

ORDENANZA N°0026 C.D.V.U.

VILLA URQUIZA, 19 DE OCTUBRE DE 2012

VISTO:

Los diferentes pedidos de excepciones a normativas de normas de construcción, y;

CONSIDERANDO

Que, advirtiendo que ante este Concejo Deliberante han ingresado varios pedidos de vecinos que solicitan “excepciones” a la normativa vigente o son remitidos por el área de catastro que advierte incumplimientos o irregularidades, sea en cuanto a la documentación a presentar, sea en cuanto al cumplimiento de los requisitos constructivos y demás recaudos establecidos en las Ordenanzas Nros. 006/1988, 115/94; 156/1995, 227/97 y 404/04 y considerando que no hay un código de edificación municipal que regule integralmente la materia, es necesario dictar una norma transitoria que permita:

- a) la regularización por parte de los vecinos de la presentación de documentación de obra ante la municipalidad;
- b) la concientización sobre la necesidad de respetar pautas mínimas constructivas;
- c) el análisis de la problemática para volcar las inquietudes dentro de una norma unificada denominada código o reglamento de edificación municipal;
- d) aclarar algunas cuestiones que atento la diversidad de normas se prestan a confusiones, tales como alturas las máximas y los retiros;
- e) sanciones por incumplimientos y castigos tributarios para los propietarios o contribuyentes que no presenten la documentación exigida o no paguen tasa municipal por obra o construyan sin permiso municipal.-
- f) dispensa de sanciones para aquellas obras que iniciadas a la fecha de vigencia de la presente ORDENANZA, no hayan dado cumplimiento con la presentación de documentación ante el municipio o con los requisitos constructivos mínimos establecidos en la normativa vigente.-

Que, teniendo en cuenta entonces que un código de edificación requiere un tiempo de estudio y sobre todo la colaboración de especialistas en dicho ámbito (arquitectos, ingenieros, maestros mayores de obra, etc.), es conveniente que, paralelamente al avocamiento del Cuerpo a dicho cometido, se dicte una norma transitoria que unifique los requisitos de documentación a presentar ante la municipalidad, que ratifique la vigencia de los requisitos de construcción establecidos en normativa dispersa y le de claridad a los recaudos constructivos, establezca un plazo para dar cumplimiento de los mismos a aquellos vecinos que aún no hayan cumplido con la presentación de documentación o con los recaudos de construcciones previstos

en la normativa vigente y una vez vencido dicho plazo y hasta tanto se dicte el código o reglamento de edificación, se aplique una sanción por incumplimiento, previendo a su vez una dispensa de sanciones para quienes hayan comenzado una obra sin permiso municipal y/o no hayan cumplido con recaudos mínimos constructivos.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA URQUIZA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

ARTICULO PRIMERO: Ratifíquese la vigencia de las ordenanzas nros. 006/1988, 115/94; 156/1995; 227/97 y 404/04 y los requisitos constructivos y demás recaudos contemplados en las mismas, con las modificaciones que se establecen en la presente Ordenanza aplicables para viviendas residenciales en toda la planta urbana de Villa Urquiza:

1° -Factor de ocupación del suelo: la superficie máxima construida deberá ser del 30% de la superficie del lote, el 70% restante parqueización, pileta de natación – churrasqueras.

2° Toda construcción deberá respetar las reglas del buen arte de construir utilizando materiales tradicionales, ladrillos comunes, cerámicos, estructuras de hormigón, cubierta de losa, chapa, teja o similar.

3° Cada proyecto deberá estar avalado por un profesional matriculado y los planos visados por el colegio al que pertenece. Antes de construir deberán aprobarse los planos en este municipio.

4° Las superficies mínimas de las dependencias serán:

a) Habitación-dormitorio: 10,50 m²

b) Cocina-comedor-estar: 12 m²

c) Baños: 2,60 m² con un lado mínimo de 1,30 m

d) En caso de ser monoambientes la superficie no podrá ser menor a 20 m², excluido el baño que deberá reunir los requisitos del inciso c.

e) deberá poseer servicio permanente de agua potable con tanque de reserva y energía eléctrica.

5° La altura máxima de toda edificación u obra de construcción (vivienda unifamiliar, bungalows, cabañas, etc.), será de dos niveles y hasta 7,5 metros en toda la planta urbana, con excepción de la zona de la Costanera Alta -calle Costanera de los Zorzales- sobre el margen oeste, la bajada de los Sauces y Costanera Baja –Avenida Costanera del Sol- en ambos márgenes de su trazado incluyendo su continuación hacia el límite sur de la planta urbana, donde será de 5 metros.-

6° El retiro de la línea municipal de toda edificación u obra de construcción (vivienda unifamiliar, bungalows, cabañas, etc), en zona urbana será: a) en todos los casos de tres (3) metros de la línea municipal; b) de tres (3) metros respecto de la línea medianera al menos en uno de los lados perpendiculares a la línea de vereda; c) en los lotes de esquina la distancia respecto de la línea medianera se reduce a dos (2) metros.-

7° Cada bungalows deberá poseer cochera contigua o próxima.-

8° El pozo absorbente deberá construirse de manera tal que permita el fácil desagote preferentemente al frente de la vivienda, con medidas mínimas de 2 metros de profundidad por 1,5 metros de ancho;

ARTICULO SEGUNDO: Todo aquél interesado en realizar la construcción de vivienda unifamiliar, bungalows, cabañas, y en general toda construcción civil, su ampliación, refacción, transformación y/o modificación, deberá contar con permiso municipal para lo cual antes del inicio de la obra deberá presentar ante el área CATASTRO MUNICIPAL la siguiente documentación:

1) Si la propiedad no se encuentra registrada en el municipio deberán traer la escritura original sellada por el Registro de la Propiedad y hacer la inscripción en el Municipio previamente a la visación de los planos.}

2) Copia de Plano de Mensura.

3) Ficha de Declaración Jurada con su llenado completo (Firmada por el propietario y profesional matriculado) por duplicado.

4) Anexo Resolución 04 (firmada por el propietario) por duplicado.

5) Planilla Designación de locales de materialidad conforme Anexo I y II.

6) Los planos de construcción (Obra Nueva o Relevamiento) deben estar visado previamente por el colegio de dicho profesional habilitado para tal fin (Arquitecto, Maestro Mayor de Obra o Ingeniero) y deben ser presentado en original Poliéster y dos copias Heliográficas con los siguientes requisitos:

* **PLANO DE PROYECTO** (Obra Nueva), debe contener la siguiente Planimetría:

PLANTA DE ARQUITECTURA – Con designación de locales – cotas - escala 1:100

PLANTA DE TECHO – tipo de cubierta – señalización pluvial – escala 1:100

PLANTA DE ESTRUCTURAS – con dimensiones y características correspondientes - escala 1:100 – Se adjunta planilla de calculo.

DOS CORTES MINIMOS (uno longitudinal y otro transversal) – cotas - escala 1:100

FACHADA PRINCIPAL – con designación de materiales – cotas – escala 1:50

PLANOS ESQUEMA DE DISTRIBUCION DE LOS SERVICIOS (agua, sanitario, gas, electricidad) – escala 1:100

* **PLANO DE RELEVAMIENTO:** deben contener la misma Planimetría que el Plano de Obra Nueva, excepto Plantas de Estructuras y Esquemas de distribución de los Servicios.

ARTICULO TERCERO: Una vez presentada integralmente la documentación prevista en el artículo anterior y abonada la tasa municipal que determine el Departamento Ejecutivo Municipal, controlado y visado que sea por el área catastro el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa municipal vigente, el Departamento Ejecutivo Municipal otorgará el permiso municipal de obra en el plazo de quince (15) días hábiles.-

ARTICULO CUARTO: PLAZO PARA PRESENTACION DE DOCUMENTACION Y PAGO DE TASA EN OBRAS EN CURSO DE EJECUCIÓN. En caso de obras que no hayan presentado la documentación prevista en esta Ordenanza, no se haya abonado la tasa correspondiente o se haya construido sin permiso municipal, se procederá por resolución municipal a la inmediata paralización de la obra. Los propietarios o contribuyentes tendrán desde la fecha de notificación de la paralización de la obra un plazo de quince (15) hábiles abonando la tasa o solicitando el permiso municipal de obra. Vencido el plazo referido sin haber dado cumplimiento con la presentación de documentación y pago de tasa municipal, se aplicará una sanción de multa que merituará el Departamento Ejecutivo Municipal entre 100 y 500 litros de combustible diesel, a abonar en Tesorería Municipal en el plazo de 5 días hábiles de la intimación de pago, sin perjuicio de la inmediata paralización de la obra si correspondiere.-

ARTICULO QUINTO: Sin perjuicio de la sanción establecida en el artículo anterior y la facultad de otorgar incentivos o castigos tributarios, se procederá al cálculo de la tasa municipal inmobiliaria con un incremento del 300% respecto de todo aquel propietario o contribuyente que no haya dado cumplimiento con lo dispuesto en los artículos primero y segundo de la presente ordenanza.-

ARTICULO SEXTO: OBRAS QUE EN LA ACTUALIDAD NO CUMPLEN REQUISITOS CONSTRUCTIVOS PREVISTOS EN LAS ORDENANZAS VIGENTES. OBRAS QUE NO CUENTAN CON DOCUMENTACION EN REGLA PRESENTADA EN LA MUNICIPALIDAD. Establécese hasta el día 31 de diciembre de 2012 el plazo final para que el Departamento Ejecutivo autorice el visado de documentación u otorgue permiso de obra a toda aquella construcción que iniciada con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza no cumpla con los requisitos establecidos en la normativa municipal vigente.-

ARTICULO SEPTIMO: La presente Ordenanza regirá desde el día 1 de noviembre de 2012 y hasta tanto se apruebe el Código de Edificación o Reglamento de Edificación Municipal.-

ARTICULO OCTAVO: Comuníquese, Regístrese y Archívese.-