ORDENANZA Nº1322/2025

VISTO:

La necesidad de regular la construcción de galpones y/o locales de grandes luces dentro del ejido urbano.

Y CONSIDERANDO:

Que si no se toman las providencias necesarias seguirán realizándose construcciones que solo contemplen su aspecto práctico, dejando de lado los detalles constructivos que permitan mantener un mínimo de seguridad, resolución técnica adecuada, calidad ambiental para los colindantes, armonía y estética que deben exhibir las calles de la localidad dentro del ejido urbano;

Que para la elaboración de estas normas, se solicitó la participación de arquitectos de la localidad en el estudio, diagnóstico y propuestas generales, entendiendo su rol como actores fundamentales en el desarrollo del planeamiento urbano;

Que la Municipalidad debe contar con una política que regule y fomente el crecimiento y ante la necesidad de brindar algún tipo de apoyo a los pequeños y medianos productores, con interés en producir, desarrollar y expandir su actividad en nuestro medio;

Que no siempre es factible la radicación de estos proyectos, por tipos de actividad, por dimensiones, posibilidades de traslado del personal, bajo riesgo ambiental, etc., en zonas alejadas del ejido urbano;

Que es necesario, una urgente planificación de estos usos del suelo, para que los mismos se den con la mayor armonía y la mayor seguridad que la transformación urbanística demanda, generando la menor cantidad de problemas, molestias o daños para con sus colindantes;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE DEVOTO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo 1: Establézcase que las construcciones de galpones, depósitos o locales de medianas y grandes luces que se realicen en el ejido urbano de la localidad de Devoto deberán adecuarse a las siguientes directrices:

a- Medidas de lote mínimas para uso no residencial: IO mts. de frente y 300 mts. cuadrados de superficie.

b- F.O.S. (factor ocupación del suelo): máximo 0,70.

c- F.I.S. (Factor de impermeabilización del suelo): máximo 0,85. La superficie libre que resulte de la aplicación del F.I.S. (0,15 de la Superficie total del sitio) deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

Artículo 2 : Determinase la categorización de 3 tipos de lotes para la implantación de la mencionada tipología edilicia –Galpón familiar/Galpón-:

TIPO A: lotes entre 10,00 mts. y 15,99 mts. de ancho.

TIPO B: lotes de más de 16,00 mts. Y hasta 19,99 mts. de ancho.

TIPO C: lotes mayores a 20,00 mts.de ancho.

Artículo 3: Fíjase la altura máxima de los galpones, según el tipo de lote en el que se implanten:

TIPO A: Altura Máxima: 5,00 mts.

TIPO B: Altura Máxima: 7,00 mts.

TIPO C: Altura Máxima: 9,00 mts.

Artículo 4: Establézcanse retiros obligatorios de las líneas medianeras y de edificación, según la tipología de lote:

TIPO A: Retiro de 1,0 mts., tanto para sitio de esquina, de ubicación medial y línea municipal.

TIPO B: retiro de 3,00 mts. a los Ejes Medianeros y 1,0 mts. respecto a la Línea Municipal. En lotes ubicados en esquina, se solicitará el retiro de 3,0 mts. sobre los Ejes Medianeros lateral y traser0 y de 1,0 mts respecto a ambas Líneas Municipales.

TIPO C: retiro de 3.0 mts. respecto a Línea Municipal y a los Ejes Medianeros de delimitación de sitio, tanto para sitio de esquina como de ubicación medial. En lotes ubicados en esquina, se solicitará el retiro sobre las líneas medianeras lateral y trasera.

Artículo 5 : Desígnase como Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza a la Secretaría de Infraestructura de la Municipalidad, quien reglamentará el procedimiento administrativo

que deberá cumplirse en la ejecución de estas obras, así como las sanciones en caso de incumplimiento de la normativa.

Artículo 6: Facúltase a la Secretaría de Infraestructura a evaluar, en el caso de obras que se encuentren en ejecución o que pueda establecerse que se ha comenzado con la ejecución del proyecto con anterioridad a la sanción de la presente ordenanza, la autorización para la conclusión de las mismas en un plazo no mayor a 180 días desde la misma.

Artículo 7: El propietario o profesional a cargo de la obra, deberá informar al solicitar la visación de planos/ Permiso de Obra al municipio, sobre la actividad a desarrollar en la edificación tipología Galpón, debiendo esta ser aprobada por el municipio, donde se considerará la ubicación de la misma en relación al entorno, pudiendo no ser habilitada si la tipología se contrapone con criterios y normas ambientales, de convivencia, contaminación y o seguridad vigentes en el momento.

Artículo 8: En el caso de que la obra se realice en un sitio, que en función del desarrollo de la localidad, se consideren que afectan a la armonía arquitectónica de la zona, causando impacto ambiental, funcional y/o paisajístico, la misma podrá ser impedida de su construcción o autorizada pero con cambios arquitectónicos que se consideren necesarios para minimizar impactos negativos .

Artículo 9°: REGISTRESE en el Libro de Protocolo de Ordenanzas, pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación y cumplimento.-

Devoto, 05 de junio de 2025.-

La presente Ordenanza fue promulgada por Decreto Nº 46 de fecha

06 de junio de 2025.-

----------	----------
Maribel de los A. Trucco	**Ma. Belén Angiolini**
Secretaria del H.C.D.	**Presidente del H.C.D.**