

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

ORDENANZA N° 2331/23

Llambi Campbell, 8 de Septiembre de 2023

VISTO:

El extraordinario incremento que se observa en la construcción sin permiso de galpones y/o locales de grandes luces cuyas paredes y techos están conformados por estructuras metálicas y/o elementos premoldeados uniformes ya sea en el clásico sistema de techos a una o dos aguas o parabólicos;

La necesidad de regular los usos y tipo edilicio de dichas construcciones dentro de la trama urbana y a los efectos de evitar molestias o daños para con sus colindantes, y;

CONSIDERANDO:

Que se entiende desde la Comuna la necesidad de reglamentar la construcción de galpones y/o locales de grandes luces que no se encuentra determinado en la Ordenanza 1670/18 vigente;

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, armonía y estética que deben exhibir las calles de la localidad dentro del ejido urbano;

Que no siempre es factible la radicación de este tipo de proyectos en zonas alejadas del ejido urbano por tipos de actividad, por posibilidades de traslado del personal, por dimensiones;

Que por Ordenanza Comunal 2030/21 se establece como ÁREA DE SERVICIOS parte del inmueble de propiedad comunal identificada con P.I.I. 10-03-00 135046/0002 para el ordenamiento territorial que será destinada a la construcción de galpones, radicación de maquinarias y otras actividades para las que se necesite un espacio.

Que es necesario una planificación urgente de estos usos del suelo a los fines de lograr la armonía y seguridad que la transformación urbanística demanda con el objetivo de evitar problemas, molestias o daños para con sus colindantes.

Que el tema ha sido tratado en reunión de comisión del día de la fecha y consta en acta N° 560

Por todo ello:

LA COMISIÓN COMUNAL DE LLAMBI CAMPBELL EN USO DE LAS FACULTADES QUE LES SON PROPIAS SANCIONAN Y PROMULGAN LA SIGUIENTE:

ORDENANZA N° 2331/23

Artículo 1: Desde la sanción de la presente, todos los trámites iniciados a la fecha se encuentran sujetos a la misma.-

Artículo 2: Se prohíbe la construcción, dentro del ejido urbano, de galpones y/o depósitos y/o locales de grandes luces en cuya ejecución se utilicen para las paredes de cerramiento chapas metálicas o elementos premoldeados uniformes.

TEL.: (03497) 420029 - 420394

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

Artículo 3: Se prohíbe la construcción de locales para fabricación y/o depósito de agroquímicos, como así también plantas para depósito y/o procesamiento de granos dentro del área urbana.

Artículo 4: Sin perjuicio de lo enunciado en los artículos anteriores, se establece que las construcciones de galpones, depósitos o locales de grandes luces que se realicen dentro del ejido urbano de la localidad de Llambi Campbell deberán adecuarse a las siguientes directrices:

- F.O.S (Factor de Ocupación del Suelo) : Máx 0.70 (Superficie cubierta a edificar dividido superficie total del terreno)
- F.I.S (Factor de Impermeabilización del Suelo) : Máx 0.85 (Superficie impermeable del terreno -cubierta, veredas, contrapisos - dividido superficie total del terreno)

Artículo 5: Establezcase tres (3) categorías de tipos de lotes para la implantación de la mencionada tipología edilicia:

- TIPO A: lotes entre 10 mts. y 16 mts. de ancho
- TIPO B: lotes de más de 16,00 mts. y hasta 20 mts. de ancho
- TIPO C: lotes de más de 20.00 mts. de ancho

Artículo 6: Fijase la altura máxima de los galpones según el tipo de lote en el que se implanten:

- TIPO A: altura máxima 5 mts.
- TIPO B: altura máxima 7 mts.
- TIPO C: altura máxima 9 mts.

Artículo 7: Cualquiera sea el tipo de lote de implantación deberá seguir las siguientes disposiciones:

- ESTRUCTURA:** La estructura metálica (cualquiera sea su tipo) de columnas y/o techo no podrá ocupar los 15 cm. adyacentes y paralelos al eje medianero o línea municipal, de modo que el lindero pueda levantar un muro medianero de mampostería de ladrillos comunes encaballado en el eje medianero. (ver figura 1)
- MUROS:** Los muros de cierre de la edificación sobre medianeras que no se construyan de mampostería de ladrillos comunes deberán dejar libres los 15 cm. adyacentes y paralelos al eje medianero; de modo que el propietario lindero pueda levantar un muro medianero de mampostería de ladrillos comunes encaballado en el eje medianero (ver figura 2). Los muros de fachadas deberán ser de mampostería de ladrillos (cualquier sea el tipo), vistos o revocados según el caso; o tratados con revestimientos especiales. Se podrá ocultar la inclinación de la cubierta, con un friso de estructura metálica y chapas, siempre que éste se desarrolle entre los puntos inferiores y superiores de apoyo del techo. (ver figura 3)
- DESAGÜES:** El desagüe del techo/ techos deberá realizarse dentro de los límites del lote donde se asiente la construcción, en caso que la/s pendiente/s se dirijan hacia los ejes medianeros, deberá realizarse una contrapendiente con una canaleta interna (tipo conversa) separada del muro medianero al menos 0.50 m (ver figura 4 a y 4 b). Se prohíben canaletas adosadas a medianeras y pendientes de techo con caída libre sobre lotes linderos.
- PORTONES:** No se permitirá la colocación de portones sobre línea de edificación que abran hacia afuera, y cuando sean corredizos deberán estar colocados en la parte interior del muro de fachada.
- INGRESO VEHICULAR:** Se aplicará lo dispuesto en el artículo 151 de la ordenanza nro. 1670/18: INGRESOS A VIVIENDAS Y COCHERAS, SENDAS PEATONALES O SIMILARES
- ILUMINACIÓN:** Cualquiera sea la superficie a construir, el local deberá contar con adecuada iluminación tanto natural como artificial. En el caso que para iluminación natural sea necesario la colocación de ventanas en las medianeras y siempre que sea factible su realización, la parte inferior de éstas no podrá estar a menos de 3,50 m del altura, contados desde el nivel de piso inferior de mayor valor que corresponda a cualquiera de los colindantes (ver figura 5ª y 5b). Se pueden colocar chapas traslucidas para iluminación natural. La iluminación natural será como mínimo de 1/7 de la superficie total cubierta.

TEL.: (03497) 420029 - 420394

COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

- g) **VENTILACIÓN:** Cualquiera sea la superficie a construir, el local deberá contar con adecuada ventilación tanto natural como forzada (según destino del local). En el caso que para ventilación natural sea necesario la colocación de ventanas en las medianeras y siempre que sea factible su realización, la parte inferior de éstas no podrá estar a menos de 3,50 m del altura contados desde el nivel de piso inferior de mayor valor que corresponda a cualquiera de los colindantes (ver figura 5ª y 5b). Se pueden colocar extractores eólico para ventilación natural, su cantidad dependerá del volumen y destino de la edificación.
- h) **OFICINAS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:** Cuando dentro de la superficie a edificar se proyecten instalaciones de oficinas, cocina y/o baños se deberá respetar lo establecido en la ORDENANZA 1670/18 REGLAMENTO DE EDIFICACIONES.
- i) **RUIDOS MOLESTOS:** En el caso que el destino de la edificación sean fábricas o talleres que para su funcionamiento se utilicen maquinarias que generen ruidos o molestias a los vecinos se deberán tratar acústicamente los muros medianeros. Se prohíbe la instalación sobre muros medianeros de cualquier tipo de maquinaria que produzca vibraciones en su funcionamiento.

Artículo 8: Se deberá solicitar PERMISO DE EDIFICACIÓN, para cualquier tipo de edificación que se efectúe dentro del área urbana de la localidad, presentando los planos y documentación necesaria reglamentada según ORDENANZA 1670/18.

Artículo 9: En el caso de las obras que se encuentren en ejecución o que pueda determinarse que ha comenzado el proyecto con anterioridad a la sanción de la presente, se autorizará para la conclusión de la misma un plazo no mayor a 180 días contados desde la entrada en vigencia de esta ordenanza.

Artículo 10: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

Nanci Zapetti
Nanci Zapetti
 SECRETARÍA ADMINISTRATIVA



Adrian A. Tagliari
ADRIAN A. TAGLIARI
 Presidente Comunal

TEL.: (03497) 420029 - 420394

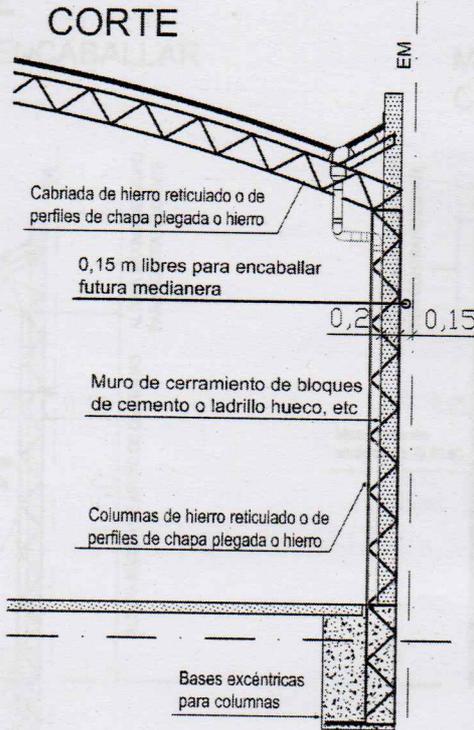


COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

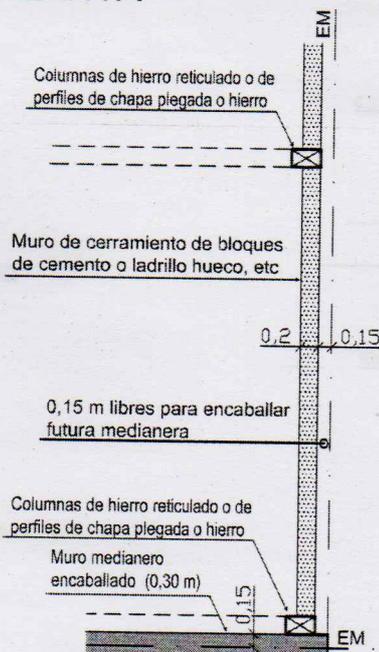
Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

FIGURA 1

CORTE



PLANTA



[Handwritten signature]

TEL.: (03497) 420029 - 420394



COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

FIGURA 2

MEDIANERA SIN ENCABALLAR CORTE

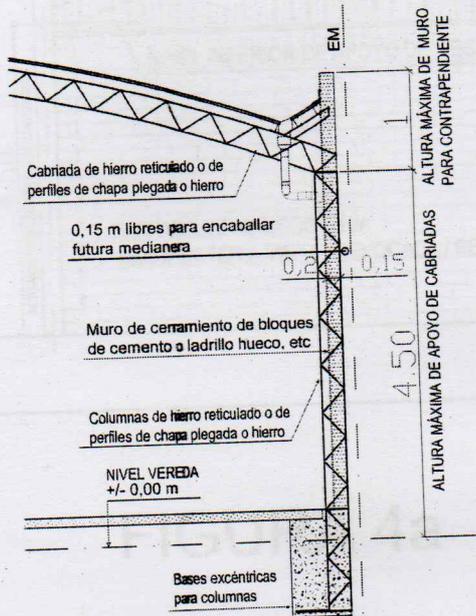
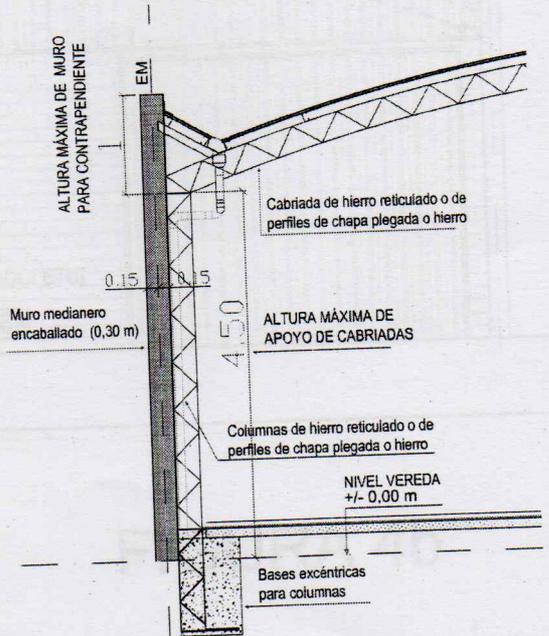
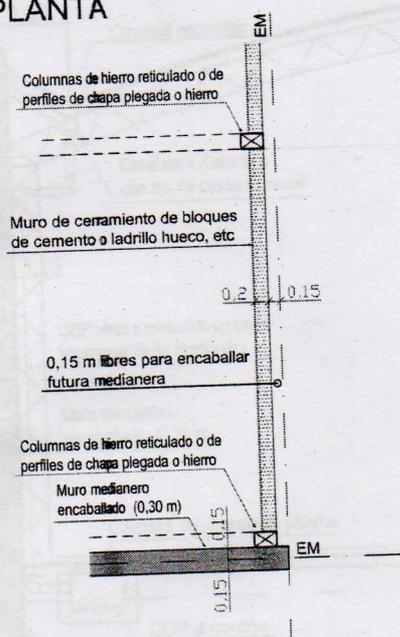


FIGURA 3

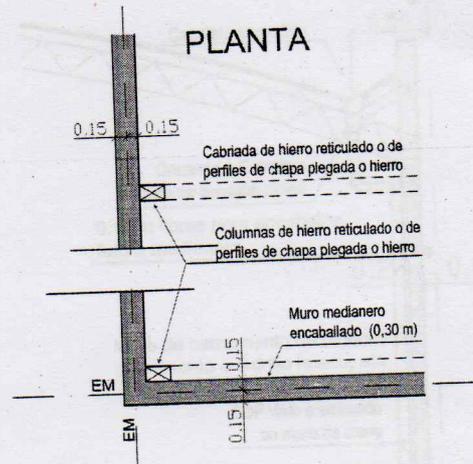
MEDIANERA ENCABALLADA CORTE



PLANTA



PLANTA



TEL.: (03497) 420029 - 420394

comunadellambi@gmail.com - llambi@arnet.com.ar - areadeproyectos.comunadellambi@gmail.com
egresos@llambicampbell.gob.ar - administracion2@llambicampbell.gob.ar - cobranzas@llambicampbell.gob.ar
catastrollambicampbell@gmail.com - juzgadodefaltas@llambicampbell.gob.ar - carnet@llambicampbell.gob.ar
puntodigitallambi@gmail.com - espaciogenerollambicampbell@gmail.com



COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

FIGURA 3

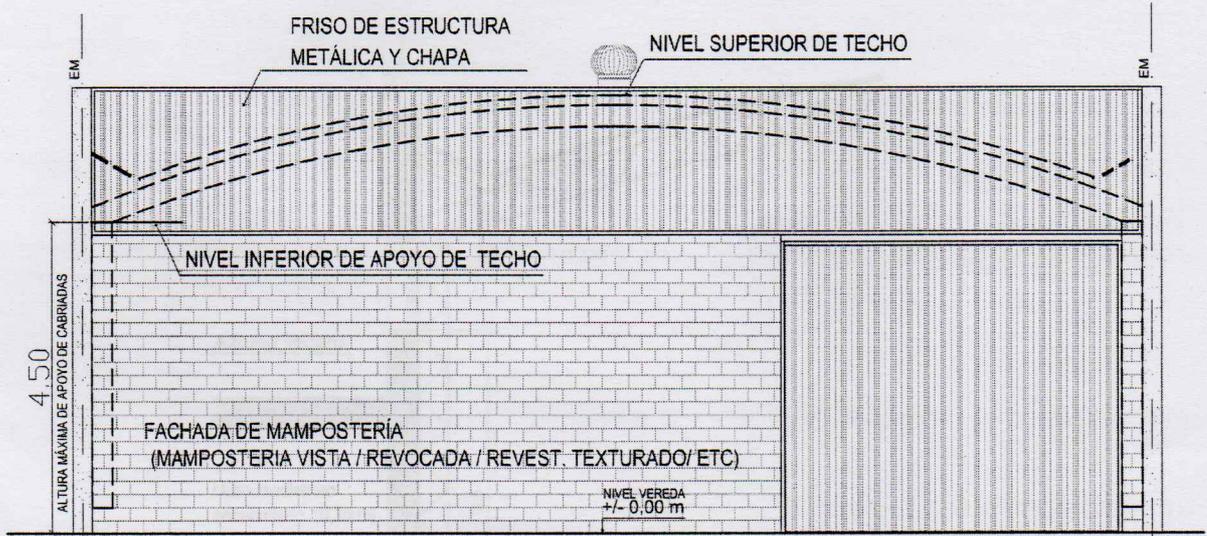


FIGURA 4a

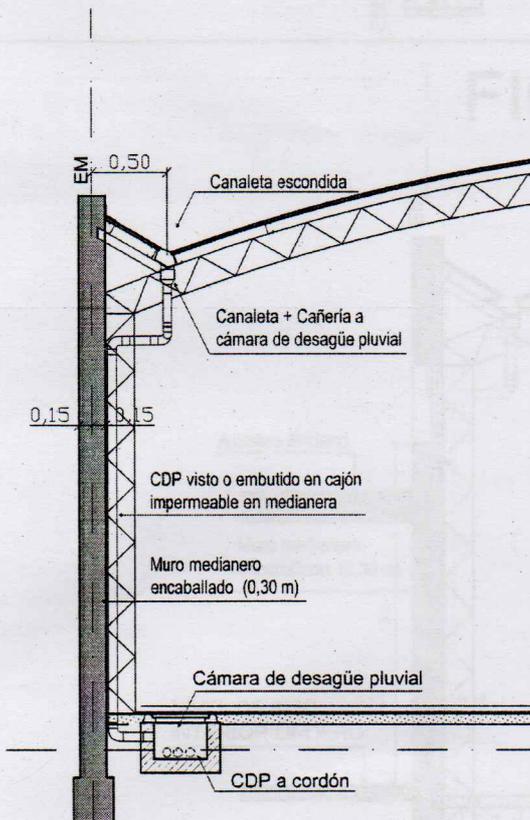
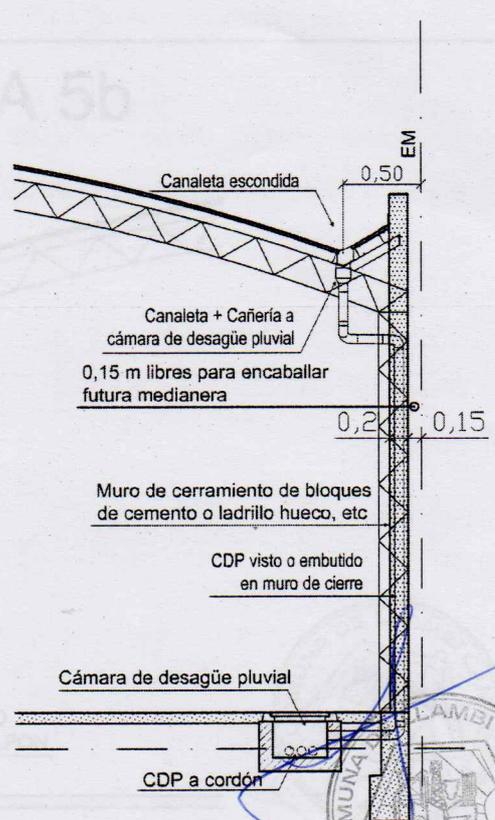


FIGURA 4b



TEL.: (03497) 420029 - 420394



COMUNA DE LLAMBI CAMPBELL

Dr. Tagliari 310-3036-Llambi Campbell-Santa Fe

FIGURA 5a

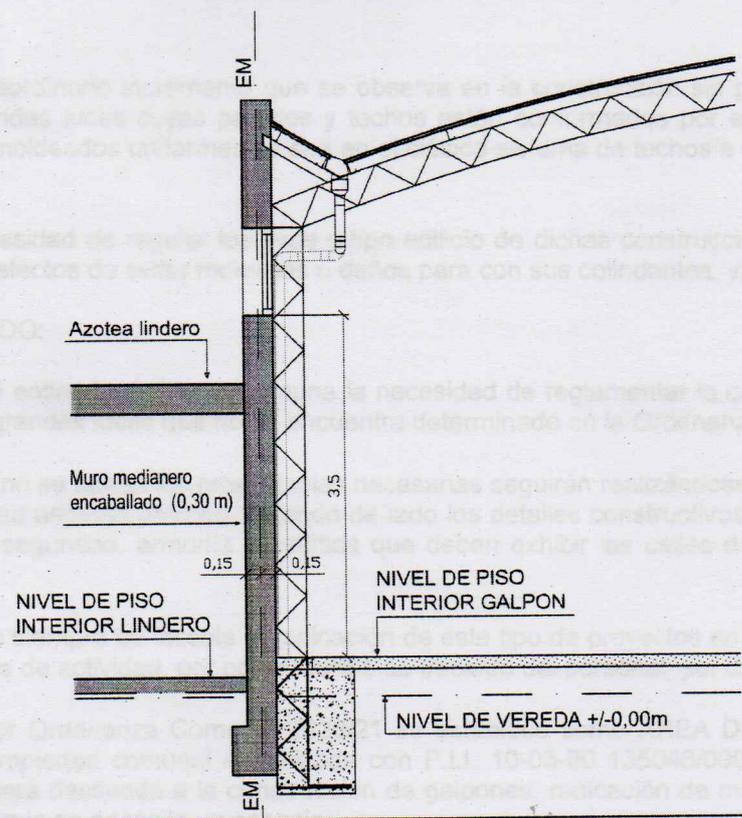
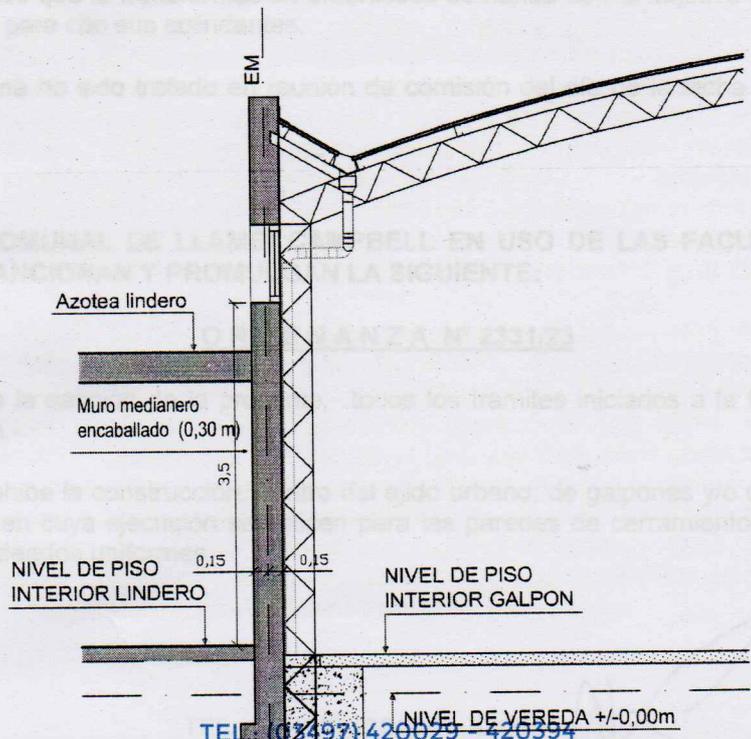


FIGURA 5b



TEL: (03497) 420029 - 420394