

ORDENANZA N° 5.553

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA MARÍA SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

Art. 1°.- SUSTITUYANSE la planilla de usos del suelo y el plano de zonificación del Anexo I de la Ordenanza N° 5.309 por el Anexo I y II - respectivamente- de la presente.

Art. 2°.- SUSTITÚYASE el inciso d) del artículo 9° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

d) Cuando una obra presentada como RELEVAMIENTO, con posterioridad a la publicación de la Ordenanza N° 5.309, no cumpla con las condiciones mínimas exigidas por ésta y demás normas aplicables al caso, la autoridad de aplicación dejará pendiente la emisión del “certificado de final de obra” hasta tanto se hayan saneado las deficiencias detectadas; a los fines de cumplimentar el trámite administrativo la superficie quedará registrada mediante un “certificado” donde se dejará constancia de la superficie construida.

Art. 3°.- SUSTITÚYASE el artículo 38°, inciso a) - de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Bulevares y Área de Microcentro: Paralelo a la línea municipal, hasta 5,00 metros de altura desde el nivel de vereda terminada, desde los 5,00 metros de altura (doble nivel), hasta la altura máxima definida para cada sector, se podrá avanzar desde la línea municipal hacia la vía pública hasta 2,00 metros lineales (Ver Anexo III de la presente).

Art. 4°.- SUSTITÚYASE el Gráfico IV del Anexo VII de la Ordenanza N° 5.309 el que será detallado por el que se adjunta como Anexo III.

Art. 5°.- INCORPÓRASE al artículo 38° de la Ordenanza N° 5.309 el siguiente inciso:

Paralelo a la línea municipal, según zona – Artículo 3° - Inciso a) de la presente y artículo 38° - inciso b) de la Ordenanza N° 5.309), cuando la vereda posea un ancho inferior a los 2,50 metros, se podrá avanzar desde la línea municipal hacia la vía pública sobre un 40 % del ancho total de la misma.

Art. 6°.- SUSTITÚYASE el artículo 42°, inciso c) – P2, P6 y P8 de la Ordenanza N° 5.309, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

P2: Avenida Irigoyen/Alem, entre calles San Juan y Bulevar Sarmiento: Construcción Aislada (Remitirse a los artículos 9°, 10°, 11° y 13° de la presente)

P6: Sobre Bulevares España/Alvear (Barrios Almirante Brown, Trinitarios, Carlos Pellegrini, Ameghino, Lamadrid, San Justo); Sarmiento (Barrios San Justo y Rivadavia); Cárcano/Italia (Barrios General Paz; Desde Av.

Dante Alighieri a calle Buenos Aires y Güemes) y Velez Sarsfield (Barrios Roque Sáenz Peña, Roca y Almirante Brown) afectándose la totalidad de las primeras manzanas a partir de cada bulevar en cada barrio pericentral: Construcción sobre línea municipal hasta los 24,00 metros de altura, permitiéndose el avance hacia la vía pública con los elementos determinados en los artículos 97° al 99° de la Ordenanza N° 5.309 y en el artículo 15° de la presente, conforme lo establecido en el artículo 38° b) de la Ordenanza N° 5.309 y/o los artículos 3° y 5° de la presente según corresponda. Será factible superar hasta en 6,00 metros la altura aquí determinada en las condiciones fijadas en el artículo 38° c) de la Ordenanza N° 5.309 - I.E.P. 7.

P8: Arterias del sistema vial principal: Bv. Colón (Barrios Las Acacias, Roque Saenz Peña, Mariano Moreno y Güemes); Av. Larrabure hasta Av. Jauretche (Barrio Belgrano); calle Sucre (Barrios Belgrano y Parque Norte); Bv. España hasta Av. Jauretche (Barrios Belgrano y Parque Norte) ; Av. Independencia hasta Av. Jauretche (Barrio Parque Norte); Bv. Argentino (Barrios Carlos Pellegrini, Botta y Parque Norte); calle Porfirio Seppey/Paraguay (Barrios Lamadrid, San Justo, San Martín, San Juan Bautista, Industrial, Los Olmos y Las Playas); calle Intendente Maciel (Barrios Ameghino, Nicolás Avellaneda y Carlos Pellegrini – hasta Bulevar Argentino); Av. Buenos Aires hasta futura traza Autopista (Barrios Nicolás Avellaneda, San Nicolás y San Martín); Bv. Sarmiento desde Av. Universidad hasta futura traza Autopista (Barrios Lamadrid, San Justo, San Martín, San Juan Bautista y Bello Horizonte); Av. Universidad (Barrios San Juan Bautista, Bello Horizonte y Los Olmos); Av Perón (Barrios San Justo, Rivadavia, Industrial, Las Playas y Villa Albertina); Av. Alvear (Barrios Rivadavia, Industrial, Las Playas y Villa Albertina); Av Dante Alighieri (Barrio General Paz); Av. Naciones Unidas (Barrio Güemes): Construcción sobre línea de edificación (según zona) hasta 12,00 metros de altura, permitiéndose el avance hacia la vía pública o sobre retiro con los elementos determinados en los artículos 97° al 99° de la Ordenanza N° 5.309 y 15° de la presente, conforme lo establecido en el artículo 38° b) de la Ordenanza N° 5.309, será factible superar hasta en 6,00 metros la altura aquí determinada en las condiciones fijadas en el artículo 38° c) de la Ordenanza N° 5.309 - I.E.P: 4.

El Bv. Sarmiento entre calle Porfirio Seppey y Av. Universidad (Barrio San Martín) quedará exceptuado de dejar retiro de L.M. (Ancho de vereda 7,90 metros).

Art. 7°.- SUSTITÚYASE el Anexo N° VI Gráficos N° 2 (P2) y N° 7 de la Ordenanza N° 5.309, los que quedarán reemplazados por el Anexo IV de la presente.

Art. 8°.- INCORPÓRASE al artículo 42°, inciso c) de la Ordenanza N° 5.309 el siguiente párrafo:

P11: Los inmuebles declarados Patrimonio Histórico podrán ser intervenidos siempre que se cumplimente con lo establecido en el Capítulo XXIX de la Ordenanza N° 5.309.

Art. 9°: SUSTITÚYASE el artículo 43° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Se denominará “Edificación Aislada – TORRE” al tipo especial de construcción completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculen frente y fondo.

Características:

- a- a- Basamento: Construcción optativa de hasta 15,00 metros de altura con un paso de comunicación vía pública – interior de 3,00 metros de ancho mínimo, permitiéndose el avance hacia la vía pública con los elementos determinados en los artículos 97° al 99° de la Ordenanza N° 5.309 y 15° de la presente, conforme lo establecido en el artículo 3° de esta norma .
- b- b- Torre: Construcción sobreelevada sin límite de altura, retirada y contenida en planos límites verticales paralelos a la línea municipal y a los ejes medianeros.

Art. 10°.- SUSTITÚYASE el artículo 44° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

El basamento y la torre deberán tener las siguientes ALTURAS MÁXIMAS:

- a- a- Altura del basamento: 15,00 metros
- b- b- Altura de la torre: Sin límite

Art. 11°.- SUSTITÚYASE el artículo 45° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

El basamento y la torre deberán tener los siguientes RETIROS:

- a- a- Del Basamento: Respetar el F.O.S. de la zona dejándose un paso mínimo de 3,00 metros de ancho que comunique la vía pública con el fondo del terreno.
- b- b- De la Torre: Con basamento o sin éste, deberá respetar el F.O.S. de la zona y se retirará de los ejes medianeros de la siguiente manera:
 - 1- 1- Los inmuebles que cuenten con menos de 17,00 metros de frente: 2,50 metros de retiro de cada eje medianero.
 - 2- 2- Los inmuebles de 17,00 metros de frente o más: 3,50 metros de retiro de cada eje medianero.
 - 3- 3- El retiro de línea municipal será optativo del proyecto.

Art. 12°.- SUSTITÚYASE el artículo 46° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Para edificaciones de más de 6,00 metros de altura ENTRE MEDIANERAS, se discriminará:

- a- a- H1: Hasta 9,00 metros de altura
- b- b- H2: Entre 9,00 metros y 21,00 metros de altura.
- c- c- H3: Entre 21,00 metros y 36,00 metros de altura.
- d- d- H4: Más de 36,00 metros de altura: Construcciones habitables o no que queden circunscriptas dentro de un plano que, marcando la correspondiente línea máxima de altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo de 45 grados.

* La altura (H) será tomada a partir del nivel de patio - (Anexo VII gráfico 5 de la Ordenanza N° 5.309)

Art. 13°.- SUSTITÚYASE el artículo 47° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Para las torres, se podrá sobresalir de los planos límites con elementos cuyas dimensiones lineales no superen el cuarto del retiro practicado (Por ejemplo: Para retiros de 2,50 metros de ejes medianeros se podrá sobresalir del

plano límite en hasta 0.63 metros; para retiros de 3,50 metros de ejes medianeros se podrá sobresalir del plano límite en hasta 0.88 metros)

Art. 14°.- SUSTITÚYASE el artículo 57° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Aquellas zonas urbanas que, conforme al Anexo I – Planilla de usos del suelo, se encuentren afectadas a retiros obligatorios de línea municipal, deberán trasladar su línea de edificación debiéndose destinar dichos retiros a jardines privados. Los cuerpos salientes (Artículos 97° al 99° de la Ordenanza N° 5.309 y 15° de la presente) podrán llegar hasta los ejes medianeros pero no podrán cubrir más de 1,20 metros lineales de jardín. Los elementos que dividan la vía pública de la propiedad privada, en el sector destinado a jardín, sólo podrán ser ejecutados con materiales que admitan permeabilidad visual (rejas), quedando descartada la construcción de muros de cerramiento que obstaculicen la continuidad visual.

- a- a- En inmuebles comprendidos entre medianeras y en esquinas cuyas formas presenten irregularidades significativas deberá destinarse una superficie mínima del 7 % de la superficie del terreno a jardín quedando la línea de edificación, o parte de ésta, retirada respecto de la línea municipal.
- b- b- En inmuebles de esquina deberá destinarse de manera compartida entre ambos frentes una superficie mínima del 10 % de la superficie del terreno a jardín quedando las líneas de edificación, o parte de ésta, retirada respecto de la línea municipal.
- c- c- Para inmuebles entre medianeras de superficies significativas se deberá dejar un retiro mínimo de 2,50 metros pudiéndose avanzar hasta línea municipal sobre el 33 % del frente del mismo; si el inmueble se localiza en esquina será de aplicación lo especificado en el Gráfico 1 (Retiros) del Anexo VII de la Ordenanza N° 5.309, según corresponda.

Art. 15°.- SUSTITÚYASE el artículo 96° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Los balcones y pisos altos podrán avanzar sobre línea municipal entre 1,20 metros y 2,00 metros. Estos se ejecutarán en voladizo (sin columnas) respetando la altura mínima exigida (Artículos 4° a) y 6° c) de la presente y 38° b) de la Ordenanza N° 5.309)

Art. 16°.- SUSTITÚYASE el artículo 111° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos no libera del cumplimiento de las prescripciones sobre F.O.S., patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos.

Serán atendibles los siguientes casos:

- a) a) En terrenos de hasta 150,00 m² de superficie cuyo destino de PLANTA BAJA sea el de COMERCIO o DEPÓSITO no será exigible el F.O.S., debiéndose instalar obligatoriamente un sistema de VENTILACIÓN FORZADA, el mismo quedará debidamente documentado en el Expediente de Construcción mediante plano y cálculo suscripto por profesional idóneo, quedando el final de obra sujeto a que dicho sistema se encuentre instalado y funcionando.

- b) b) En terrenos cuyas superficies oscilen entre los 150,00 m² y los 200,00 m² cuyo destino de PLANTA BAJA sea el de COMERCIO o DEPÓSITO será obligatoria la existencia de, por lo menos, un patio de primera categoría.

Lo establecido en los incisos a) y b) solo será pasible de fraccionar bajo la figura de “Subdivisión afectada al régimen de Propiedad Horizontal“

- c) c) En terrenos que superen los 200,00 m² de superficie, cualquiera sea su destino deberá ajustarse a lo establecido en el párrafo inicial del presente artículo.

Art. 17°.- SUSTITÚYASE el artículo 112° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Para los casos de reformas y/o habilitaciones comerciales de locales que contando con APROBACIÓN en vigencia de la Ordenanza N° 2.346 o del Art. 9° - inciso e) de la Ordenanza N° 5.309 estén ocupando el 100 % de la superficie del terreno y siempre que la autoridad de aplicación lo considere necesario al uso del mismo, será obligatorio disponer ventilación forzada debiendo quedar expresamente documentado en el Expediente de Construcción el plano y cálculo correspondiente a la misma suscripto por profesional competente en la materia.

En los casos no contemplados en este código, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través del área atinente, resolverá los sistemas a adoptar para ventilación e iluminación.

Art. 18°.- SUSTITÚYASE el artículo 231° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Los toldos, marquesinas y similares podrán avanzar sobre la línea municipal hasta la línea de árboles (0,70 metros del cordón vereda), con una altura mínima de 2,50 metros desde el nivel de vereda terminada y en las condiciones que se detallan en el artículo 21° de esta norma. En los sectores urbanos sujetos a retiro, lo harán en las condiciones del artículo 14° de la presente.

Art. 19°.- SUSTITÚYASE el artículo 232° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Los toldos, marquesinas y similares deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 18° de la presente, pudiendo ser fijos o plegables. Deberán solicitar el debido permiso de construcción a través de:

- a) a) Una (1) copia en carácter de previa conteniendo planta, cortes y/o fachada e instalaciones eléctricas si las tuviese.
- b) b) Visada la previa se presentará, según corresponda, la documentación que a continuación se detalla:
 - 1- 1- La previa visada
 - 2- 2- Dos (2) copias del plano definitivo corregido según previa (si fuese el caso).
 - 3- 3- Presupuesto de obra.
 - 4- 4- Derechos: Se abonará el canon correspondiente a obras por presupuesto.

Los toldos, marquesinas y similares deberán ser construidos con materiales y en sistemas constructivos que permitan su fácil desmantelamiento, debiendo armonizar con la composición de la fachada.

Art. 20°.- SUSTITÚYASE el inciso 10) del artículo 242° de la Ordenanza N° 5.309, el que quedará redactado de la siguiente manera:

10- DISPOSICIÓN COMÚN para la colocación de TOLDOS, CARTELES y similares localizados o a localizarse en la vía pública:

a) Podrán permanecer en la vía pública aquellos TOLDOS, CARTELES y similares que cuenten con el permiso otorgado en conformidad a la Ordenanza N° 5.309 y/o anteriores vigentes al momento de la solicitud de permiso y todos aquellos que cumplan con los siguientes requisitos:

- 1- 1- Para veredas de hasta 3.50 metros de ancho: No se admitirá ningún tipo de estructura anclada en la misma, debiendo ser éstas en voladizo, respetando las alturas máximas determinadas por Ordenanza N° 5.309 y por la presente, no pudiendo superarse la distancia mínima de 0,70 metros al cordón vereda (Línea de árboles).
- 2- 2- Para veredas de entre los 3,50 metros y 4,50 metros de ancho: Se admitirán estructuras ancladas en éstas siempre que se cumpla con las disposiciones de la Ordenanza N° 5.309 y de la presente, siendo de entre 0,20 metros y 0,30 metros el diámetro admitido para columnas, y la distancia al cordón de vereda de 0,70 metros (Línea de árboles).
- 3- 3- Para veredas que superen los 4,50 metros de ancho: Se admitirán estructuras ancladas en éstas siempre que se cumpla con las disposiciones de la Ordenanza N° 5.309 y de la presente, siendo el diámetro máximo admitido bajo todo concepto de 0,70 metros, debiendo respetarse los siguientes condicionantes:
 - - Distancia mínima a línea municipal: 3,50 metros.
 - - Distancia al cordón vereda: 0,70 metros (Línea de árboles).
- 4- 4- Las instalaciones eléctricas deberán ser, obligatoriamente, SUBTERRÁNEAS, contando la estructura con DISYUNTOR INDIVIDUAL.
- 5- 5- Quedan exceptuados de las disposiciones de la Ordenanza N° 5.309 y de la presente modificatoria los CARTELES NOMENCLADORES.

Art. 21°.- Protocolícese, comuníquese, publíquese, dése a Registro y Boletín Municipal y archívese.

DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA MARÍA A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL CINCO.

**DETALLE DE LAS MODIFICACIONES FECHADAS
A LA ORDENANZA N° 5.309**

Art. 1º: SUSTITUCIÓN de Planilla y Plano de Zonificación - **Anexos I y II**

Art.2º: SUSTITUCIÓN del inciso d) del artículo 9º

Art. 3º: SUSTITUCIÓN del inciso a) del artículo 38

Art. 4º: SUSTITUCIÓN del gráfico IV del Anexo VII – **Anexo IV**

Art. 5º: INCORPORACIÓN de inciso c- al artículo 38

Art. 6º: SUSTITUCIÓN del inciso c) artículo 42º, – P2, P6 y P8

Art. 7: SUSTITUCIÓN de los gráficos N° 2 (P2) y N° 7 del Anexo VI – **Anexo III**

Art. 8º: INCORPORACIÓN al inciso c) artículo 42 - P11

Art. 9º: SUSTITUCIÓN del artículo 43º

Art. 10º: SUSTITUCIÓN del artículo 44º

Art. 11º: SUSTITUCIÓN del artículo 45º

Art. 12º: SUSTITUCIÓN del artículo 46º

Art. 13º: SUSTITUCIÓN del artículo 47º

Art. 14º: SUSTITUCIÓN del artículo 57º

Art. 15º: SUSTITUCIÓN del artículo 96º

Art. 16º: SUSTITUCIÓN del artículo 111º

Art. 17º: SUSTITUCIÓN del artículo 112º

Art. 18º: SUSTITUCIÓN del artículo 231º

Art. 19º: SUSTITUCIÓN del artículo 232º

Art. 20º: SUSTITUCIÓN del inciso 10- del artículo 242 – DISPOSICIÓN COMÚN para TOLDOS, CARTELES y similares localizados o a localizarse en la vía pública.