



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

ORDENANZA 2870/87  
MENDOZA, 30 de Diciembre de 1987

SITUACIÓN ACTUAL: VIGENTE CON OBJETO CUMPLIDO

B.O.: 25/02/1988  
NRO. ARTS.: 0002

**TEMA:** PLANIFICACIÓN URBANA CÓDIGO EDIFICACIÓN CLASIFICACIÓN EDIFICIOS  
CARACTERÍSTICAS USOS SISMO RESISTENTES DAÑOS PÚBLICOS SEMIPÚBLICOS VIVIENDAS  
BONIFICACIÓN REGLAMENTACIÓN SEGURIDAD

**TÍTULO:** INCORPORAR DIVERSOS PUNTOS AL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE MENDOZA.

### EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE MENDOZA

#### ORDENA:

**Artículo 1°:** Incorporase al Código de Edificación de la Ciudad de Mendoza el siguiente articulado:

VI.4 EDIFICIOS ANTIRREGLAMENTARIOS  
VI.4.1 CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS  
VI.4.1.1 SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

a) Edificios reglamentarios sismo resistentes.

Son aquellos construidos con materiales aprobados según las normas municipales en vigencia y que cuentan con documentación técnica aprobada por la autoridad municipal competente de acuerdo al Código de Construcciones Antisísmicas vigentes.

b) Edificios viables para ser transformados en sismo resistentes.

Son aquellos construidos con los materiales aprobados por normas municipales vigentes, pero que carecen de algunos elementos estructurales o de antecedentes municipales de aprobación de estructura y que están en condiciones de aceptar la inclusión de elementos estructurales sismo resistentes o en su defecto, aceptar la inclusión de estructura reglamentaria, sólo en el caso en que tales construcciones cuenten con muros de mampostería portantes y/o resistentes a fuerzas horizontales; según lo definido por normas vigentes, en cuyo caso deberá verificarse prácticamente la existencia de arriostramientos reglamentarios.

c) Edificios no aptos para ser sismo resistentes. Son aquellos construidos con los materiales aprobados por las normas municipales vigentes, pero que carecen de algunos elementos estructurales o de antecedentes municipales de aprobación de estructura y que no están en condiciones de aceptar la inclusión de elementos estructurales sismo-resistentes.

d) Edificios no viables para ser sismo-resistentes.

Son aquellos construidos con mampostería de adobes y/o adobe y ladrillo y/o con otros materiales y/o sistemas constructivos, no aprobados por normas municipales vigentes.

VI.4.1.2. CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SUS USOS.

a) Edificios de uso Público.



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

Construcciones en las que el colapso tiene graves repercusiones como:

- Edificios Públicos: Dependencias Gubernativas, Nacionales, Provinciales y Municipales.
- Edificios Educativos: Escuelas, Colegios, Universidades, Guarderías, Jardines de Infantes, Academias Institutos de Enseñanza.
- Edificios Sanitarios: Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Salas de Primeros Auxilios, Centros de Salud, etc.
- Edificios con elevado factor de ocupación:  
Templos, Estadios, Cines y Teatros, Auditorios, Terminales, Estaciones de Transporte de Pasajeros, Cuarteles Militares. Edificios para Bomberos y Policiales, Mercados, etc.
- Edificios con contenido de gran valor:  
Museos, Bibliotecas, Edificios Históricos, Galerías de exposiciones, Centros Culturales, etc.
- Edificios con contenido de gran importancia pública:  
Centrales telefónicas, Plantas de bombeo, Centrales Eléctricas, Plantas transmisoras de radio y T.V., etc.
- Edificios habitacionales públicos:  
Hoteles, Residenciales, Hosterías, Hospedajes, Moteles, Apart-hotel, Hogares de Ancianos, Asilos, Hogares de estudiantes en tránsito, etc.

b) Edificios de Uso Semipúblico:

Son aquellos de acceso indiscriminado de público no incluido en a), tales como: Oficinas, Industrias, Comercios.

-Edificios con elevado factor de ocupación:

Confiterías, Restaurantes, Café Concert, Boites, Clubes Nocturnos, Bowlings, Pool, Billares, Juegos Mecánicos, Grandes Tiendas, Centros Comerciales, grandes Industrias, etc.

-Edificios con bajo factor de ocupación:

Comercios en general no incluidos en 1) Oficinas en general, Estudios profesionales, Consultorios médicos, Cooperativas, Mutuales, Laboratorios, Institutos de educación, etc. Industrias en general no consideradas en el punto. Servicios en general tales como: Estaciones de Servicio, Talleres Mecánicos, Gomerías, etc.

c) Edificios para viviendas:

1) Viviendas Colectivas:

Son aquellos inmuebles que cuentan con dos o más unidades de viviendas registradas bajo una sola propiedad y reúne a distintos grupos familiares, tales como inquilinos.

2) Viviendas unifamiliares:

Son aquellas instaladas en una única parcela o lote y que alojan un solo grupo familiar.

3) Viviendas con comercio:

Son aquellos edificios destinados a vivienda y que cuentan con un sector afectado a comercio, tales como viviendas con comercios minoristas, etc.

### VI.4.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN LOS DAÑOS QUE PRESENTAN:

1) Edificios en estado de colapso:

Se definen como Tipo I.

Son aquellos que presentan daños tales como: destrabe y/o desplome de muros, grietas generalizadas, etc., de magnitud tal que han ocasionado la pérdida de toda reserva estructural colocando en un evidente estado de inestabilidad.

2) Edificios con daños severos:

Se definen como tipo II.

Son aquellos que presentan daños estructurales que hacen prever un importante desmejoramiento en su resistencia ante sismo de mediana y alta magnitud, para



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

evidenciar cualquiera de las siguientes fallas:

- a) desplome de muros.
- b) Grietas generalizadas en elementos estructurales.
- c) Destrucción de muros resistentes a esfuerzos horizontales de sus arriostramientos.
- d) Asentamientos diferenciales excesivos de las fundaciones que hubieran provocado agrietamientos en los elementos estructurales.
- e) Descascaramientos generalizados de columnas y vigas de las estructuras y/o de los arriostramientos que forman parte de la mampostería sísmo-resistentes.
- f) Evidente presencia de humedad en muros de mampostería resistente a fuerzas horizontales.
- g) Deflexiones anormales en los elementos salientes tales como: voladizas, cornisas, parapetos, ornamentos.
- h) Alteración de las características del terreno de fundación y modificación de sus condiciones de resistencia y de formabilidad con respecto a la tensión admisible de cálculo.

3) Edificios con daños medianos. Se definen como Tipo III.

Son aquellos que presentan daños estructurales que hacen prever una mínima disminución de su resistencia ante sismos de mediana y alta magnitud por manifestar.

- a) fisuras pequeñas y generalizadas en la mampostería resistente a las fuerzas horizontales.
- b) Caída de revoques generalizadas en la mampostería resistente y/o no resistente a las fuerzas horizontales.
- c) Deflexiones parciales en elementos emergentes como voladizos, parapetos, ornamenta y cornisas.
- d) Fisuras parciales de pantallas de hormigón armado y/o antepechos.
- e) Descascaramiento parcial en columnas y vigas de la estructura de cálculo y/o arriostramientos que forman parte de la mampostería sísmo resistente.

4) Edificios con daños leves:

Se definen como Tipo IV.

Son aquellos en los cuales los niveles de daños son insignificantes y sin relevancia para el correcto desempeño de los elementos estructurales y que satisfacen las siguientes condiciones:

- a) fisuras pequeñas y parciales en la mampostería no resistente ante las fuerzas horizontales.
- b) Caída de revoques en forma parcial en la mampostería no resistente a las fuerzas horizontales.

### VI.4.2. ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD PARA EDIFICIOS NO VIABLES.

Al sólo efecto de la reglamentación de los edificios no viables divídase a la Ciudad en las siguientes zonas:

- a) Zona "A". corresponde a la misma área que la establecida para las zonas comerciales "A" y "B" en el punto V.4.1. del presente Código.
- b) Zona "B": comprende la misma área que para las zonas comerciales mixtas, establecidas en el punto V.4.2 del presente Código.
- c) Zona "C": corresponde al resto de la Ciudad no incluidos en las zonas A y B (excluyendo F.F.C.C San Martín Trasandino y Centro Cívico).
- d) Propiedades entre distintas zonas:

Los lados de las calles que delimitan dos zonas distintas se regirán por la reglamentación de una o de cada una de ellas, de acuerdo a lo siguiente: Entre zonas A y B, la zona A. Entre zonas B y C, la zona B. Entre zona A B y C y Planificación del terreno del F.F.C.C. Gral. San Martín Trasandino y Centro Cívico, corresponderá separadamente la reglamentación respectiva de cada lado de



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

la calle o zona.

### VI.4.3. PROHIBICIÓN PARA EDIFICIOS NO APTOS Y NO VIABLES PARA SER SISMO RESISTENTES.

Prohibir en todo el radio de la Ciudad la construcción de edificios de adobe y/o métodos y/o materiales no aprobados, como asimismo modificaciones, refacciones, reformas, reconstrucciones, remodelaciones, tanto en su estructura como en sus instalaciones accesorias.

Asimismo queda prohibido el aprovechamiento de muros e instalaciones existentes que están ejecutados con métodos y/o materiales no aprobados, y que por su estado de seguridad puedan causar perjuicios o afectar la seguridad pública.

Se permitirán sólo aquellos trabajos que para cada caso establece la presente Ordenanza.

### VI.4.4 TRABAJOS PERMITIDOS

#### EDIFICIOS VIABLES PARA SER TRANSFORMADOS EN SISMO RESISTENTES:

Cuando el edificio haya sido puesto en condiciones o demuestre que responde a las normas municipales vigentes, según lo establecido en VI.4.1.b) se permitirán modificaciones, ampliaciones, refacciones, reformas, reconstrucciones, remodelaciones, ajustándose a lo que establece el punto VI.3 del presente Código de Edificación

#### VI.4.4.2. EDIFICIOS NO APTOS PARA SER SISMO RESISTENTES

##### VI.4.4.2.1. EDIFICIOS PÚBLICOS:

###### a) Trabajos permitidos:

-Trabajos menores: Se permitirá la realización de los siguientes trabajos: revoques comunes, colocación de pisos calcáreos, cielorrasos de lienzo, impermeabilización de techos e instalaciones sanitarias. Si la propiedad cuenta con otros tipos de materiales y/o terminaciones, los nuevos que se utilicen podrán ser de iguales características a los existentes, se podrá bajar la altura de los cielorrasos, pero la misma no deberá ser inferior a la establecida en el presente Código; no se permite ampliar las instalaciones sanitarias, sólo se autorizará su renovación o ejecutar una nueva instalación, en caso de no contar la propiedad con servicios, no pudiéndose en dicho caso ampliarse la superficie cubierta.

-Remodelaciones: Siempre y cuando se demuestre que tales remodelaciones no disminuyen la seguridad del edificio. Todos los trabajos se podrán realizar siempre que el edificio no presente daños superiores a los del Tipo III y IV.

###### -Eliminación del Edificio:

Es obligatoria la eliminación total del edificio en forma inmediata, cuando presente daños definidos como tipo I y II.

##### VI.4.4.2.2. EDIFICIOS SEMIPÚBLICOS.

###### a) Trabajos permitidos:

Serán permitidos: trabajos menores, refacciones, remodelaciones y/o ampliaciones, siempre y cuando se demuestre que tales trabajos no disminuyen las condiciones de seguridad del edificio según el punto VI.3 del Código de Edificación.

###### b) Eliminación del Edificio:

Es obligatoria la eliminación total del edificio en forma inmediata cuando presente daños definidos como del Tipo I y II.

##### VI.4.4.2.3. EDIFICIOS PARA VIVIENDAS.

###### a) Trabajos permitidos:

Serán permitidos trabajos menores, refacciones, remodelaciones y/o ampliaciones siempre y cuando se demuestre que tales trabajos no disminuyen las condiciones



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

de seguridad del edificio según el punto VI.4.4.3. del presente Código de Edificación.

b) Es obligatoria la eliminación total de edificio en forma inmediata cuando presente daños definidos como del Tipo I y II.

### VI.4.4.3. EDIFICIOS NO VIABLES PARA SER SISMO RESISTENTES

#### VI.4.4.3.1. EDIFICIOS DE USO PÚBLICO.

a) Trabajos permitidos:

No se podrá realizar ningún tipo de trabajo, exceptuando los de carácter de conservación de la higiene, como reparación de revoques, pisos, revestimientos y cielorrasos existentes y pintura.

b) Eliminación del edificio.

Se deberá demoler de inmediato cuando presente daños del Tipo I y II.

#### VI.4.4.3.2 EDIFICIOS DE USO SEMIPÚBLICO.

##### VI.4.4.3.2.1. Edificios con elevado factor de ocupación (Art. VI.4.1.2.b) 1)

a) Trabajos permitidos:

No se podrá realizar ningún tipo de trabajo, exceptuando los de carácter de conservación de la higiene, como: reparación de revoques, pisos, revestimientos y cielorrasos existentes y pintura.

b) Eliminación del Edificio:

Se deberá demoler de inmediato cuando presente daños del Tipo I y II.

##### VI.4.4.3.2.2. Edificios con bajo factor de ocupación (Art. VI.4.1.2.b)2)

a) Trabajos permitidos:

Se permitirá la realización de los siguientes trabajos: revoques comunes, colocación de pisos calcáreos, cielorrasos de lienzo, impermeabilización de techos e instalaciones sanitarias. Si la propiedad cuenta con otros tipos de materiales y/o terminaciones, los nuevos que se utilicen podrán ser de iguales características a los existentes, no se podrá bajar la altura de los cielorrasos, la misma no deberá ser inferior a la establecida en el presente Código; no se permite ampliar las instalaciones sanitarias, sólo se autoriza su renovación o ejecutar una nueva instalación, en caso de no contar la propiedad con servicios, no pudiéndose en dicho caso, ampliarse la superficie cubierta. En edificios de uso semipúblico se permitirá la colocación de revestimientos y cielorrasos reglamentarios, únicamente a los efectos de brindar el mínimo de higiene necesaria en aquellos locales de negocios dedicados a la venta y/o elaboración de comestibles tales como carnicerías, verdulerías, panaderías, etc. La autorización para la colocación de dichos revestimientos, se limitará a las zonas de trabajo y/o elaboración y no a la permanencia de público. Se permitirá bajar en antepecho de las vidrieras, siempre que el existente no supere los sesenta centímetros de altura, con respecto al nivel interior del local, no permitiéndose la modificación de distribución de la vidriera ni en los ingresos al inmueble. Las vidrieras sólo podrán renovarse sin variar su distribución, altura superior y superficie.

b) Eliminación del Edificio:

Se deberá demoler de inmediato cuando presente daños del Tipo I y II.

Para la renovación de la edificación, se permitirá la ejecución de construcciones por etapas, siendo requisito indispensable para la aprobación de las mismas, la presentación del proyecto y cálculo de acuerdo a la totalidad de las normas establecidas en presente Código, debiendo demarcarse las etapas a construir y los períodos de ejecución. Tal proyecto deberá ser presentado ante la Dirección de obras privadas para la aprobación del mismo, sus etapas y tiempo de ejecución de la construcción establecida para la zona en el punto II.1.4. del



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

presente Código.

Por cada una de las etapas realizadas, se podrá otorgar la habilitación provisoria de las mismas, siempre que se cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad, no siendo necesario inicialmente, cumplir con los índices mínimos de construcción obligatorios para cada zona, los que deberán estar cumplimentados, como máximo, al vencimiento de los plazos aprobados de los períodos de ejecución, otorgándose la inspección final del edificio y su correspondiente habilitación definitiva. En casos de incumplimiento se dispondrá la clausura del inmueble, hasta que se construya la superficie mínima establecida para la zona o se salven otras transgresiones que se detecten, a los efectos de que el edificio cumpla con todas las normas del Código de Edificación. La clausura, desocupación y/o desalojo del inmueble procederá aun cuando al vencimiento de los plazos establecidos, se haya procedido a la realización total de la edificación proyectada, dejando subsistentes construcciones no viables comprometidas a demoler.

### VI.4.4.3.3 EDIFICIOS DE VIVIENDAS:

#### VI.4.4.3.3.1 Viviendas Colectivas (Art. VI.4.1.2.c) 1):

##### a) Trabajos permitidos:

Se permitirá la realización de los siguientes trabajos: revoques comunes, colocación de pisos calcáreos, cielorrasos de lienzo, impermeabilización de techos e instalaciones sanitarias; estableciéndose los mismos requisitos y excepciones que los determinados para los edificios de uso público y semipúblico. En los locales destinados a baños, cocina y lavandería se permitirá la colocación de revestimientos y cielorrasos reglamentarios, Por razones de higiene, limitándose la altura y ubicación de los revestimientos sólo a las reglamentaciones establecidas; no se podrá bajar la altura de los cielorrasos, pero la misma no deberá ser inferior a la establecida para el tipo de local.

##### b) Eliminación del Edificio.

Las viviendas colectivas se consideran como edificios semipúblicos de bajo factor de ocupación; para la ampliación de los mismos rigen los requisitos establecidos en el inciso b) del punto VI.4.4.3.2.2.

#### VI.4.4.3.3.2 a) Viviendas unifamiliares (Art. VI.4.1.2.c)2):

Trabajos menores: se permitirá la ejecución de los siguientes trabajos: revoques comunes, colocación de pisos calcáreos, cielorrasos de lienzo impermeabilización de techos e instalaciones sanitarias. Si la propiedad cuenta con otro tipo de material y/o terminaciones, los nuevos que se utilicen podrán ser de iguales características de los existentes.

Asimismo se permitirá la construcción de revestimientos y cielorrasos en cocinas, baños y lavandería a los efectos de brindar el mínimo de higiene necesaria.

Los citados revestimientos podrán tener ciento ochenta centímetros de altura como máximo, desde el nivel de piso del local.

Para viviendas ubicadas en zonas B y C se podrá abrir una puerta o ventana si no existiera, por tramo de pared y entre paredes perpendiculares a ésta, o modificar las existentes (en cuanto a medidas) dentro de un máximo de noventa centímetros de ancho, para el caso de las puertas y ciento cincuenta centímetros para el caso de las ventanas y/o puertas ventanas.

Entre dos aberturas y/o una abertura y el muro perpendicular a que se ubica, debe dejarse un paño de mampostería de ciento sesenta centímetros como mínimo.

A la vía pública únicamente la abertura de una ventana por local, o la modificación de las existentes; en ambos casos para un máximo de ciento cincuenta centímetros de ancho, con antepechos no inferiores a sesenta centímetros de altura desde el nivel de piso inferior. Deberá dejarse entre dos



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

ventanas y/o una ventana y muro perpendicular, un paño de mampostería de ciento sesenta centímetros como mínimo. Queda prohibido la abertura o modificación de dimensiones de puertas y/o puertas ventanas que acceden a la vía pública, pudiéndose cambiar la carpintería por otra de las mismas características.

Se permitirá la colocación de mamparas en galerías, cuando la vivienda carezca de pasillos cerrados para vincular sus habitaciones. Las mamparas podrán ser integrales de piso a techo o colocarse sobre muretes de un metro de altura como máximo.

Para permitir la ventilación adecuada de los locales que den a la galería, las mamparas deberán tener partes móviles equivalentes a un cuarto de su superficie.

b) Ampliaciones y/o renovación de la edificación:

Para la ampliación y/o renovación de viviendas no viables registrarán los siguientes requisitos, según las zonas en que se ubiquen:

**ZONA A:** No se permite la realización de ampliaciones, pudiéndose ejecutar construcciones por etapas, siendo requisitos indispensables para la aprobación de las mismas, la presentación del proyecto y cálculo de acuerdo a la totalidad de las normas del Código de Edificación, debiendo presentarse las etapas y tiempo de ejecución de las mismas. Dicho proyecto y su forma de ejecución debe ser aprobado por la Dirección de Obras Privadas y el Departamento Ejecutivo, siendo obligatorio el cumplimiento total de las normas del Código de Edificación y la eliminación de la construcción no viable en los plazos fijados, a los efectos de poder otorgar habilitaciones parciales. Si vencidos los plazos no se ha cumplimentado, la superficie mínima establecida para la zona, se dispondrá de la clausura del inmueble, hasta su cumplimiento. El final de obra y la habilitación definitiva de la vivienda sólo se otorgará cuando la misma cumpla con todos los requisitos de las reglamentaciones en vigencia.

**ZONAS B y C:** Se permitirá la construcción de una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>, por única vez pudiéndose destinar el uso familiar, o bien a la instalación de comercio minorista de influencia ciudadana, siempre que el resto del inmueble sea destinado al uso exclusivo de la vivienda familiar. Por esa ampliación y su uso no se requerirá la renovación de la edificación no viable existente y/o su demolición. La construcción expuesta deberá responder a las normas vigentes y su realización será en forma independiente, si afectar estructuralmente ni utilizar bajo ningún concepto (por ejemplo como muro de cierre) la edificación existente no viable.

Para ampliaciones que superen los 30,00 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y su uso sea el indispensable para el desarrollo funcional de la familia, se podrá realizar la ampliación, siempre que se proponga la demolición de una superficie de inmueble no viable, equivalente a la del ampliación. Dicha demolición se deberá hacer efectiva previo a la habilitación del sector ampliado sin cuyo requisito no se podrá otorgar la habilitación de la nueva construcción, debiéndose dejar la construcción no viable que subsiste en buenas condiciones de seguridad.

Para ampliaciones que superen los 30,00 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y su uso sea el de semipúblico, se podrá autorizar la ampliación, siempre que se proponga y demuela una superficie equivalente a la construcción no viable, bajo las mismas condiciones que para las ampliaciones destinadas a viviendas. En el presente caso el inmueble se considerará como de uso semipúblico, siendo por lo tanto de aplicación las normas para este nuevo uso del edificio.

En las ampliaciones que superen los 30,00 m<sup>2</sup>, de superficie cubierta, sea cual fuere su uso se aplicará el punto VI.3.3. Inc. C del Código de Edificación.

### VI.4.5. REGLAMENTACIÓN PARA LAS CONSTRUCCIONES EN PREDIOS QUE CUENTEN CON MUROS MEDIANEROS CONSTRUIDOS CON MATERIALES ANTIRREGLAMENTARIOS:

Las normas que a continuación se exponen, rigen para todos los edificios a construir, cualquiera sea su uso y su cumplimiento es obligatorio para ambos



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

colindantes, activa o pasivamente como en cada caso se indica, sin perjuicio de lo que, en forma privada, puedan convenir entre ellos en materia de gastos y ocupación del terreno, ni de las acciones privadas recíprocas que puedan asistirles, por daños y perjuicios emergentes de su ejecución, las que deberán ventilarse en sede civil, como de la misma forma deberán dilucidar planteos relativos a la existencia o inexistencia de la medianería, los que, en ningún caso generarán la suspensión o paralización de los respectivos trabajos, salvo orden judicial en tal sentido.

CASO A: Muro medianero o divisorio propio, sin construcción vecina adosada: Será obligatoria la eliminación del muro existente, cualquiera sea su estado de seguridad. La nueva construcción deberá ajustarse a lo establecido para la separación de colindancia, La demolición y retiro de escombros queda a cargo del titular de la nueva construcción, sin derecho del colindante a oponerse a la realización de dichos trabajos por molestias o privación de ventajas emergentes de los mismos, quedando a cargo de éste último los necesarios a la reubicación y/o reacondicionamiento de las instalaciones propias, de cualquier naturaleza, para las que se hubiera servido del muro a demoler.

CASO B: Muro medianero con construcción reglamentaria y/o viable vecina adosada. El titular de la nueva construcción podrá:

- 1-Construir muros, tabiques, estructuras, etc., adosada al muro existente, el que no podrá utilizarse como cerramiento del local.
- 2-Rebajar el muro existente siempre que no afecte las condiciones de seguridad del inmueble vecino. Dicho rebaje deberá realizarse en una medida tal que asegure que el existente quede de 0.40m de espesor como mínimo.
- 3-Demoler la totalidad del muro, siempre que cuente con la conformidad del vecino, acreditada la misma por escrito con firma certificada vía notarial.

La nueva construcción como las obras que se realicen en la colindante para su reacondicionamiento, deberán ajustarse a lo establecido para la separación de colindancia.

CASO C: Muro medianero con construcción no viable y/o no apta vecina adosada. Podrá realizar los trabajos indicados en los puntos 1 y 2 del caso B.

### VI.4.6. NORMAS GENERALES PARA LOS MUROS DIVISORIOS O MEDIANEROS NO VIABLES.

No se permitirá que quede entre dos muros divisorios nuevos un muro no reglamentario, debiendo en ese caso realizarse la eliminación del mismo, previa la construcción del último muro divisorio.

Los muros divisorios o medianeros no reglamentarios no podrán utilizarse ni aún como de cerramiento de locales, ni incorporárseles estructura de cualquier tipo, ya sea para sustentar una construcción como para prolongar su vida útil.

### VI.4.7. ESTADO DE SEGURIDAD:

Es requisito indispensable para autorizar cualquiera de los trabajos establecidos en la presente ordenanza que el edificio y/o las construcciones e instalaciones existentes, se encuentran en buen estado de seguridad, lo cual deberá ser verificado por el organismo correspondiente.

### VI.4.8. DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

#### VI.4.8.1. Trabajos permitidos:

#### VI.4.8.2. Edificios no viables de uso público o semipúblico.

a) Se permitirá la remodelación, ampliación y/o aumentos de potencia, hasta 10 HP cuando el estado de seguridad de la construcción lo permita y se trate de actividades autorizadas por la Municipalidad.

b) En todos los casos los materiales y las instalaciones serán reglamentarias, debiendo colocarse los conductores en cañerías, las que se instalarán a la vista



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

inclusive en los casos que se trate del reemplazo de las mismas.

### VI.4.8.3. Edificios no viables de uso para viviendas.

a) Se autorizará la remodelación y/o ampliación de las instalaciones eléctricas, cuando el estado de seguridad de la construcción lo permita. Los materiales y la instalación serán reglamentarios.

b) Se deberán instalar los conductores en cañerías, las que podrán ser embutidas siempre que cumplan con lo estipulado en el ítem a).

c) Se permitirán las ampliaciones de las instalaciones eléctricas siempre que las mismas no superen el 40% de las instalaciones existentes y no implique un cambio de tensión (de monofásico a trifásico).

d) La autorización de los citados procedimientos, no exime a los interesados de las obligaciones de realizar los trabajos de orden eléctricos y de la presentación de la documentación técnica que la Municipalidad estime conveniente, de acuerdo a la reglamentación vigente.

### VI.4.9. Cambios de usos y/o rubros, ampliaciones de rubro y transferencia de comercio.

#### VI.4.9.1. Edificios no aptos para ser transformados en sismo resistentes.

##### VI.4.9.1.1. De uso semipúblico.

Queda prohibido pasar un edificio de uso semipúblico a público, como así también ampliar los rubros existentes, podrá cambiar de rubro, siempre y cuando los nuevos se encuentren permitidos en la zona y no implique un cambio de uso no permitido.

##### VI.4.9.1.2. Para uso de vivienda:

Queda prohibido pasar un edificio para uso de vivienda a semipúblico con elevado factor de ocupación.

##### VI.4.9.1.3. Transferencias:

No se permitirá la transferencia de los comercios, quedando caduco automáticamente el derecho adquirido por el propietario al momento de la sanción de la presente norma, cuando éste pierda la titularidad del mismo, sin que ello de derecho de reclamos de ninguna especie.

#### VI.4.9.2. Edificios no viables para ser transformados en sismo resistentes.

##### VI.4.9.2.1. De uso semipúblico:

Queda prohibido el pasar un edificio de uso semipúblico a público, como así también ampliar rubros existentes cuando éstos no se encuentren permitidos en la zona, aun cuando los nuevos rubros sean permitidos. Se podrá realizar un cambio total o parcial de rubros, siempre y cuando los nuevos se encuentren permitidos en la zona y no impliquen un cambio de uso no permitido.

##### VI.4.9.2.1.1. Para uso de vivienda:

Para viviendas colectivas rigen las mismas disposiciones que las establecidas en el punto VI.4.9.1.3.

En viviendas individuales regirán las que establece la reglamentación de acuerdo a la zona en que se ubiquen:

**ZONA A:** Se prohíbe pasar total o parcialmente el uso de vivienda a uso semipúblico y/o público. Las viviendas que al 1° de Marzo de 1979 cuentan con comercios instalados, serán considerados como de uso público o semipúblico, según sea el tipo de comercio existente, aplicándose las disposiciones que sobre la renovación de la edificación rige.



## MUNICIPALIDAD DE MENDOZA

---

ZONA B y C: Se permite instalar un comercio minorista de influencia ciudadana, debiendo construirse, previamente, el o los locales que se destinen a tal fin o bien contar con el plan de renovación del adobe aprobado, quedando la habilitación condicionada al cumplimiento del mismo.

Dicha construcción deberá realizarse de acuerdo a lo establecido en el punto VI.4.4.3.3.2 inciso b) del presente Código.

Se permite la ampliación de rubros en los nuevos locales construidos de acuerdo a la presente reglamentación, siempre que su uso se encuentre permitido en la zona y la ampliación de rubro no implique cambio de uso.

Se podrán realizar transferencias de los comercios contraídos en viviendas, siempre que el nuevo titular tome conocimiento de lo establecido en las presentes disposiciones.

Las viviendas que tengan comercios a la fecha de promulgación de la referida Ordenanza se deberán ajustar a lo establecido en el punto VI.4.3.4 (Hasta 30 m<sup>2</sup> destinados a comercio se considerará como vivienda; más de 30 m<sup>2</sup> su uso será de público a semipúblico de acuerdo al tipo de comercio).

En viviendas de construcción mixta, se permitirá la instalación de un comercio minorista de influencia urbana, siempre que el mismo se instale en el sector reglamentario, quedando la clasificación del edificio, conforme a la superficie destinada a la actividad comercial (VI.4.3.4) debiendo ajustarse en un futuro, según corresponda a la misma.

En viviendas no viables, sólo se permitirá la instalación de comercios, aptos para la zona, que no ocupen más de 30 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, debiendo destinarse el resto al uso exclusivo de vivienda.

### VI.4.9.3. COMISIÓN INTERNA:

Los casos de interpretación o que se encuentren contemplados, serán tratados por la Comisión Interna que a tal efecto designe el Departamento Ejecutivo.

**Artículo 2°:** Comuníquese, publíquese y dése al Registro de Ordenanzas.

SALA DE SESIONES, treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y siete.