COMUNA DE
VILLA AMELIA

ORDENANZA 18/2025

VISTO:

La necesidad de ampliar la Ordenanza Nº 25/2020 para las nuevas obras a construirse en la zona Suburbana de Villa Amelia a partir del año 2025.

CONSIDERANDO:

Que se necesita profundizar las ordenanzas para un mayor control en el desarrollo de las construcciones en los nuevos loteos que vienen desarrollándose en los últimos años.

POR ELLO: LA COMISIÓN COMUNAL DE VILLA AMELIA EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

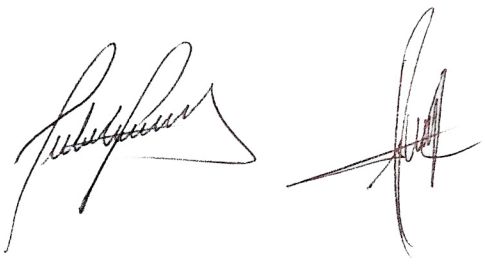
ARTÍCULO 1º: ANTES DE PROYECTAR.

Indicadores Urbanísticos:
A- Usos del Suelo
B- Superficies máximas a edificar.
C- Retiros
-para viviendas
-para Locales comerciales
D- Alturas
E- Ochavas

Consideraciones generales:
F- Acceso a lotes
G- Veredas
H- Modificación Flora
I- Cerco Frente
J- Separación entre lotes
K- Piscinas
L- Arbolado Interno
M-Toldos

Del Proyecto de las obras:
N- Medianera
Ñ- Distancias a la medianera
O- Aberturas a la medianera
P- Parrillas
Q- Exigencias de Iluminación y Ventilación
R- Patios Mínimos

De las instalaciones:
S- Medidores de energìa eléctrica
T Instalación de Agua
U - Desagües Cloacales
V - Desagües Pluviales
W - Motores eléctricos



COMUNA DE
VILLA AMELIA

INDICADORES:

A) Usos de Suelo

Si la edificación tiene como destino un **comercio o una industria**, se deberá consultar previamente en la oficina de Obras particulares si la ubicación es viable de acuerdo a las disposiciones de la Comuna para cada desarrollo y proyecto.
La aprobación del permiso de edificación **en ningún caso supondrá la habilitación comercial,** la que deberá gestionarse en la oficina respectiva.
Está prohibido la construcción de galpones o depósitos dentro del área urbana.

B) Superficies máximas a edificar:

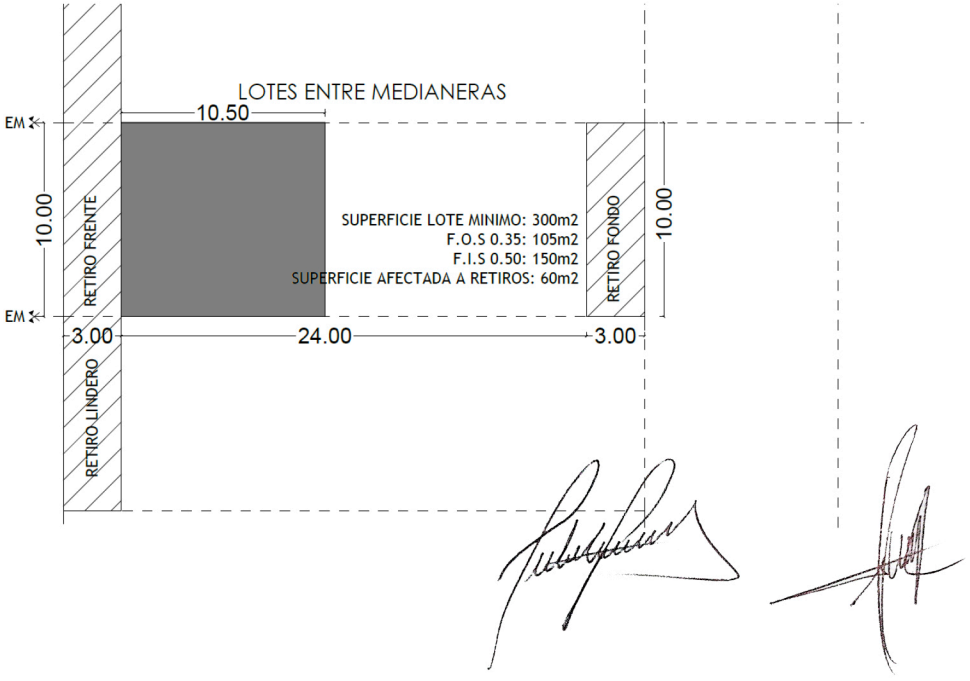
Lotes Residenciales……..... F.O.S. : 0,35 ….F.O.T. : 0,70 …… F.I.T 0.5
Lotes Comerciales ..... F.O.S. : 0,5 ……F.O.T. : 1. …….. …F.I.T 0.5

Las galerías cuentan el 100% como superficie cubierta.
F.I.T: Refiere al **F**actor de **I**mpermeabilización **T**otal. Agregando al F.O.S un 0,15% adicional con la instalación de piscinas y solados en general en lotes residenciales.

C) Retiros:

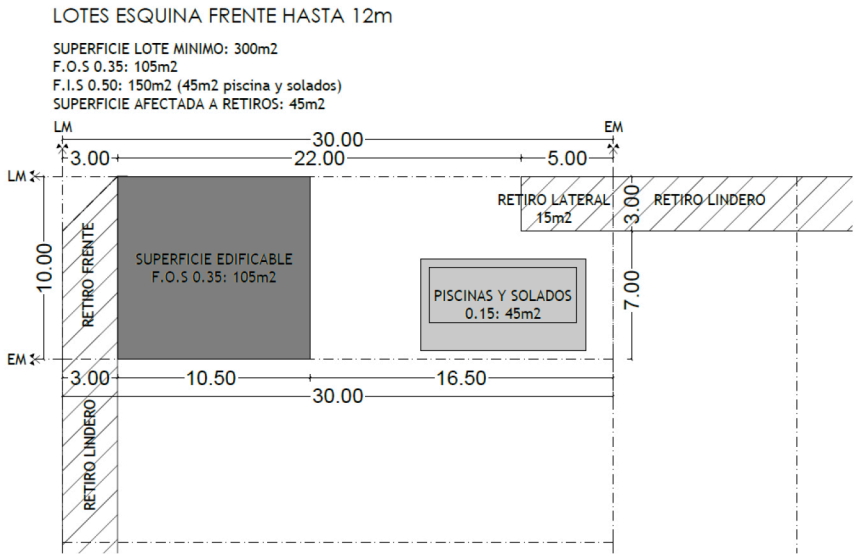
1_C) RETIROS DE FRENTE

a) En **zona residencial para lotes entre medianeras:**
El retiro mínimo deberá ser de 3 metros sobre línea de edificación.
Para lotes pasantes (entre dos calles o con salidas a espacios públicos), el retiro será sobre ambas líneas de edificación.

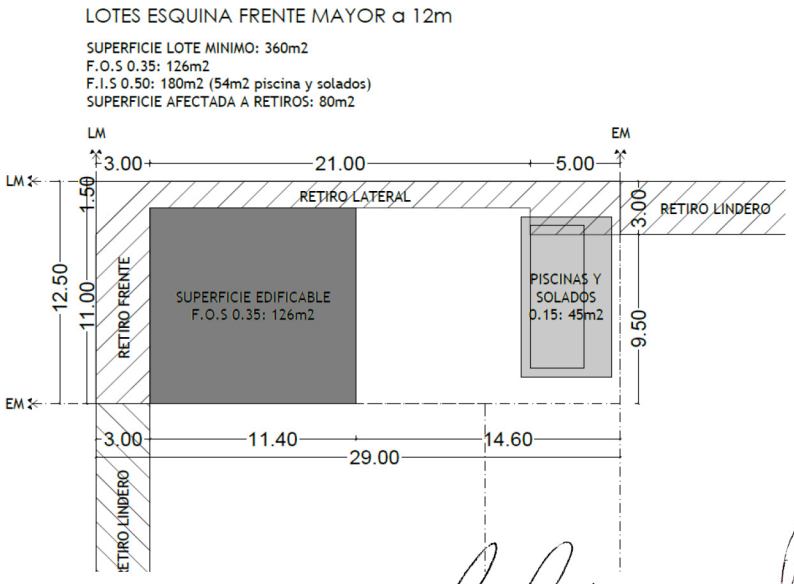


b) En **zona residencial para lotes de esquina**:

Para lotes cuyo **lado menor sea de hasta 12.00 m**, el retiro deberá ser de 3 metros *sobre el lado menor* del lote, *sobre el lado mayor*, el retiro será de 3m en los primeros 5m contra el vecino lindero.
En estos lotes no se exigirá retiro de fondo.



Para lotes cuyo **lado menor sea mayor a 12 m**, el retiro deberá ser de 3 metros *sobre el lado menor* del lote.
Sobre el lado mayor, el retiro será de 3m en los primeros 5m contra el vecino lindero y de 1.5m sobre el resto del frente.
En estos lotes no se exigirá retiro de fondo.



c) **<u>Zonas Comerciales:</u>**

Deberá consultarse en la oficina de obras particulares la determinación de la zona comercial de cada barrio.

*Lotes entre medianeras: el retiro deberá ser de 1.5 metros sobre línea de edificación.

*Para lotes con condiciones especiales (irregulares - esquinas - con frentes a espacios públicos) se deberá consultar en la oficina de Obras Particulares por el masterplan para ese sector.

2_C) RETIROS LATERALES

a) **Lotes de esquina:** debido a la exigencia de retiro sobre el frente de ambas calles, no se exigirá retiro lateral.

b) Lotes entre medianeras:

*Frente hasta 12 m: No se exigen retiros laterales. De hacerlo, deberá ser no menor a 1,15 m

*Frente mayor a 12 m: Mínimo de 1,15 m

3_C) RETIROS DE FONDO

***Lotes entre medianeras:** para construcciones de 1 planta el retiro deberá ser de 3 metros

Para construcciones de más de 1 planta, el segundo nivel deberá tener de retiro la misma distancia a medianera que la altura total de la construcción.

***Lotes de esquina:** Debido a la exigencia de retiro sobre el frente de ambas calles, no se exigirá retiros de fondo.

D) Alturas:

Zona residencial:

* La altura de umbral deberá tener como mínimo 30 cm por encima del nivel de calle, no se permitirá la elevación de las construcciones más de 70 cm sobre el nivel más alto del terreno natural.

*Altura máxima: 7 metros desde el nivel de terreno natural.

*Altura de cota superior de tanque de reserva: 9 metros.

Esta última altura no incluye niveles de chimenea o de conductos de ventilación.

Zona comercial:

* Alturas máximas: 7 metros. Para el caso de cumbreras de techos inclinados será de 8 metros.

E) Ochavas:

La línea de ochava será de 4,24 metros (3m x 3m) para loteos nuevos, existentes y Casco Histórico.

COMUNA DE
VILLA AMELIA

NORMAS GENERALES

F) Acceso a Lotes sin cordón cuneta:

Deberán solicitar especificaciones técnicas en la Oficina de Obras Particulares para cada caso, calle y desarrollo (Diámetro de Entubado – Alturas de Veredas – Finalización de Acceso Vehicular desde línea de edificación comunal)

G) Veredas:

Sobre línea comunal, debe tener 1,5 metros de ancho, siendo ejecutadas de **hormigón raspinado**
Se deberá mantener un nivel uniforme con las veredas linderas, con pendiente hacia el cordón de 2 %.

Al momento de solicitar el final de obra la vereda deberá estar ejecutada.

H) Modificación Flora:

Se deberá solicitar permiso en el Área Medio Ambiente de la Comuna de Villa Amelia.

I) Cerco Frente:

El cerco del frente tendrá una altura máxima de 2.20 metros y el mismo no podrá superar un 50% de opacidad.
Los pilares que acompañan a las aberturas deberán ser de hasta 0,60 m de ancho y se permitirá un muro inferior de hasta 0,60 m de altura.
En el caso de que se quiera ejecutar el cerco de frente previo permiso de edificación, deberá requerirse la autorización expresa por nota acompañado por un croquis explicativo.

J) Separación de Lotes:

NO SE PERMITIRÁ MURO DIVISORIO.
Se materializará obligatoriamente con cerco transparente, vivo o cerco verde, pudiendo tener muros de hasta 0,60 mts de altura en mampuesto, podrán ejecutarse columnas de hasta 2,20 mts de alto máximo por 0,45 de lado máximo en tanto la sección opaca no represente más del 20% de la superficie de cada lado del cerco.

En caso de colocarse cerco vivo (cerco verde), deberá ser provisto con especies de arbustos tipo Ligustro o similar.

K) Piscina:

Es obligatorio para el suministro de agua de la piscina, la **perforación reglamentaria** por lote. Quedando sumamente prohibido llenar la pileta con agua de red. La perforación, bombas y filtros, y su respectivo nicho, se ubicará a una distancia mínima de 1m del eje medianero.

Separación desde cualquier medianera al espejo de agua **mínimo 2 metros.**
En el caso de Loteos **sin** cordón cuneta, **no** está permitido el desagüe a la vía pública producto del mantenimiento periodico.

En el caso de Loteos con cordón cuneta, está permitido el desagüe producto del mantenimiento periodico; no así el vaciado total de la misma, que deberá efectuarse a través de camiones atmosféricos.
Para efectuar el mismo deberá materializarse una cámara retardadora.

L) Arbolado interno en lote:

Se deberán plantar a una distancia mínima de 3 metros al eje medianero.

M) Toldos

Características para colocación de Toldos:

a) Deberán ser móviles y/o rebatibles (Se prohíbe la colocación de toldos fijos)

b) La distancia máxima desde la Línea de Edificación será de 1,5m

c) La altura mínima desde vereda será de 2,50m

d) No pueden contar con soportes sobre la vereda, ni impedir la visibilidad.

Procedimiento para la solicitud del permiso del mismo:
Se solicitará en mesa de entrada mediante Nota de solicitud dirigida a Oficina de Obras Particulares, por duplicado, debiendo contener:

a) Tipo de toldo que se solicita (materialidad, dimensiones, diseño)

b) Ubicación de la propiedad

c) Póliza de seguro vigente de responsabilidad civil (que incluya cobertura “toldos” con domicilio coincidente con la ubicación del riesgo.

d) Datos del solicitante: Fotocopia de DNI / CUIT / Teléfono / Mail / Firma y Aclaración

COMUNA DE
VILLA AMELIA

DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

N) Medianera:

Las resoluciones al respecto se fundamentan en lo fijado por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Ñ) Distancias a la medianera:

Los edificios que total o parcialmente se construyan separados de los ejes medianeros, deberán distar de estas 1.15 m como mínimo.

O) Aberturas a la medianera:

No se permitirán aberturas de locales de 1era categoría con vistas al lindero. La distancia mínima de una abertura a la medianera para un local de 1era categoría será de 3 metros.

P) Parrillas:

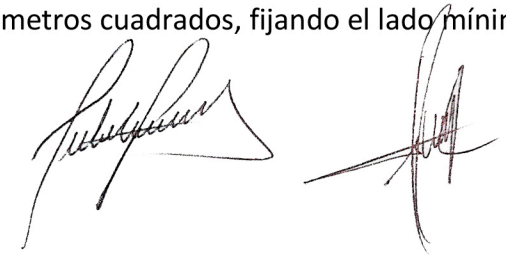
En el caso de ubicarse parrillas sobre las medianeras, estas deberán contar con un muro de 15cm con cámara de aire hacia el medianero. Medida final del muro 45 cm.

Q) Exigencias de Iluminación y ventilación:

Todos los locales de habitación y trabajo, deberán recibir aire y luz directamente de las calles, patios u otros espacios libres por medio de ventanas o puertas, cuyas superficies no sean inferiores a 1/8 del área de los pisos respectivos.
Cuando estos locales reciban aire y luz directa a través de parte cubierta los vanos serán de 1/6 de la superficie del piso del local que sirvan. La profundidad de las salientes no podrá superar la altura de los mismos.
Todas las ventanas deberán ser movibles por lo menos en un setenta y cinco porciento (75%) de la superficie mínima del vano requerido por el local. Las ventanas de las cocinas y baños serán totalmente movibles en su superficie mínima.

R) Patios Mínimos:

Hasta planta baja y un piso alto, con un máximo de 6 metros de altura los patios deberán poseer una superficie mínima de 12 metros cuadrados, fijando el lado mínimo en 3 metros.



COMUNA DE
VILLA AMELIA

DE LAS INSTALACIONES:

S) Medidores:

La ubicación del pilar para la provisión de energía eléctrica deberá consultarse en la oficina de Obras Particulares para evitar la interferencia con la provisión de agua.
El mismo deberá estar sobre la línea de edificación comunal y a partir del eje medianero (sin invadir los 15 cm de medianera del lindero). Las dimensiones y características técnicas serán determinadas por la empresa proveedora del servicio.

T) Instalación Agua:

En el caso de Loteos con servicio de agua potable, deberá solicitarse la conexión en la Comuna, cuyo costo estará a cargo del propietario.
Todas las viviendas deberán contar con un tanque de abastecimiento mínimo de 500 litros.

U) Desagües Cloacales:

Se deberá colocar Cámara de Inspección previo **biodigestor obligatorio** y de allí a pozo negro o absorbente.
El pozo absorbente debe estar a no menos de 3,50 metros de cualquier eje medianero y a no menos de un metro de la línea de edificación comunal.

En el caso de Loteos con **servicio de cloaca** deberá solicitarse la conexión en la Comuna, cuyo costo estará a cargo del propietario.
Deberá colocarse cámara de inspección previa conexión, dentro del lote, a 1 metro de línea comunal.
Se deberá consultar la profundidad en cada caso.

V) Desagües Pluviales:

Solo se pueden desaguar a cordon aguas de lluvia.
Solo se permitirán desagües por caída libre hacia retiros o patios reglamentarios.
En ningún caso se podrá avanzar sobre línea de edificación con los mismos.
No se podrán colocar canaletas de desagüe a no menos de 60 cm del eje medianero

W) Motores eléctricos:

Los equipos de aire acondicionado, filtros de piletas, grupos electrógenos y otros elementos que provoquen ruidos serán colocados en lugares que no molesten a los vecinos evitando la propagación de ruidos con pantallas acústicas respetando la norma IRAM 4062.

En los casos de utilización de A/A Split, las unidades exteriores deberán ubicarse preferentemente en azoteas. Las que por cuestiones técnicas no puedan ubicarse allí, deberán ubicarse en los retiros laterales (amuradas contra la pared de la casa), en P.B. hasta una distancia máxima del piso de 0.30m. Las mismas deberán quedar ocultas a las visuales desde el exterior.

COMUNA DE
VILLA AMELIA

ARTÍCULO 2º: ANTES DE COMENZAR A CONSTRUIR

1. Cercar o delimitar su lote. (Ver procedimiento en Artículo 1)
2. Solicitar servicios (Agua - Conexión Cloacal) Según Corresponda.
3. Consultar Ubicación Pilar para evitar interferencias
4. En el caso de Loteos sin cordón cuneta, efectuar el acceso a su lote dado que cuando hay un trabajo precario complica la situación hídrica de la manzana (Ver procedimiento en Artículo 1).
5. Colocar las vallas cuando se abran calzadas y ello represente un peligro para la seguridad pública.
6. Poner cartel de obra con el profesional actuante (habilitado en el colegio correspondiente)
7. Armar el obrador dentro de su lote.
8. Colocar Baño Químico para el uso del personal.
9. En el caso de calles con mejorado de ripio no está permitido el ingreso de camiones con materiales durante los días de lluvia y hasta entre 24 y 48 hs posteriores a la caída de la última lluvia, dependiendo de la cantidad de milímetros.
10. Los materiales no podrán ser depositados en la calle ni acera. En caso de que sean descargados en la vereda o calle, se le dará un tiempo de 48 hs al propietario para colocarlos en su lugar correspondiente o la Comuna procederá a retirarlos del lugar, sin excepción.
11. Para los restos de materiales de construcción se deberá utilizar servicio de volquetes, estos deberán emplazarse dentro del terreno cuando la obra así lo permita.
12. Queda prohibido arrojar materiales en los contenedores destinados al depósito de basura domiciliaria.

ARTÍCULO 3º: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del momento de su aprobación.

ARTÍCULO 4º: Regístrese, publíquese , comuníquese y archívese.

Dada en la localidad de Villa Amelia -Departamento Rosario- a los 19 días del mes de Mayo de 2025.-

FIRMADO:
JAVIER RUGGERI- Pte Comunal
JULIETA LUSARDI- Secretaria Administrativa

JULIETA LUSARDI
SECRETARIA ADMINISTRATIVA

COMUNA DE
VILLA AMELIA
Dpto. Rosario
Prov. SANTA FE

JAVIER RUGGERI
Presidente Comunal