEDENTE: NUMERO DE ANTECEDENTE				ESCALAS: 1 : 100			
MANIFIESTO QUE LA APROBACION DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DEL LOCAL						ZONIFICACION	
						URC - 2	
NOMENCLATURA CATASTRAL				NOMENCLATURA IMPOSITIVA			
REGISTRO	PARCELA	MANZANA	MENSURA	PADRON MUNIC.	PADRON INT.MUNIC.	ZONA CLONAGE	
000	000	000	000	000	000	SI / NO	
LOS PROPIETARIOS Y/O USUARIOS MANIFIESTAN CONOCER LAS CARACTERISTICAS DEL DISTRITO Y ADMITEN LAS MOLESTIAS INHERENTES A LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL MISMO							
				SUP. DEL TERRENO: 000000 m <sup>2</sup>			
				SUP. CUBIERTA EXISTENTE: 000000 m <sup>2</sup>			
				SUP. CUBIERTA A NUEVA: 000000 m <sup>2</sup>			
				SUP. LIBRE DE TERRENO: 000000 m <sup>2</sup>			
				TOTAL SUPERFICIE NUEVA: 000000 m <sup>2</sup>			
				TOTAL SUPERFICIE LIBRE: 000000 m <sup>2</sup>			
				PROPIETARIO:			
				-----			
V° B° SECC. RENTAS				V° B° SECC. CATASTRO			
				PROYECTISTA:			
				-----			
				DIRECCION DE OBRAS:			
				-----			
				CONSTRUCTOR:			
				-----			
<b>APROBACIONES/OBSERVACIONES</b>							
1							

9,5

18

8,5

0,75

7,55

8,3

3,5

3,2

2

2

2

2

2

6

6

29

14,7

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Modificación - Abril 2.016  
Arq. Kranewitter Lisandro G.

Referencias Planillas de Usos	
•	Uso permitido
	Uso no permitido
1	El organismo de aplicación determinará la conveniencia de la localización proyectada y/o efectuará el estudio que sea necesario . Para permitir el uso deberá existir autorización expresa
2	Uso condicionado con permiso temporario
3	Superficie cubierta máxima 40 m2
4	Superficie cubierta máxima 200 m2
5	Solamente los permitidos según Anexo IV Clasificación de industrias y depósitos
A	El órgano de aplicación determinará la exigencia de espacio para carga y descarga y maniobra de camiones. No se permitirán en espacio público: aceras, calzadas o espacios verdes.
B	Se exige áreas de estacionamiento proporcional a la capacidad de uso.
C	Ordenanza antenas
D	Determina que la instalación y funcionamiento de cementerios privados en el ámbito territorial del Municipio se rige por la ley provincial N° 7123 y las disposiciones del propio decreto.
E	Condicionado por ordenanza, referentes a la instalación y funcionamiento de estaciones de expendio de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.
F	Condicionado el Reglamento de Habilitación, funcionamiento e inspección bromatológica, para todos los comercios y establecimientos donde se manipulen, almacenen, industrialicen o expendan sustancias alimenticias, ya sean materias primas o productos elaborados
G	Observar reglamentaciones referente al fraccionamiento, manipulación, almacenamiento, transporte o comercialización de gas licuado en garrafas y/o cilindros que se realice en jurisdicción del municipio.
H	reglamentación a la instalación y funcionamiento de cocheras.
I	regulacion a la instalación y funcionamiento de las playas de estacionamiento
J	reglamento de los servicios fúnebres, exposición y venta de artículos funerarios
K	Ordenanza Confiterías Bailables

Denominación de Usos	Anexo III - Planillas de Usos - VALLE MARIA										OTRAS NORMAS						
	Urbana			Especial			Otros Usos										
	URC.1	URC.2	URC.3	Centro UCCR	DE 1 INDUSTRIAL	UE 7 AREA PATRIOTICA	UE 3 AREA EDUCACION	UE 4 - AREA EQUIP. EDUCATIVO, CULT., Y CAMPING	UE 4 - BALNEARIO EDUCATIVO, CULT., CRESPO	UE 6 - ARROYO		OU 1 - PLANTA DE CLORALES	OU 2 - CEMENTERO	OU 4 - POLIDEPORTIVO	CEUCS	EUR 1	UE DE LA COSTA
<b>1 Edificaciones Públicas</b>																	
1.1 Oficinas públicas				•													B
1.2 Guardia de Bomberos				•													B
1.3 Oficinas descentralizadas (escaso acceso de público)				•													B
1.4 Comisaría	1	1	1	•											1		B
1.5 Penitenciana, reformatorio															1		B
<b>2 Comercio mayorista</b>																	
2.1 Oficinas de depósito (exposición y venta) máx. 200 m <sup>2</sup>				1													A
2.2 Con depósito (con exposición y venta)														•			A
<b>3 Comercio minorista</b>																	
3.1 Materiales de construcción				•													A
3.1.2 Sin depósito (con exposición y venta)				•													A
3.1.3 Con depósito				•													A
3.2 Mercaderías				•													A
3.2.1 Mercaderías (hasta 300 m <sup>2</sup> )				•													A
3.2.2 Mercaderías (más de 300 m <sup>2</sup> )				•													A
3.2.3 Productos alimenticios (excluidos temas)				•													A
3.2.4 Supermercados (hasta 2500 m <sup>2</sup> )				•													A
3.2.5 Hipermercados (desde 2500 m <sup>2</sup> )				•													A
3.3 Transporte automotor																	AB
3.3.1 Autos nuevos y usados: Exposición y venta				1													AB
3.3.2 Embarcaciones nuevas y usadas: Exposición																	AB
3.3.3 Autos, motocicletas, etc.																	AB
3.3.4 Motocicletas, bicicletas y accesorios				•													AB
3.3.5 Repuestos y accesorios de camiones, autos, aviones, embarcaciones				1													AB
3.4 Varios																	
3.4.1 Artículos de goma, ferretería, materiales eléctricos, tejidos, plásticos, papeles				•													A
3.4.2 Sustancias químicas y peligrosas				•													A
3.4.3 Artículos para cirugía, oftalmología, óptica, carpas, fotografías, máquinas para oficina				•													A
3.4.4 Artículos para deportes, caza y pesca.				•													A
3.4.5 Vestimenta sin labor				•													A
3.4.6 Iluminación y platería				•													A
3.4.7 Bolería, mercería, fantasías, marroquinería				•													A
3.4.8 Textil, pefes, cueros, regalos, Art. personales				•													A
3.4.9 Casa de muñecas y venta de instrumentos, Dispositivos, videocintas				•													A
3.4.10 Casa de remates, compraventa, antigüedades				•													A
3.4.11 Carpintería, tabbalería, telas para tapicería				•													A
3.4.12 Costido, librería, librería, papelería, art. para escritorio, suntuaria				•													A
3.4.13 Herramientas, carpentería				•													A
3.4.14 Herramientas e implementos de jardinería				•													A
3.4.15 Locales de venta de gas envasado				•													A
3.4.16 Galerias comerciales, graníes tiendas				•													A
3.4.17 Pasos de compras, (shopping)				•													A
3.4.18 Joyería y relojería				•													A
3.4.19 Pasos de compras, todo tipo de pasadizos, locales (comodo y cómodo)				•													A
3.4.20 Maquinarias, herramientas				•													A
3.4.21 Maquinarias agrícolas				•													A
3.4.22 Venta y venta animales pequeños				•													A
3.4.23 Vitrinos y espejos				•													A

CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VALLE MARIA - Informe final - Abril 2.016  
Arq. Konxwiler Usando

Denominación de Usos	Urbana			Especial							Otras Usos			Ensayche Urbano	OTRAS NORMAS			
	Residencial		Centro	UE 1 INDUSTRIAL	UE 2 AREA PATRIM.	UE 3 AREA EDUCACION	UE 4 BALNEARIO Y CAMPING	UE 4 - AREA EQUIP. EDUCATIVO, CULT.	UE 6 - ARROYO CRESPO	OU 1 - PLANTA LIG. CLOACALES	OU 2 - CEMENTERIO	OU 4 POLIDEPORTIVO	EUR 1			EUR 2	EUR 3	EUR 4
	URC 1	URC 2	URB 3															
3.4.24 Vivero (venta de plantas)																		
3.4.25 Vestimenta caballero y damas (con taller local de venta)																		
<b>4. Centro y Espectáculo</b>																		
4.1 Autódromo																		
4.2 Club de tiro																		
4.3 Estadio, hipódromo, velódromo																		
4.4 Biblioteca, galería de arte, museo																		
4.5 Teatro																		
4.6 Templo																		
4.7 Centros de Convenciones																		
4.7.1 Comedor balneario, comedor balneario, salón balneario																		
4.7.1 Hasta 250 m <sup>2</sup>																		
4.7.2 Entre 250 m <sup>2</sup> y 500 m <sup>2</sup>																		
4.7.4 Cantinas y comedores balnearios																		
4.7.5 Salones de fiestas																		
4.7.6 Cabarets y whiskerías																		
4.7.7 Restaurant con utilización de muebles por el propietario																		
4.7.8 Bar-Pub, café concert, bowling y pool																		
4.8 Camping, Área de asadores																		
4.9 Centro de exposiciones																		
4.10 Cine																		
4.11 Circo rodante, parque de diversiones																		
4.12 Salón cubierto social y cultural, Club social																		
4.13 Club de deportes al aire libre y cubierto, gimnasio natatorio, cancha de tenis																		
4.14 Jardín botánico, acuario																		
4.15 Jardín zoológico																		
<b>5. Educación</b>																		
5.1 Escuelas o colegios con internado																		
5.2 Escuelas de artes y oficios																		
5.3 Jardines de infantes y maternales																		
5.4 Escuelas para nivel inicial, educación general básica, intermedia y polimodal																		
5.5 Institutos técnicos, Academias																		
5.6 Institutos de investigación (con laboratorio)																		
5.7 Institutos de investigación (sin laboratorio)																		
5.8 Universitaria y superior no universitaria																		
5.9 Concentración universitaria/ ciudad universitaria																		
<b>6. Industrias (ver Anexo IV)</b>																		
6.1 Clase 1																		
6.2 Clase 2																		
6.3 Clase 3																		
6.4 Clase 4																		
6.5 Clase 5																		
<b>7. Depósitos</b>																		
7.1 Clase 1																		
7.2 Clase 2																		
7.3 Clase 3																		
7.4 Clase 4																		
7.5 Clase 5																		
<b>8. Centros de servicios</b>																		
8.1 Central de teléfonos																		
8.2 Correo central y telegrafos																		
8.3 Estación transformadora de electricidad																		
8.4 Estación de radio y TV																		
8.5 Antenas de celulares																		
8.6 Depósito de gas																		
8.7 Planta de tratamiento de líquidos cloacales																		
<b>9. Residencia</b>																		
9.1 Casa de pensión																		
9.2 Hogar de ancianos																		

Denominación de Usos	Urbana			Especial							Otros Usos		Emanche Urbano		OTRAS NORMAS
	URB 11 URB 23 URB 33	Centro UDER	INDUSTRIAL	UE 1 PATRIM.	UE 2 AREA EDUCACION	UE 3 AREA EDUCACION Y CAMPING	UE 4 BALNEARIO EDUCATIVO, CULT. Y CAMPING	UE 6 ARROYO CRESPO	OU 1 PLANTA LIQ. CLONALES	OU 2 CEMENTERIO	OU 4 POLIDEPORTIVO	CEUGS EUR	UE DE LA COSTA		
9.3 Vivienda colectiva	•	•	•												
9.4 Vivienda individual	•	•	•												
9.5 Convento	•	•	•												
10 Sanidad															
10.1 Casa de reposo y convalescencia															
10.2 Dispensario (primeros auxilios) Centro de Salud	•	•	•												
10.3 Hospital														B	
10.4 Sanatorios privados	1	1												B	
10.5 Sanatorios para enfermos mentales															
11 Servicios															
11.1 Agencias comerciales (empresas, turismo, etc.) E. estudio y consultorio profesional	•	•	•												
11.2 Alimentación en general (pizzería, restaurante, bar)	•	•	•											F	
11.3 Comedores	•	•	•											B	
11.4 Copias, fotocopias (sin incluir imprenta)	•	•	•												
11.5 Entidades financieras y crediticias-cajeros automáticos	•	•	•												
11.6 Estación de servicio, lavadero mecánico, lavandería	•	•	•											A/B	
11.7 Oficinas y consultorios profesionales anexos a vivienda	•	•	•												
11.8 Estudios de radio y TV															
11.9 Hoteles, residenciales y otros lugares de alojamiento (40 camas)	•	•	•											B/F	
11.10 Hoteles, Apart-hotel, residenciales y otros lugares de alojamiento (más de 40 camas)	•	•	•											B/F	
11.11 Hotel por horas														B/F	
11.12 Laboratorio de análisis industriales														B	
11.13 Laboratorio de análisis no industriales	•	•	•											B	
11.14 Cocheros	1	1												B	
11.15 Playas de estacionamiento															
11.16 Presas con algún proceso industrial o recreativo															
11.17 Sala de vehículos	1	1												A/B	
11.18 Sucursal de correo y telégrafos, Tele-cabinas, telecentros, locutorios, oficinas para pago de servicios, Cyber	•	•	•											B	
11.19 Cafetería	•	•	•												
11.20 Almacén de embarcaciones															
12 Parques y recreación															
12.1 Expreso de carga liviana	•	•	•											A/B	
12.2 Expreso de carga pesada, mudanza al transporte de carga	•	•	•											A/B	
12.3 Talleres de mantenimiento y/o lavado de grandes vehículos de transporte terrestre, taller de pesajeros	•	•	•											A/B	
12.4 Talleres de mantenimiento de transporte de pasajeros de larga y media distancia														B	
12.4 Remisera	1	1												B	

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
A)		
<b>3</b>	<b>INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>	
3.1	Productos alimenticios, bebidas y tabaco	
3.1.1/3.1.2	Fabricación de productos alimenticios, excepto bebidas	
3.1.1.1	Matanza de ganado, preparación y conservación de carne	
3.1.1.1.1	Matanza de ganado, preparación y conservación de carne.	I
3.1.1.1.2	Elaboración de sopas y concentrados.	I
3.1.1.1.3	Elaboración de fiambres, embutidos y similares.	I
3.1.1.1.4	Extracción y refinación de grasas animales comestibles.	I
3.1.1.1.5	Preparación de carne para exportación.	I
3.1.1.1.6	Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.	I
3.1.1.2	Fabricación de productos lácteos	
3.1.1.2.1	Manteca, crema, queso, caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería.	I
3.1.1.2.2	Usinas pasteurizadoras de leche.	II
3.1.1.2.3	Elaboración de helados.	V
3.1.1.3	Envasado y conservación de frutas y legumbres	
3.1.1.3.1	Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.	II
3.1.1.3.2	Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, incluso pulpas y jugos.	V
3.1.1.4	Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos	
3.1.1.4	Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos.	I
3.1.1.5	Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales	
3.1.1.5.1	Fabricación y refinación de aceites y grasas vegetales.	II
3.1.1.5.2	Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles	I
3.1.1.6	Productos de molinería	
3.1.1.6.1	Molienda de trigo.	II
3.1.1.6.2	Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo).	III
3.1.1.6.3	Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.)	III
3.1.1.6.4	Molienda de yerba mate.	II
3.1.1.7	Fabricación de productos de panadería.	
3.1.1.7.1	Elaboración de productos de panadería (excluido galletitas y bizcochos).	IV
3.1.1.7.2	Elaboración galletitas y bizcochos.	II
3.1.1.7.3	Elaboración de pastas alimenticias frescas.	V
3.1.1.7.4	Elaboración de pastas alimenticias secas.	III
3.1.1.7.5	Elaboración de masas, pasteles, sandwiches y productos similares.	V
3.1.1.8	Fábricas y refinerías de azúcar	
3.1.1.8.1	Elaboración de azúcar.	I
3.1.1.8.2	Refinación de azúcar.	II
3.1.1.8.3	Moldeado de azúcar.	III
3.1.1.9	Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería	
3.1.1.9.1	Elaboración de cacao, chocolate y sus derivados, caramelos, pastillas, confites, turroneos y frutas abrillantadas y confitadas.	III
3.1.2.1	Elaboración de productos alimenticios diversos	
3.1.2.1.1	Elaboración de hielo, excepto hielo seco.	II
3.1.2.1.2	Elaboración de concentrados de café, té y mate.	II
3.1.2.1.3	Tostado, torrado y molienda de café y especias.	III
3.1.2.1.4	Preparación de hojas de té.	I
3.1.2.1.5	Elaboración de hielo (con freón) excepto hielo seco.	III
3.1.2.1.6	Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear.	III
3.1.2.1.7	Elaboración de salsas y condimentos	III
3.1.2.1.8	Elaboración de vinagres	I
3.1.2.1.9	Productos dietéticos.	IV
3.1.2.1.10	Refinación y molienda de sal comestible, en establecimientos que no se dedican a la extracción.	III

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.1.2.1.11	Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado).	II
3.1.2.1.99	Productos diversos alimenticios no clasificados en otra parte.	II
3.1.2.2	Elaboración de alimentos preparados para animales	
3.1.2.2.1	Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.	II
3.1.3	Industrias de bebidas	
3.1.3.1	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas	
3.1.3.1.1	Destilación de alcohol étílico.	I
3.1.3.1.2	Licores y demás bebidas alcohólicas.	II
3.1.3.2	Industrias vinícolas	
3.1.3.2.1	Elaboración de vinos (bodegas).	I
3.1.3.2.2	Elaboración de sidras.	I
3.1.3.2.3	Elaboración de vinos (plantas embotelladoras).	III
3.1.3.3	Bebidas malteadas y malta	
3.1.3.3.1	Bebidas malteadas y malta.	I
3.1.3.4	Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas	
3.1.3.4.1	Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados).	III
3.1.3.4.2	Aguas gasificadas (sodas).	IV
3.1.5	Industria del tabaco	
3.1.5.1.1	Preparación de hojas de tabaco.	I
3.1.5.1.2	Elaboración de cigarrillos.	II
3.1.5.1.3	Elaboración de otros productos del tabaco.	III
3.2	Textiles, prendas de vestir e industrias del cuero	
3.2.1	Fabricación de textiles	
3.2.1.1	Hilado tejido y acabado de textiles	
3.2.1.1.1	Preparación de fibras de algodón.	I
3.2.1.1.2	Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).	II
3.2.1.1.3	Lavaderos de lana.	I
3.2.1.1.4	Hilado de fibras textiles.	III
3.2.1.1.5	Blanqueo teñido y apresto de textiles.	II
3.2.1.1.6	Tejidos, trenzados, trencillas, cordones y cintas, excepto tejidos elásticos.	III
3.2.1.1.7	Puntillas, encajes, broderie y artículos similares.	III
3.2.1.1.8	Tejidos de seda natural, artificial y de fibra sintética.	III
3.2.1.1.9	Tejidos elásticos, con o sin confección de artículos terminados.	III
3.2.1.1.10	Tejidos de lana, algodón y otras fibras, excepto tejidos de punto.	II
3.2.1.1.11	Elaboración de pelos para sombreros.	III
3.2.1.1.12	Fabricación de estopa.	II
3.2.1.1.13	Preparación de cerdas, incluso tejedurías.	I
3.2.1.1.99	Fabricación de productos de tejeduría no clasificados en otra parte.	II
3.2.1.2	Artículos confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir	
3.2.1.2.1	Confección de ropa de cama y mantelería.	V
3.2.1.2.2	Confección de bolsas de arpillera y lienzos.	III
3.2.1.2.3	Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona.	IV
3.2.1.2.4	Confección de frazadas, mantas, cobertores, etc.	IV
3.2.1.2.5	Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.	V
3.2.1.2.6	Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.	IV
3.2.1.2.7	Reparación de bolsas de arpillera y lienzos.	II
3.2.1.2.8	Bobinado de hilos para coser, zurcir y bordar.	IV
3.2.1.2.9	Otros artículos confeccionados de materiales textiles (excepto prendas de vestir)	III
3.2.1.3	Fábricas de tejidos de punto	
3.2.1.3.1	Fabricación de medias.	III
3.2.1.3.2	Acabado de tejidos de punto.	V
3.2.1.3.3	Fabricación de tejidos y artículos de punto: de lana, algodón, seda, fibras sintéticas y mezclas.	IV
3.2.1.4	Fabricación de tapices y alfombras	
3.2.1.4.1	Fabricación de tapices y alfombras.	II
3.2.1.5	Cordelería	

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.2.1.5.1	Fábrica de sogas, cabos, piola y piolín.	III
3.2.1.9	Fabricación de textiles no clasificados en otra parte.	
3.2.1.9.1	Fabricación de artículos textiles diversos no clasificados en otra parte.	I
3.2.2	Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado	
3.2.2.1.1	Confección de camisas (excepto de trabajo).	V
3.2.2.1.2	Confección de prendas de vestir (excepto de piel, cuero, camisas e impermeables).	V
3.2.2.1.3	Confección de prendas de vestir de piel y de cuero.	V
3.2.2.1.4	Confección de impermeables y pilotos.	V
3.2.2.1.5	Sombreros de paja para hombres o mujer.	IV
3.2.2.1.6	Fabricación de corbatas.	V
3.2.2.1.7	Fajas, corsés, corpiños y artículos afines.	V
3.2.2.1.8	Gorras y sombreros para hombre de cualquier material (excepto fieltro)	V
3.2.2.1.9	Sombreros de fieltro para hombre y formas de fieltro para sombreros para hombre o mujer.	V
3.2.2.1.10	Sombreros para mujer confeccionados en fábricas o en casas de moda.	V
3.2.2.1.11	Ligas, tiradores y cinturones.	V
3.2.2.1.12	Confección de pañuelos.	V
3.2.2.1.13	Guantes de cualquier material, excepto caucho y plástico, para hombre, mujer o niños.	V
3.2.2.1.14	Ropa exterior e interior para hombre, mujer o niños y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes.	V
3.2.2.1.15	Ropa exterior para hombres o niños confeccionada en establecimientos denominados ropería que también producen ropa interior, de cama, etc.	V
3.2.2.1.16	Ropa para mujer o niñas, para uso exterior e interior, confeccionada en establecimientos denominados tiendas y/o lencerías que producen ropa de cama.	V
3.2.2.1.17	Ropa exterior para hombre o niño confeccionada en sastrerías.	V
3.2.2.1.18	Ropa exterior para mujer o niña, confeccionada en casas de moda o talleres de modistas.	V
3.2.2.1.99	Confección de accesorios para vestir, no clasificados en otra parte, uniformes y otras prendas especiales.	V
3.2.3	Industria del cuero y productos de cuero y sucedáneos de cuero y pieles, excepto el calzado y otras prendas de vestir	
3.2.3.1	Curtidurías y talleres de acabado	
3.2.3.1.1	Saladeros y peladeros de cuero.	I
3.2.3.1.2	Curtiembres.	I
3.2.3.2	Industria de la preparación y teñido de pieles	
3.2.3.2.1	Preparación y teñido de pieles.	I
3.2.3.2.2	Confección de artículos de piel (excepto prendas de vestir)	IV
3.2.3.3	Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir	
3.2.3.3.1	Fabricación de bolsas y valijas, ameses, sillas de montar y baúles.	III
3.2.3.3.2	Fabricación de carteras para mujer.	IV
3.2.3.3.9	Fabricación de otros productos de cuero y sucedáneos de cuero (excepto calzado y prendas de vestir).	II
3.2.4	Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico	
3.2.4.1	Fabricación de calzado de cuero.	III
3.2.4.2	Fabricación de calzado de tela.	III
3.2.4.3	Hormas, encopias y avios para calzado.	IV
3.2.4.4	Talleres de aparato, picado y otros trabajos para la fabricación de calzados.	III
3.3	Industria de la madera y productos de la madera, incluidos muebles	
3.3.1	Industria de la madera y productos de madera y de corcho, excepto muebles	
3.3.1.1	Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera.	
3.3.1.1.1	Aserraderos y otros talleres para preparar la madera.	I

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.3.1.1.2	Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.).	III
3.3.1.1.3	Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de madera.	III
3.3.1.1.4	Maderas terciadas y aglomeradas.	I
3.3.1.1.5	Parquet para pisos.	III
3.3.1.1.6	Impregnación de madera.	II
3.3.1.2	Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña	
3.3.1.2.1	Fabricación de envases de madera.	III
3.3.1.2.2	Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña.	IV
3.3.1.9	Fabricación de productos de madera y de corcho no clasificados en otra parte	
3.3.1.9.1	Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado.	III
3.3.1.9.2	Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.	III
3.3.1.9.3	Productos diversos de madera obtenidos por torneado y otras operaciones análogas.	III
3.3.1.9.4	Modelos de madera para la fundición de metales.	III
3.3.1.9.5	Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos.	III
3.3.1.9.9	Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte.	II
3.3.2	Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos	
3.3.2.1	Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico y muebles para comercio y oficinas.	III
3.3.2.1.2	Fabricación de colchones.	III
3.3.2.1.3	Instalaciones de madera para industrias, comercio y oficinas.	III
3.3.2.1.4	Muebles de mimbre y caña.	IV
3.4	Fabricación de papel y productos de papel, imprentas y editoriales	
3.4.1	Fabricación de papel y productos de papel	
3.4.1.1	Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón	
3.4.1.1.1	Fabricación de pasta para papel.	I
3.4.1.1.2	Fabricación de papel, cartón y cartulina.	I
3.4.1.2	Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón	
3.4.1.2.1	Fabricación de envases de papel y cartón.	IV
3.4.1.2.2	Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines.	IV
3.4.1.9	Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón, no clasificados en otra parte.	
3.4.1.9.1	Fabricación de artículos diversos de pulpa, papel y cartón, no clasificados en otra parte.	II
3.4.2	Imprentas, editoriales e industrias conexas	
3.4.2.1	Impresión de diarios, periódicos y revistas.	II
3.4.2.2	Imprenta y encuadernación.	IV
3.4.2.3	Electrotipia y otros servicios relacionados con la imprenta.	III
3.4.2.4	Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines.	III
3.5	Fabricación de sustancias químicas y de productos químicos derivados del petróleo y del carbón, de caucho y plásticos	
3.5.1	Fabricación de sustancias químicas industriales	
3.5.1.1	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos	
3.5.1.1.1	Destilación y desnaturalización de alcoholes.	I
3.5.1.1.2	Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y carbón.	I
3.5.1.1.3	Fabricación de curtiembres de todo tipo.	I
3.5.1.1.4	Ácidos, bases y sales.	I
3.5.1.1.5	Productos pirotécnicos.	I
3.5.1.1.9	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, no clasificadas en otra parte.	I
3.5.1.2	Fabricación de abonos y plaguicidas	
3.5.1.2.1	Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y fungicidas.	I
3.5.1.3	Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio	

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.5.1.3.1	Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.	I
3.5.1.3.2	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas.	I
3.5.2	Fabricación de otros productos químicos	
3.5.2.1	Fabricación de pinturas, barnices y lacas	
3.5.2.1.1	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles.	I
3.5.2.2	Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos	
3.5.2.2.1	Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.	I
3.5.2.2.2	Medicamentos y productos farmacéuticos, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	II
3.5.2.2.3	Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados.	III
3.5.2.2.4	Medicamentos y productos farmacéuticos, fraccionamiento y envasamiento.	IV
3.5.2.2.5	Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.	I
3.5.2.2.6	Específicos veterinarios, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	II
3.5.2.2.7	Específicos veterinarios, cuando se reciban los componentes ya elaborados.	III
3.5.2.2.8	Específicos veterinarios, fraccionamiento y envasamiento.	IV
3.5.2.3	Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador	
3.5.2.3.1	Fabricación de jabones (excepto de tocador) y preparados de limpieza.	I
3.5.2.3.2	Fabricación de jabones de tocador, cosméticos y otros productos de higiene y tocador.	I
3.5.2.9	Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte	
3.5.2.9.1	Fabricación de tintas para imprenta.	I
3.5.2.9.2	Fabricación de fósforos.	I
3.5.2.9.3	Fabricación de explosivos y municiones.	I
3.5.2.9.4	Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorizantes.	I
3.5.2.9.5	Velas de estearina, parafina y demás sustancias similares.	I
3.5.2.9.6	Ceras para lustrar.	I
3.5.2.9.7	Material fotosensible, películas, placas, telas y papeles.	I
3.5.2.9.8	Tintas para escribir.	II
3.5.2.9.9	Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero y madera	I
3.5.2.9.10	Aguas y demás preparados para blanquear ropa y telas.	I
3.5.2.9.11	Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.	II
3.5.2.9.99	Productos químicos diversos no clasificados en otra parte.	I
3.5.3	Refinerías de petróleo	
3.5.3.1	Destilerías de petróleo.	I
3.5.4	Fabricación de productos diversos derivados de petróleo y carbón	
3.5.4.1	Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (excepto refinería de petróleo).	I
3.5.4.2	Planta de elaboración de hormigón asfáltico.	I
3.5.5	Fabricación de productos de caucho	
3.5.5.1	Industrias de llantas y cámaras	
3.5.5.1.1	Fabricación de cámaras y cubiertas.	I
3.5.5.1.2	Recauchutaje y vulcanización de cubierta.	III
3.5.5.9	Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte.	
3.5.5.9.1	Calzado de caucho con o sin otros materiales (manufacturado en fábricas de productos de caucho).	I
3.5.5.9.2	Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte.	II
3.5.6	Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte	
3.5.6.1	Artículos moldeados y laminados, de material plástico.	II
3.6	Fabricación de productos minerales no metálicos, exceptuando los derivados del petróleo y del carbón	

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.6.1	Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana	
3.6.1.1.1	Artefactos sanitarios cerámicos.	II
3.6.1.1.2	Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos.	II
3.6.1.1.3	Productos de barro.	II
3.6.2	Fabricación de vidrio y productos de vidrio	
3.6.2.1.1	Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrio con hornos de fusión.	I
3.6.2.1.2	Fabricación de espejos (incluye: pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales) y vitraux.	IV
3.6.2.1.3	Fabricación de artículos de vidrio o cristal sin horno de fusión.	IV
3.6.9	Fabricación de otros productos minerales no metálicos	
3.6.9.1	Fabricación de productos de arcilla para construcción	
3.6.9.1.1	Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos.	I
3.6.9.1.2	Fabricación de ladrillos de máquina, tejas, baldosas y caños.	I
3.6.9.1.3	Fabricación de material refractario.	I
3.6.9.2	Fabricación de cemento, cal y yeso	
3.6.9.2.1	Elaboración de cemento.	I
3.6.9.2.2	Elaboración de cal.	I
3.6.9.2.3	Elaboración de yeso.	II
3.6.9.2.4	Molienda e hidratación de cal.	II
3.6.9.9	Fabricación de productos minerales no metálicos no clasificados en otra parte	
3.6.9.9.1	Fabricación de artículos de cemento y fibro-cemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.	II
3.6.9.9.2	Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.	III
3.6.9.9.3	Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras.	II
3.6.9.9.4	Triturado y molido de minerales no metálicos. Mezclas preparadas para revoques y piedras naturales y artificiales para revestimientos.	II
3.6.9.9.5	Molduras y demás artículos de yeso.	IV
3.6.9.9.9	Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte.	II
3.7	Industrias metálicas básicas	
3.7.1	Industrias básicas de hierro y acero	
3.7.1.1.1	Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero. Productos de laminación y estampado.	I
3.7.1.1.2	Alambres de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.	I
3.7.1.1.3	Tubos y cañerías de hierro y acero.	I
3.7.2	Industrias básicas de metales no ferrosos	I
3.7.2.1.1	Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos.	I
3.7.2.1.2	Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos, excluidos cobre y sus aleaciones.	I
3.7.2.1.3	Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de cobre y sus aleaciones.	I
3.8	Fabricación de productos metálicos, maquinaria y equipo	
3.8.1	Fabricación de productos metálicos, exceptuando maquinaria y equipo	
3.8.1.1	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	
3.8.1.1.1	Herramienta de mano y para máquinas.	II
3.8.1.1.2	Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos.	III
3.8.1.2	Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos	III
3.8.1.2.1	Muebles metálicos para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, muebles para comercios y oficinas incluso instalaciones para industria, comercio y oficina.	III
3.8.1.2.2	Camas y sofás, camas metálicas y elásticos para los mismos.	III

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.8.1.3	Fabricación de productos metálicos	
3.8.1.3.1	Fabricación de tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos.	II
3.8.1.3.2	Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción.	II
3.8.1.3.3	Fabricación de generadores de vapor y equipo conexo, economizadores, recalentadores, condensadores y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios.	II
3.8.1.3.4	Fabricación de productos de carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.	III
3.8.1.9	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo	
3.8.1.9.1	Fabricación de clavos y productos de bulonería.	II
3.8.1.9.2	Fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata incluso la cromolitografía sobre metales.	II
3.8.1.9.3	Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluido los eléctricos).	III
3.8.1.9.4	Fabricación de tejidos y telas metálicas.	III
3.8.1.9.5	Artefactos para iluminación de bronce y demás metales.	III
3.8.1.9.6	Cajas fuertes, cámaras de seguridad y afines.	III
3.8.1.9.7	Productos de orfebrería.	V
3.8.1.9.8	Artículos metálicos de menaje, incluso los entozados.	III
3.8.1.9.9	Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas metálicas, incluso la producción de las mismas, automotores y sus repuestos, incluye talleres de mantenimiento, usinas, producción de vapor. Tratamiento de agua, instalados en grandes industrias	III
3.8.1.9.99	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte (incluye galvanoplastia, esmaltado y estampado de metales)	II
3.8.2	Construcción de maquinaria, exceptuando la eléctrica	
3.8.2.1	Construcción de motores y turbinas	
3.8.2.1.1	Fabricación y armado de motores de combustión interna, y sus repuestos y accesorios.	I
3.8.2.2	Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura	
3.8.2.2.1	Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura.	II
3.8.2.2.2	Reparación de maquinaria y equipo para la agricultura.	II
3.8.2.3	Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera	
3.8.2.3.1	Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera.	II
3.8.2.4	Construcción de maquinaria y equipos especiales para las industrias, exceptuando la maquinaria para trabajar los metales y la madera	
3.8.2.4.1	Construcción y reparación de maquinaria y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera.	II
3.8.2.5	Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad	
3.8.2.5.1	Construcción de máquinas y equipos de contabilidad, máquinas de escribir y cajas registradoras incluso sus repuestos y accesorios.	II
3.8.2.5.2	Fabricación y reparación de básculas, balanzas, incluso sus repuestos y accesorios.	II
3.8.2.5.3	Reparación de máquinas y equipos de contabilidad, cajas registradoras.	IV
3.8.2.9	Construcción de maquinaria y equipo no clasificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica.	
3.8.2.9.1	Ascensores y artefactos afines, incluso su instalación y reparación y fabricación de sus repuestos y accesorios	II
3.8.2.9.2	Fabricación y armado de heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire y afines, incluso sus repuestos y accesorios.	II
3.8.2.9.3	Fabricación de armas.	II
3.8.2.9.4	Fabricación de máquinas de coser y tejer familiares, semi-industriales e industriales, incluso sus repuestos y accesorios.	II

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.8.2.9.5	Reparación de máquinas de coser y tejer industriales.	IV
3.8.2.9.9	Construcción de maquinaria y equipos exceptuando la maquinaria eléctrica, no clasificados en otra parte.	II
3.8.3	Construcción de maquinaria, aparatos, accesorios y suministros eléctricos	
3.8.3.1	Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos	
3.8.3.1.1	Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos.	II
3.8.3.1.2	Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos.	II
3.8.3.2	Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicación	
3.8.3.2.1	Válvulas electrónicas y tubos catódicos. Fabricación y armado de receptores de radio, televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines.	III
3.8.3.2.2	Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios.	III
3.8.3.2.3	Discos fonográficos y cintas magnetofónicas.	II
3.8.3.2.4	Reparación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios.	V
3.8.3.3	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico	
3.8.3.3.1	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, o comercial y sus repuestos.	II
3.8.3.3.2	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos.	V
3.8.3.4	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones	
3.8.3.4.1	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.	II
3.8.3.9	Construcciones de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte	
3.8.3.9.1	Fabricación de acumuladores eléctricos.	III
3.8.3.9.2	Fabricación de lámparas y tubos eléctricos; incandescentes, fluorescentes, y de gases.	II
3.8.3.9.3	Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plásticos.	II
3.8.3.9.9	Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte.	II
3.8.4	Construcción de material de transporte	
3.8.4.1	Construcciones navales y reparación de barcos	
3.8.4.1.1	Astilleros y talleres navales y astilleros de desmantelamiento. Fabricación y reparación de motores marinos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	I
3.8.4.2	Construcción de equipo ferroviario	
3.8.4.2.1	Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Repuestos para el material rodante y de tracción.	I
3.8.4.3	Fabricación de vehículos automóviles	
3.8.4.3.1	Fabricación y armado de automotores completos: automóviles, camionetas, y demás vehículos análogos.	I
3.8.4.3.2	Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores (no incluye los producidos por los fabricantes de automotores en la misma planta).	III
3.8.4.3.3	Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camionetas, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos, incluso remolques y semi-remolques completos.	II
3.8.4.3.4	Rectificación de motores de combustión interna.	III
3.8.4.3.5	Fabricación y armado de tractores, incluso sus repuestos y accesorios.	I
3.8.4.3.6	Reparación de tractores.	I
3.8.4.3.7	Reparación de vehículos automotores: camionetas, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos.	III
3.8.4.3.8	Reparación de carrocerías para automóviles, camionetas, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos.	III
3.8.4.4	Fabricación de motocicletas y bicicletas	
3.8.4.4.1	Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	II

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.8.4.4.2	Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	III
3.8.4.5	Fabricación de aeronaves	
3.8.4.5.1	Fabricación y reparación de aviones y planeadores, y fabricación y reparación de motores para aeronaves, y sus repuestos accesorios.	I
3.8.4.5.2	Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos.	II
3.8.4.9	Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte	
3.8.4.9.1	Fabricación de vehículos y trineos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano.	III
3.8.4.9.2	Rodados sin motor, para niños e inválidos.	III
3.8.5	Fabricación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control, no clasificados en otra parte, y de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica	
3.8.5.1	Fabricación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control, no clasificados en otra parte	
3.8.5.1.1	Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar de uso científico, profesional, industrial y accesorios.	IV
3.8.5.1.2	Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control (incluye también uso industrial y comercial) y sus repuestos y accesorios.	V
3.8.5.1.3	Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico.	IV
3.8.5.2	Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica	IV
3.8.5.2.1	Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes.	IV
3.8.5.2.2	Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.	V
3.8.5.3	Fabricación de relojes	V
3.8.5.3.1	Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios.	IV
3.9	Otras industrias manufactureras	
3.9.0.1	Fabricación de joyas y artículos conexos	
3.9.0.1.1	Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas.	V
3.9.0.2	Fabricación de instrumentos de música	
3.9.0.2.1	Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios.	IV
3.9.0.3	Fabricación de artículos de atletismo y de deporte	
3.9.0.3.1	Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.	IV
3.9.0.9	Industrias manufactureras diversas no clasificadas en otra parte.	
3.9.0.9.1	Fabricación lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas, incluso portaplumas.	III
3.9.0.9.2	Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.	IV
3.9.0.9.3	Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no.	IV
3.9.0.9.4	Baúles y valijas de cualquier material excepto cuero.	III
3.9.0.9.5	Estuches de toda clase.	IV
3.9.0.9.6	Artículos de nácar, carey, hueso, asta y Corozo.	III
3.9.0.9.7	Fabricación de paraguas y bastones.	V
3.9.0.9.8	Juguets que no incluyan material plástico.	III
3.9.0.9.9	Adornos de fantasía y artículos afines.	V
9.0.9.99	Industrias manufactureras no clasificadas en otra parte.	II
B)		
4	Electricidad, gas y agua	
4.1	Electricidad, gas y vapor	
4.1.2.1	Producción de gas en fábrica para consumo doméstico e industrial.	I
4.1.2.2	Planta de fraccionamiento de gases licuados. Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales	I
4.1.3	Suministro de vapor y agua caliente	

Provincia de Entre Ríos

Municipalidad de Valle María

**CODIGO DE EDIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Correccion - Abril 2.016

Arq. Kranewitter Lisandro G.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS		
CODIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
4.1.3.1	Plantas generadoras de vapor para calefacción y fuerza motriz.	II
4.2	Obras hidráulicas y suministro de agua	
4.2.1	Abastecimiento de agua	
4.2.1.1	Planta potabilizadora de agua.	II
4.2.2	Servicios sanitarios	
4.2.2.1	Plantas de tratamiento e incineración de basura. Restringida a áreas especiales.	I
4.2.2.2	Planta de tratamiento y depuración de aguas servidas. Restringida a áreas especiales.	I
9	Servicios comunales, sociales y personales	
9.5	Servicios personales y de los hogares	
9.5.1	Servicios de reparación, no clasificados en otra parte	
9.5.1.1	Reparación de calzado y otros artículos de cuero	
9.5.1.1.1	Reparación de calzado y otros artículos de cuero.	V
9.5.1.2	Talleres de reparaciones eléctricas	
9.5.1.2.1	Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines.	V
9.5.1.2.2	Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines.	IV
9.5.1.2.3	Reparación de aparatos pequeños tales como: planchas, tostadoras, afeitadoras, licuadoras, enceradoras, aspiradoras, secadores de cabello, etc.	V
9.5.1.2.9	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, no clasificados en otra parte.	IV
9.5.1.3	Reparación de automóviles y motocicletas	
9.5.1.3.1	Reparación de motocicletas y motonetas.	IV
9.5.1.3.2	Reparación de automóviles, excepto reparación de carrocerías y rectificación de motores.	IV
9.5.1.4	Reparación de relojes y joyas	
9.5.1.4.1	Reparación de relojes y joyas.	V
9.5.1.9	Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte	
9.5.1.9.1	Reparación de bicicletas y triciclos.	V
9.5.1.9.2	Reparación de máquinas de escribir.	V
9.5.1.9.3	Reparación de máquinas fotográficas y equipos fotográficos.	V
9.5.1.9.4	Reparación de instrumentos musicales.	V
9.5.1.9.5	Reparación de cámaras y cubiertas (gomería).	IV
9.5.1.9.6	Reparación de máquinas de coser y tejer familiares y semiindustriales.	V
9.5.1.9.9	Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte (incluye arreglo de paraguas y bastones, tijeras, cuchillos, plumas estilográficas, juguetes).	V
9.5.2	Servicio de lavandería, establecimientos de limpieza y teñido	
9.5.2.1	Servicios de lavandería, establecimientos de limpieza y teñido	
9.5.2.1.1	Lavanderías mecánicas o manuales. Limpieza en seco planchado y teñido de prendas de vestir, pieles, telas domésticas, alfombras. Si existe depósito o tanque de inflamables, no puede localizarse en el mismo predio donde haya uso residencial.	V
9.5.2.1.2	Reparación, reforma y almacenamiento de ropa, cobertores, frazadas, cortinas y otros textiles.	V

10

## PLANO DE ZONIFICACIÓN – VALLE MARÍA

