



Malvinas, nos une

VISTO

La Ordenanza 1258/03 "Código de Edificación", la Ordenanza 1583/10, la Ordenanza 1672/12 y la Ordenanza 2029/20 "Parque Industrial Tecnológico y de Servicios VGB" ...

Y CONSIDERANDO

Que resulta necesario revisar, actualizar y resumir en una misma Ordenanza los aspectos normativos que a techos se refieren y que fueron modificándose sucesivamente desde la sanción de la Ordenanza 1258/03 "Código de Edificación" ...

Que las sucesivas modificaciones y agregados a la legislación inicial, siempre persiguieron perfilar una estética urbana propia y característica de la identidad de la localidad...

Que las características edilicias normadas a lo largo de los años están dirigidas a todas las construcciones por igual, no distinguiendo su aplicación según las tipologías y usos específicos...

Que el predio donde se localiza el Parque Industrial Tecnológico y de Servicios, *"designado como Lote 100 dentro del plano Proyecto de Mensura y Subdivisión, correspondiente a una fracción de mayor superficie con número de cuenta 12-01-2358397/9"*, prevé la construcción de tipologías edilicias cuyo tamaño y proporción deben responder a los requerimientos específicos de espacios de planta libre de considerables dimensiones y grandes luces estructurales...

Que la aplicación de la normativa vigente regulatoria de los techos de las edificaciones en general, aplicada a las tipologías de carácter industrial tecnológico, arroja como resultado alturas totales de las techumbres desproporcionadas respecto del conjunto edilicio...

Es que...

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA GENERAL BELGRANO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**



Malvinas, nos une

Art. 1º) DERÓGUESE las Ordenanzas 1583/10 y 1672/12. Modifíquese la Ordenanza 1258/03, "Código de Edificación de Villa General Belgrano" en su Art. 67º "TECHOS", quedando redactado de la siguiente manera:

Art. 67º) TECHOS.

a) CONDICIONES GENERALES.

Todos los techos deberán ser por lo menos a dos aguas, con una pendiente mínima de 30% (treinta por ciento). Esta disposición rige para el 80% (ochenta por ciento) de la superficie total de la planta de techo, medida en su proyección horizontal, admitiéndose el 20% (veinte por ciento) restante para techos planos o de pendiente inferior al 30% (treinta por ciento).

b) FORMA. Se establecen permitidos los siguientes supuestos:

- **Techo a dos aguas.** Entiéndase por éste, los que están formados por dos planos/faldones concurrentes a una misma cumbrera a lo largo de todo su desarrollo. Para el caso de planos/faldones asimétricos, vistos en el sentido del escurrimiento de las aguas, el plano/faldón de menor desarrollo no podrá ser proporcionalmente inferior a un tercio del largo del otro plano/faldón.

- **Techo a tres aguas.** Entiéndase por éste, aquellos que a partir de la conformación principal de un techo a dos aguas formado por dos planos/faldones concurrentes a una misma cumbrera a lo largo de todo su desarrollo, se le incorpora un tercer plano/faldón de menor tamaño y proporción que el cuerpo principal a dos aguas, pudiendo conformar limatesas, debiendo conservar los planos/faldones incorporados el sentido de caída de las aguas del cuerpo principal a dos aguas.

- **Techo a cuatro aguas o más.** Entiéndase por éste, aquellos que a partir de la conformación principal de un techo a dos aguas formado por dos planos/faldones concurrentes a una misma cumbrera lo largo de todo su desarrollo, se le incorporan otros planos/faldones de menor tamaño y proporción que el cuerpo principal a dos aguas, pudiendo conformar limahoyas y/o limatesas.

- **Techo a cuatro aguas o más sin conformar cumbrera.** Entiéndase por éste, a aquellos que en su intersección conforman limatesas y que en su parte superior se vinculan a través de un único punto de unión, adoptando una forma piramidal.

Queda expresamente aclarado, que los planos/faldones de techo a un agua que concurren a canaletas y/o que se vinculen por su borde inferior a través de limahoyas con otros planos/faldones, no están permitidos, como así tampoco la sumatoria de distintos techos independientes entre sí, a un agua, con igual o diferentes direcciones y sentidos de escurrimiento, pertenecientes o no a un mismo cuerpo edilicio. Queda expresamente prohibida la utilización de techos curvos o parabólicos, de cualquier material.

c) ALEROS.

En todos los casos, se deberán materializar **aleros**, a modo de extensión de los planos/faldones de techo por sobre los límites de los muros, con una dimensión mínima de 50 cm (cincuenta centímetros) medidos en proyección horizontal, al menos en los sentidos de escurrimiento de las aguas.



Malvinas, nos une

d) MATERIALIDAD

Los materiales de las estructuras, podrán ser indistintamente de madera, hormigón armado o hierro. Si se opta por esta última alternativa, toda la estructura del correspondiente techo que exceda los límites de los muros en forma de aleros o galerías, deberán ocultar totalmente dicha estructura metálica con revestimiento de madera a la vista a modo de cielo raso.

e) CUBIERTAS DE TECHO.

Las cubiertas/terminaciones de los techos con planos inclinados, podrán ser de:

- **Tejas cerámicas o cementicias**, en colores/tonos: rojo cerámico natural, negro o gris oscuro.
- **Tejas plásticas PVC**, de marca reconocida, en colores/tonos: rojo cerámico natural, negro o gris oscuro.
- **Chapa sinusoidal, trapezoidal o símil teja**, en todos los casos prepintada de fábrica, en tonos/colores: negro, gris oscuro y verde oscuro.

f) CUBIERTAS PARA ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS.

En todos los usos permitidos, excepto los explícitamente especificados en el Código de Alojamiento Turístico (Ordenanza 1275/03) y en los Conjuntos de Vivienda Multifamiliar (Ordenanza 2059/20), se permite para la protección de espacios para estacionamiento de vehículos, la utilización del material tipo **"TEXTILENE"** (tejido sintético compuesto por malla de vinilo en hilo altamente resistente recubierta con PVC), en tonos gris oscuro o negro.

Dicho material, debe instalarse sujeto y tensado a una estructura estable de madera y/metal, que podrá conformar planos inclinados o no, no computándose éstos en los porcentajes establecidos en el Inciso "a".

Deberá figurar en planos de proyecto arquitectónico para su visación, desarrollando en los mismos, gráficos de planta, cortes, vistas y detalles de la estructura y especificando en los planos los materiales. Dichos espacios serán considerados a todos los fines como SEMICUBIERTOS, por lo que serán computados como superficie para la aplicación de los índices de FOS y FOT y tributarán tasas municipales por aprobación de planos.

Se prohíbe explícitamente la utilización del material conocido como "media sombra", sea de cualquier tipo, densidad y color, salvo en el uso específico de viveros, en los que el tono/color deberá ser gris o negro.

Art. 2º) ESTABLÉZCASE la aplicación de lo normado en la Ordenanza 1258/03, "Código de Edificación de Villa General Belgrano" en su Art. 67º "TECHOS", a los edificios a proyectarse y construirse dentro del predio del **Parque Industrial Tecnológico y de Servicios**, con la excepción de los siguientes Incisos que aplicarán sólo para ese sector.

A) CONDICIONES GENERALES.

Para los edificios a proyectarse y construirse dentro del predio del Parque Industrial Tecnológico y de Servicios, los techos deberán ser por lo menos a dos aguas, con una pendiente mínima de 20% (veinte por ciento).



Malvinas, nos une

Esta disposición rige para el 70% (setenta por ciento) de la superficie total de la planta de techo, medida en su proyección horizontal, admitiéndose el 30% (treinta por ciento) restante para techos con pendiente inferior al 20% (veinte por ciento), pudiendo configurarse como techo plano.

B) ALEROS.

Para los edificios a proyectarse y construirse dentro del predio del Parque Industrial Tecnológico y de Servicios, para el porcentaje de techos con pendiente mínima del 20% (veinte por ciento), se establece la posibilidad de materializar **aleros**, a modo de extensión de los planos/faldones de techo por sobre los límites de los muros, si es que las características del conjunto de los techos proyectados así lo permiten, no siendo obligatoria su materialización. Para el caso de su incorporación, deberán respetar una dimensión mínima de 70 cm (setenta centímetros), medidos en proyección horizontal, al menos en los sentidos de escurrimiento de las aguas.

Art. 3º) AUTORÍCESE al Departamento Ejecutivo Municipal a la publicación del texto ordenado de la Ordenanza 1258/03 con la modificación de la presente.

Art. 4º) ELÉVESE copia al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.

Art. 5º) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Villa General Belgrano a los **once** días del mes de **mayo** de **Dos Mil Veintidós (2022)**.

ORDENANZA N°: 2147/22.-

FOLIOS N°: 2970, 2971.-

S.V.V/M.G.P.-