

CAPITULO 1

GENERALIDADES

1.1.0. APLICACIONES Y ALCANCES

1.1.1. Las disposiciones del reglamento de edificaciones se aplicarán, por igual, a las propiedades publicas o privadas y comprenderán a los asuntos que se relacionen con:

La construcción, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios (de cualquier destino) estructuras e instalaciones sanitarias.

1.2.0. INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN:

1.2.1. El Dpto. Técnico, constituye el órgano de aplicación e interpretación del Reglamento de Edificaciones, inclusive en los casos no tratados específicamente. **En caso de apelación resolverá La Comisión Comunal.**

1.2.2. Las disposiciones del Reglamento de Edificaciones serán mantenidas permanentemente actualizadas, incorporando, modificando o eliminando cláusulas, cuando así lo requiera la finalidad de mantener vigente una dinámica en armonía con la evolución y necesidad de la localidad.

1.3.0. ABREVIATURAS

E.P.E : Empresa Provincial de la Energía.

T.E. : Teléfonos.

C.C. : Comisión Comunal.

FF.CC. : Traza Ramal ferroviario.

L.E. : Línea de Edificación;

L.M. : Línea Municipal o Comunal.

R.E. : Reglamento de Edificaciones

R.U. : Reglamento de Urbanización y Loteos;

1.4.0. DEFINICIONES

-A-

Acera: Orilla de la calle o de la vía publica, junto a la L.M. o L.E., Destinado al tránsito de peatones.

Alero: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de fachada: Altura permitida a la fachada principal sobre la L.M. o la de retiro obligatorio. La altura de la fachada principal se mide sobre la L.M., tomando como origen la cota del Predio. Cuando exista retiro obligatorio, a los efectos de la altura de fachada, la nueva línea sustituirá a la L.M.

Ampliar: Aumentar la superficie cubierta y semicubierta , el volumen edificado o una instalación.

Antecocina: local unido o comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ésta.

-B-

Balcón abierto: Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entepiso, y limitado por un parapeto.

Balcón cubierto: Balcón abierto, con cobertizo, que puede o no estar cerrado con aberturas.

-C-

Chimenea: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la, combustión.

Cochera: Cobertizo para proteger automotores.

Conducto: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos o sólidos y contener tuberías a través de uno a más pisos de un edificio, o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.

Constructor: Ejecutor del total o parte de una obra o instalación.

Cota de edificación: 16.00 I.G.M (7.80 m Hidrómetro Pto Santa Fe)

-D-

Dispensa: Local destinado en las viviendas para la guarda de alimentos en cantidades proporcionadas a las necesidades del consumo.

-E-

Entrepiso: Estructura resistente, horizontal, generalmente revestido en su cara inferior por un cielo raso y en la superior por un solado.

Espacio para cocinar: Aquél que, no siendo una cocina propiamente dicha, puede desempeñar funciones de tal y se comunique directamente con un local habitable o vestíbulo, separado o no de ellos por una puerta.

Estación de servicio: Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores y donde se expende combustible, lubricantes y accesorios para los mismos.

Estructura: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

-F-

Fachada Principal: Paramento exterior de un edificio, ubicado sobre la L.M. o próximo a ella.

Fachada secundaria: Paramento exterior de un edificio, sobre el fondo o patios.

Fondo: Espacio descubierto de un predio, comprendido entre las líneas divisorias trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación permitida sobre el predio.

Frente: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

-G-

Galería: Corredor cubierto, abierto lateralmente en uno o más lados

Garaje: Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.

Guarda coche: local cubierto, destinado a albergar más de dos automotores, sea por alquiler o propiedad horizontal.

-H-

Hall: Vestíbulo.

-L-

Línea de Edificación: Línea fijada por la Comuna según plano de mensura o título, como límite para las construcciones, al frente de los edificios, acorde a su uso, altura, ubicación, etc.

Línea de Fondo: Límite de la edificación permitida en un predio, por encima del arranque de fondo.

Línea de Ochava: Línea destinada por este Reglamento para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.

Línea Municipal o Comunal: Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o, la línea señalada por la Comuna para las futuras vías públicas. Sobre esta línea estarán los accesos a los predios.

Living-room: Local habitable en las viviendas, destinados a recepción o reunión habitual de sus ocupantes.

Local: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local habitable: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

Lugar de Diversión: Aquél donde la concurrencia participa de la actividad que se desarrolla en el mismo.

Lugar de espectáculo: Aquél de la concurrencia actúa como espectadora, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se realiza en él.

Lugar de estacionamiento: Superficie de un predio, edificio o parte de ellos, a la cual pueden tener acceso vehículos automotores para estacionar y no comprende las áreas necesarias de circulación.

Lugar de trabajo: Sitio destinado habitualmente a la ejecución de trabajos, sea en local o en espacio que optativamente puede tener techo y/o cierre lateral en forma parcial o total.

Lugar para carga y descarga: Local o espacio descubierto de un predio, donde los vehículos pueden entrar o salir para su carga y descarga.

Luz del día: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial".

-M-

Marquesina: Alero que avanza sobre una entrada.

Muro Divisorio: Muro que divide predios.

Muro exterior: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente o galería o pórtico.

Muro interior: Muro que no sea exterior.

-N-

Nivel de calle: Cota fijada por el SCIT u otro Organismo Competente para la Nivelación General de las calles.

-O-

Obra: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación o demolición.

Office: Antecomedor.

-P-

Palier: Descanso o rellano.

Parque para automotores: Lugar descubierto para estacionar vehículos automotores.

Patio de contrafrente: Aquél que está unido al fondo.

Patio de frente: Aquel que tiene uno de sus lados coincidente con la L.M.

Patio interior: Aquel que no es patio de frente ni de contrafrente.

Playa de estacionamiento: Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente para depositar por corto tiempo vehículos automotores en tránsito.

Predio de esquina: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

Predio intermedio: Aquél que no es "Predio de esquina"

Profesional: Es el proyectista y/o conductor técnico y/o director técnico de una obra o instalación.

Profundidad de un predio: Distancia media comprendida entre la L.M. y la línea divisoria posterior o trasera.

-R-

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Reformar: Alterar una edificación por supresión, adición o modificación, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

Retrete: local sanitario que posee un inodoro.

-S-

Solado: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso

Sótano: Piso situado bajo el nivel del suelo.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de locales, entresuelos, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros y cornisas.

Superficie edificada: Porción de la superficie de terreno de un predio, ocupada por un edificio.

-T-

Tabique: Muro delgado, no apto para soportar cargas (según calculo).

Tocador: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como instalación de salubridad.

Toilet: Local de aseo que solo cuenta con un inodoro y un lavabo.

Transformar: Modificar, mediante obras, un edificio o instalación, a fin de cambiar su uso, o destino, ampliando o no su superficie cubierta.

-U-

Unidad de uso: Recinto funcionalmente independiente.

Uso comercial: Corresponde a un predio o edificio o una de sus partes, donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización.

Uso industrial: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se fabrican, elaboran o transforman materiales, productos o cosas o al lugar donde se almacena la materia, antes o después de su industrialización.

Uso: Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación a algunas de sus partes.

Uso residencial: Corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

-V-

Vacío de aire y luz: Espacio abierto de dimensiones inferiores a patio Y que permite iluminar y ventilar locales no habitables.

Vereda completa: Superficie que el solado cubre totalmente desde la L.M. o Línea de Edificación al cordón (según ordenanza comunal vigente).

Vereda jardín: Superficie que el solado cubre Parcialmente, dejando entre aquél y el cordón un sector de césped. (según ordenanza comunal vigente).

Vestíbulo: Local de paso y conexión a otros de destino definido.

Vestíbulo general o público: Local destinado a ser usado en común, en forma transitoria o de Paso, Por los usuarios, inquilinos y por las personas que entran o salen de un edificio.

Vía pública: Calle, callejón, pasaje, senda, camino, paso abierto al tránsito, declarados expresamente, "Vía Pública" por la Comuna.

Vidriera: Bastidor con vidrios o cristales que cierran un vano en un local.

Vitrina: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicados con locales.

Vivienda colectiva: Residencia habitual de más de una familia, con entrada común desde la vía pública.

Vivienda privada: Residencia habitual, independiente, de una persona o familia, debiendo tener entrada directa y exclusiva desde la vía pública.

CAPITULO 2

ADMINISTRACION

2.1.0. REQUISITOS PREVIOS A LA INICIACION DE LAS OBRAS

2.1.1. AVISO DE OBRAS:

No se requerirá Permiso, pero sí Aviso de Obras mediante Nota presentada en mesa de entradas de la Comuna y, siempre que los trabajos a realizar no impliquen modificación de plano u obra existente, cuando se trate de:

- a. Modificar veredas;
- b. Cercar el frente;
- c. Revocar fachadas o cercos de frente;
- d. Cambiar revestimientos en fachadas o efectuar pinturas;
- e. Modificar la altura de muros de cerco;
- f. Efectuar rellenamientos o excavaciones (en estos casos deberá cumplir con lo establecido por el Código Civil).

Otros trabajos no explícitos quedarán a juicio de la Sección de Edificaciones Privadas.

2.1.2. DOCUMENTACION EXIGIBLE:

El aviso de obra será suscrito por el propietario o profesional interviniente previa presentación de la planimetría correspondiente, y deberá ser acompañado por una memoria descriptiva de los trabajos a realizar (antes del inicio de obras), esto a fin de corroborar el cumplimiento de las exigencias reglamentarias. El Departamento Técnico luego solicitará la Documentación final aprobada por el Colegio respectivo en un plazo no mayor a 30 días.(en caso de que no existiese documentación presentada en ésta comuna de la obra).

2.1.3. VISACION PREVIA:

La Visación Previa implica la conformidad del Departamento Técnico con respecto al proyecto o anteproyecto de la obra, para la cual se requerirá permiso, certificando únicamente la validez del aspecto reglamentario del mismo, es decir, índices edilicios, superficies, alturas, retiros, etc., pero no autoriza a ejecutar ningún tipo de trabajo hasta la verificación de la inspección. De verificarse el inicio de obra sin el permiso correspondiente se aplicará la multa correspondiente al caso que revista.

2.1.4 DOCUMENTACION EXIGIBLE:

Para solicitar Visación Previa, se requerirá la presentación de:

Proyecto o anteproyecto en escala 1:100 y de acuerdo a las siguientes exigencias:

- 1) Planta de cada piso con indicaciones de las medidas de ambientes, patios y muros,
- 2) La ubicación de la edificación en el lote, con indicación de los retiros correspondientes.
- 3) Fachada o fachadas y corte;
- 4) Se indicará el destino de cada local, con las medidas necesarias para su comprensión.
- 5) (1) Plano de anteproyecto de la instalación sanitaria. Si la instalación comprende el tratamiento de los líquidos cloacales por medio de sistemas especiales, deberá además presentarse una memoria descriptiva del funcionamiento del mismo y sus principales características. Deberá respetarse en todos los casos el retiro mínimo de la línea medianera (1,50 m) y 0,50m de la línea de edificación.

2.1.5. PERMISO DE OBRAS:

Se requerirá Permiso de Obras Para:

- a. Construir edificios nuevos;
- b. Ampliar, reconstruir a reformar edificios existentes o en construcción;
- c. Ampliar o reformar estructuras de techos;
- d. Demoliciones.

2.1.6. DOCUMENTACION EXIGIBLE:

Para solicitar Permiso de Obra se requerirá:

a. En todos los casos la presentación del respectivo legajo, formado por dos carpetas (una para uso interno del Departamento Técnico y otra para ser devuelta al solicitante, cuya obligación será conservarla en obra mientras ésta dure), en el interior de las cuales y en el orden que el Departamento Técnico lo indique, se colocarán;

1) Solicitud de Permiso de Obra ;

2) Un juego de planos de obra, compuesto por un original en tela o copia 1 en poliéster o similar y cinco copias heliográficas, dos de las cuales llevarán la constancia del cumplimiento de la Ley No. 4.114, otorgada por el Colegio Técnico respectivo y el monto de obra asignado por el mismo;

3) 1 Boletas de línea donde conste los datos del inmueble conforme a título o mensura, aprobada por la Sección de Catastro. Se exigirá una copia de la escritura o boleto de compraventa , para verificar la titularidad del inmueble.

4) Constancia del pago de los derechos que correspondieron o del pago del pertinente anticipo, en caso de que aquellos sean abonados Por Convenio.

b. En los casos de ampliación o modificación de obra en marcha, se deberá gestionar el permiso correspondiente, presentando la Carpeta de Obra conteniendo los nuevos planos y cumpliendo las mismas disposiciones consignadas en el Inciso anterior, a excepción de la boleta de línea.

c. En los casos de edificación de obra nueva a ejecutar por etapas, la presentación de la documentación detallada en el Inciso a., correspondiente a la parte de obra a ejecutar inicialmente, deberá ser acompañada de un plano general en escala 1.200, como mínimo, con el proyecto total a desarrollar, El Permiso de Obra y la documentación correspondiente a las etapas subsiguientes, deberán ser completados antes de dar comienzo a cada una de ellas.

2.1.7. PLANOS DE OBRAS :

Responderán a las siguientes especificaciones, pudiendo el Departamento Técnico exigir otras, cuando así lo estime necesario:

a. Elementos que los integran

1) Carátula: Su formato será de 297 por 185 mm., estará ubicada en el ángulo inferior derecho del plano y contendrá la nomenclatura catastral (Nº de Plano de Mensura, Manzana, lote, Nº Partida Impuesto Inmobiliario-P.I.I.-, Nº Padrón Comunal) nombre del propietario, nombre y número de la calle, número domiciliario, balance de superficies, croquis de ubicación de la construcción dentro del lote de terreno, firma y domicilio legal del propietario, firma y domicilio legal de los profesionales intervinientes en el proyecto, cálculo, dirección de obra, conducción técnica y/o relevamiento, indicación de si se trata de plano de construcción o de ampliación, reforma, demolición, regularización, etc., y tipo de edificios. El croquis de ubicación señalará la ubicación del predio dentro de la manzana, número de ésta y ancho de la calle y vereda, nombres y números de las calles circundantes, dimensiones lineales y superficie del terreno, según título y según mensura y distancias a las dos esquinas. El punto cardinal norte deberá estar señalado y orientado hacia la parte superior del croquis.

VER MODELO DE CARÁTULA ADJUNTO.

2) Planta baja: En escala 1.100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios. Los locales deberán ser designados, acotados. Se indicarán las medidas de las ochavas, si las hubiere, las de espesores de muros y salientes, la L.M., L.E., ejes medianeros y el cordón de vereda. Se consignarán las cotas de los solados con respecto al nivel de vereda. Asimismo se indicarán las medidas de la parcela.

3) Plantas Restantes: (Pisos Altos, Entrepisos, Subsuelos): En escala 1:100 como mínimo. Se harán constar los ejes divisorios y las L.M. y L.E. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Se consignarán los espesores de muros y salientes. Plantas de techos y azoteas: En escala 1.100 como mínimo.

Se harán constar pendientes, vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques, conductos y parapetos; todo ello debidamente acotado.

4) Cortes: Se señalarán en las plantas, con letras mayúsculas, destacadas con respecto a las restantes leyendas. Se incluirán al menos dos y, uno de ellos, deberá interceptar la o las fachadas. Serán

ejecutados en forma tal que resulten suficientemente explicativos, en escala 1:100 como mínimo. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles será acotada con respecto a un plano de comparación o nivel de vereda.

5) Fachadas: Serán dibujadas en escala 1:100 como mínimo. Deberán incluirse todas las que sean visibles desde la vía pública. Se indicarán los materiales y/o revestimientos a emplear o empleados.

6) Demoliciones parciales: Se señalará lo que debe demolerse. Ello podrá hacerse en plano separado, con indicación de plantas y cortes.

7) Superficies edificadas: En el lugar que se señala en la carátula del plano, se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías y aleros y consignando por separado las superficies de piscinas.

8) Planillas de ventilación e iluminación: Se confeccionarán conforme a los índices mínimos reglamentarios.

9) Planta de estructura. Escala 1.100 como mínimo. Contendrá la ubicación de las vigas, apoyos y sentido de carga de las losas y sus designaciones.

10) Planilla de cálculo: Consignará las dimensiones logradas para la estructura y todos los datos necesarios para llegar a ella.

11) Señalamiento de locales: los locales serán convenientemente señalados e identificados si corresponden a SUBSUELO, PLANTA BAJA o PLANTA ALTA.

12) Leyendas y cuadros:

Se colocarán en lugares libres de los planos, de manera tal que no entorpezca la lectura de los dibujos y en letras claras y legibles.

COLORES CONVENCIONALES: Serán firmes, nítidos y francos. La coloración no deberá dificultar en ningún caso la lectura de los dibujos. Las partes del proyecto que quedarán subsistentes se indicarán mediante un rayado oblicuo en negro a 45° y de 1 cm. de separación. Los muros a construir serán pintados en rojo bermellón.

Las partes existentes, realizadas sin permiso municipal y que se presenten a regularizar se dibujarán con rayado cuadrículado oblicuo de 1 cm. por 1 cm. Todo lo detallado en el presente articulado se materializará directamente en los planos originales, debiendo tenerse las copias heliográficas de dichos originales exclusivamente en rojo y sin pintar. Sólo se pintarán en amarillo los muros a demoler.

2.1.8 SOBRE FACTOR DE ACUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

A los fines de su aplicación en todas las zonas en que se subdivide el ejido comunal y conforme lo establecen los índices indicados en el Reglamento Base Ord. 298/96 y modificatorias Ord. N° 002/05 y N°057/06 se considerará como superficie total a ocupar en planta baja, que incluye la superficie cubierta propiamente dicha, semicubierta, piscinas y solados.

Este criterio se adopta en razón de mantener una superficie libre de terreno que garantice la absorción de los desagües pluviales correspondientes.

2.1.9. BOLETA DE LINEA:

La determinación de la Línea Municipal o Comunal, deberá ser solicitadas por el profesional actuante, por medio de las boletas respectivas, ante la Sección de Catastro. Una vez informadas, un ejemplar de cada una de las referidas boletas integrará la documentación exigible para la tramitación del permiso de obra.

Según modelo adjunto.

2.1.10. DERECHOS DE EDIFICACION:

- a) Los derechos de edificación que correspondieran, serán calculados por el profesional actuante y verificados por el Departamento Técnico en formularios impresos al efecto y pagados por el propietario antes de la presentación del expediente de edificación. Si se verifica una diferencia en el monto de Obra liquidado por el Colegio respectivo, se procederá a su corrección a fin de realizar la liquidación correspondiente.
- b) La Comuna fijará un plazo de treinta días (30) a partir de la notificación para el pago del Derecho de Edificación o suscripción de un convenio para su cancelación. En este último caso, el pago del Derecho de Edificación se perfeccionará al momento de cancelar el convenio suscripto, ocasión en la cual se procederá a la entrega del expediente de obra.
- c) Este derecho será determinado con el cálculo de un monto estimativo en función de la superficie relevada según lo expuesto en el punto **2.5.0 – inciso c)**. De no haberse presentado el titular del inmueble con el comprobante respectivo dentro de los plazos que fijara la comuna se dará conocimiento al JUZGADO DE FALTAS COMUNAL para su intervención.

2.1.11. PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DEL PERMISO DE OBRAS:

El Departamento Técnico, se expedirá sobre la documentación contenida en el Expediente de Edificación en un lapso no mayor de quince (15) días. En el caso de que no existan observaciones, dentro del plazo mencionado, se otorgará el correspondiente permiso de obra.

2.1.12. CADUCIDAD DE LA SOLICITUD DE PERMISO DE OBRAS:

Cuando el Departamento Técnico formulara observaciones a la documentación presentada, el profesional interviniente deberá subsanarlas en el término de treinta (30) días, contados a partir del momento de la entrega de la documentación para su corrección. Reintegrada la misma, el Departamento Técnico deberá expedirse en un plazo no mayor de diez (10) días. En el caso de que el profesional no solucionara las observaciones indicadas, en el plazo prescripto y previa notificación al mismo y al propietario, se considerará desistida la solicitud.

2.1.13. CADUCIDAD DEL PERMISO DE OBRAS:

Si otorgado el permiso de obras, esta no se ejecutara o de comenzada existiera una paralización de la misma, deberá justificar a través de una declaración jurada firmada por el propietario y el profesional indicando el motivo de la misma. De no registrarse ninguna comunicación fehaciente al Dpto. Técnico de los antes dicho, se dará por concluida la obra en un plazo de 2 años de acordado el permiso y se incorporara la mejora a la TGI. (artículo 20 Ley 2996 T.O – Ley 10547/90).

2.2.0. REQUISITOS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS:

2.2.1. DOCUMENTACION Y ELEMENTOS EXIGIBLES EN LAS OBRAS:

Durante todo el lapso que demande su ejecución, deberá tenerse en obras:

- a. La carpeta entregada por el Departamento Técnico a ese efecto, en buen estado de conservación y a disposición de los inspectores de la misma.
- b. Letreros de Obras, cuyas dimensiones mínimas serán de 60 x 80 cm., en donde conste Apellido y Nombre del Profesional, N° de Matrícula, dirección, Tel. etc.

2.2.2. COMIENZO DE OBRAS:

No se podrá iniciar obra alguna sin el correspondiente permiso otorgado por el Departamento Técnico. Solamente se permitirá la preparación del obrador, limpieza del terreno y colocación de vallas provisorias.

2.3.0. REQUISITOS PARA CERTIFICADO FINAL DE OBRA

2.3.1. SOLICITUD DE INSPECCION FINAL:

Puede ser solicitada por el profesional y/o propietario del inmueble a través de una nota presentada por mesa de entradas de la Comuna donde se indique N° de Expediente, propietario y datos catastrales del inmueble: Ej. N° de Partida Impuesto Inmobiliario y Padrón Comunal.

2.3.2. OBRAS TOTALMENTE CONCLUIDAS:

Es condición necesaria y suficiente para que el Departamento Técnico extienda el Certificado Final De Obra de una construcción totalmente concluida los siguiente:

- a. Tener aprobada la inspección final de obras, cancelación del derecho de edificación (por convenio o contado) y pago de multas pendientes si lo hubieren.
- b. Constancia del cumplimiento de la Ley No. 4.114, otorgada por el Consejo de Ingenieros sobre los planos originales, si la obra se hubiere ejecutado con estricta sujeción a ellos, en forma total o parcial.
- c. Presentación de plano conforme a obras, si en el transcurso de su ejecución hubieran ocurrido modificaciones y/o ampliaciones, con constancia de su aprobación obrante en el respectivo expediente.
- d. Confección de formulario 25 para su presentación en el Servicio de Catastro e Información Territorial.

2.3.3. OBRAS PARCIALMENTE CONCLUIDAS:

Es condición necesaria y suficiente para que se extienda el Certificado Final De Obra Parcial, a lo requerido en el punto precedente. El certificado final parcial será otorgado por el Departamento Técnico, previa solicitud del profesional actuante y/o propietario donde se indique la parte de la superficie total motivo de dicho certificado, dejándose constancia en los planos de obra.

2.3.4. OBRAS NO CONCLUIDAS:

Toda obra no concluida, suspendida o no ejecutada, debe ser motivo de un Certificado de Inspección de Obras que de fe de tal condición previa solicitud del propietario o profesional interviniente.(deberá solicitarse en un plazo no mayor a los dos años de otorgado el permiso o presentación del expediente.

Toda documentación de Obra Nueva deberá constar con sello por Conducción Técnica de los Colegio Técnicos Respetivos, a fin de que el Departamento Técnico extienda los Certificados correspondientes.

2.4.0. PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES:

2.4.1. PROYECTO, DIRECCION Y CONDUCCION TECNICA DE OBRAS:

El proyecto, dirección y conducción técnica de obras deberá estar a cargo de uno o más profesionales de la Ingeniería, habilitados y matriculados, conforme con la Ley No. 2.429 y sus reglamentaciones respectivas

2.4.2. RESPONSABILIDADES:

a. Los propietarios y profesionales por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Reglamento, deben, conocer las condiciones que se exigen en él y en las ordenanzas comunales vigentes quedando sujetos a las responsabilidades que se derive n de su aplicación.

b. Compete asimismo a los propietarios y profesionales, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Reglamento y ordenanzas comunales vigentes, y tratar, personalmente, todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad para obligarse.

c. Las exigencias establecidas en la presente reglamentación para los profesionales, no excluyen las derivadas del ejercicio de su profesión, cuya vigilancia está a cargo del Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe.

d. Los profesionales y propietarios son responsables de las infracciones que pudieran cometer respecto al presente código y las que pudieran surgir de las ordenanzas comunales vigentes. Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran ocasionarse de acuerdo a la función o funciones que les correspondan.

2.4.3. MATRICULACION PROFESIONAL:

Regirán las disposiciones que establezca el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, en virtud de lo establecido en la Ley No. 2.429 y sus reglamentaciones.

2.4.4. DOMICILIO:

El propietario y el profesional y/o profesionales actuantes deberán constituir, en el Expediente de Obras, domicilio legal, donde será válida toda notificación que se realice, debiendo comunicar de inmediato el cambio del mismo si lo hubiere.

2.4.5. CAMBIO DE PROFESIONALES:

El propietario puede sustituir profesionales. Este cambio se hará bajo la responsabilidad del mismo, quien deberá responder por los reclamos que puedan formular los interesados. El cambio deberá comunicarse a la comuna por escrito donde consten los datos del nuevo profesional que intervendrá en la obra. El reemplazante asumirá desde ese momento las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene el Departamento Técnico.

2.4.6. DESVINCULACION DE PROFESIONALES:

a. La Comuna reconoce a los profesionales el derecho a desvincularse profesionalmente de una obra, siempre que esa desvinculación sea presentada por escrito, donde se adjunte el certificado o constancia extendida por el Colegio Técnico que corresponda.

b. Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

2.5.0. INSPECCION DE OBRAS Y RELEVAMIENTOS:

a. Los inspectores comunales tendrán libre entrada a las obras en construcción y a inspeccionar o relevar obras ya ejecutadas aclarando las causas que la motivan. De negársele la entrada, el inspector hará constar la negativa, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan.

b. El personal designado por el Departamento Técnico hará las inspecciones en la forma que lo considere conveniente, para verificar si la obra que se ejecuta o la ejecutada está acorde con las documentaciones presentadas en el expediente de obra y a las normas establecidas a las ordenanzas comunales vigentes.

c. Toda obra sin documentación y/o documentación parcial podrá ser relevada por inspectores comunales a efectos de actualizar los datos de mejoras existentes e incorporarlos a la Tasa General de

Inmuebles a los fines impositivos. Esta incorporación podrá efectuarse con croquis y con los formularios 25 completos (A-B-C-K) según corresponda. Dicha documentación será elevada al Servicio de Catastro e Información territorial para dar cumplimiento con el CONVENIO MARCO N° 1169 del 13-04-2000, folio 086, tomo III, del registro de convenios y tratados ínter jurisdiccionales. Decreto 1767/84 – Dirección Técnica Legislativa.

La categoría de la edificación se tomará en forma provisoria y de acuerdo a la planilla de categorización extendida por el Servicio de Catastro e Información Territorial, quedando sujeta a modificaciones o ratificaciones según listado de padrón de inmuebles de dicho organismo.

d. En los casos en que se notifique a propietarios y/o quien resulte jurídicamente responsable del inmueble y no se haga presente en los plazos que el inspector considere oportuno, la comuna podrá tomar una (1) o dos (2) fotografías (como documento probatorio de la obra) y elevar al Servicio de Catastro e Información territorial a los fines de su incorporación. Asimismo se cargarán las superficies a la T.G.I. con categoría y año de habilitación que considere el Departamento Técnico, quedando sujeta a rectificaciones y/o ratificaciones a pedido del titular previa presentación de la documentación respectiva y posterior verificación.

e) Toda inspección que se realice a locales de uso comercial de cualquier rubro o actividad deberá estar acorde con las ordenanzas comunales vigentes y para casos no legislados se tomarán como referencia las LEYES PROVINCIALES Y NACIONALES QUE RIJAN EN LA MATERIA. Si de las inspecciones realizadas se detectaran observaciones, las mismas deberán ser concluidas en un plazo prudencial de 48 hs. antes de su vencimiento a los efectos de poder concluir en tiempo y forma con las tramitaciones del caso.

2.5.1. VICIOS OCULTOS:

Las inspecciones realizadas dentro del ejido comunal de las construcciones con cualquier tipo de destino, **no responderán por vicios ocultos y garantía estructural de la obra quedando bajo la responsabilidad del propietario y/o profesional /es intervinientes.**

2.5.2. DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, la Comuna podrá mandar demoler toda construcción o parte de ella que haya sido construida en contravención a la reglamentación y avanzando sobre espacio público. Se notificará al conductor técnico, o, en su defecto, al propietario, acordando un plazo de treinta (30) días para la demolición, vencido el cual y, de no haberse dado cumplimiento, se labrará el acta correspondiente y se elevará al JUZGADO DE FALTAS COMUNAL a los fines de que proceda con las acciones legales pertinentes.

PARA AVANCES SOBRE LA VIA PUBLICA O CONSTRUCCIÓN EN OCHAVAS Y EN ALTURA FUERA DE REGLAMENTO.

2.6.0. INFRACCIONES Y PENALIDADES:

2.6.1. GENERALIDADES:

a. Las sanciones establecidas en este capítulo, se refieren a la aplicación de este reglamento y a ordenanzas comunales vigentes.

b. Siendo responsables del fiel cumplimiento de las ordenanzas comunales vigentes, se podrán aplicar sanciones a propietarios y profesionales, cuando no se de cumplimiento a lo reglamentado.

2.6.2. CLASES DE PENALIDADES:

Se distinguen las siguientes clases de penalidades:

- a) multa, hasta los topes fijados por el Código de faltas Comunal
- b) multas con suma de porcentajes de superficies fuera de reglamento.

2.6.3. REGISTRO DE PENALIDADES:

2.6.4. SANCIONES A PROFESIONALES:

- 1) No colocar el letrero de obras;
- 2) Tener un expediente observado por más de treinta (30) días corridos, contados a partir de la notificación sin subsanar la o las observaciones.
- 3) Por no colocar vallas de seguridad.

2.6.5. DERECHOS Y MULTAS A APLICAR SEGÚN LOS CASOS:

OBRA NUEVA O CONSTRUCCIÓN DE OBRA

- 1- Por solicitar permiso correspondiente y ajustarse a la reglamentación vigente, con presentación de la documentación exigida en éste reglamento el 1% del monto de obra.
- 2- Por comenzar la obra sin el correspondiente permiso del Departamento Técnico y que cumplan con las disposiciones comunales vigentes. (**Obra dentro de reglamento**)
 - a) Con presentación espontánea 1,20% del monto de obra.
 - b) Con presentación por intimación o solicitud del Departamento Técnico (dentro de los plazos extendidos) el 1,30%.
 - c) De constatar que la obra se encuentra en un importante avance de obra el 1,50%.
- 3- Por comenzar la obra sin el correspondiente permiso del Departamento Técnico y que no cumplan con las disposiciones comunales vigentes: (**Obra fuera de reglamento**)
 - a) Con presentación espontánea 1,20% del monto de obra más el 10% del monto de la superficie edificada en contravención.
 - b) Con presentación por intimación o solicitud del Departamento Técnico (dentro de los plazos extendidos) el 1,30% más el 10% de la superficie edificada en contravención.
 - c) De constatar que la obra se encuentra en un importante avance de obra el 1,50% más el 10% de la superficie edificada en contravención.

OBSERVACIONES:

Se otorgará el permiso de obra correspondiente para el caso N° 1, para los restantes casos se sellará como plano registrado recayendo la totalidad de la responsabilidad sobre el profesional interviniente y/o el propietario del inmueble.

REGULARIZACIÓN DE OBRAS

- 1- Por realizar presentación ajustándose a la documentación exigida en éste reglamento el 1,50 del monto de obra.
- 2- Con presentación espontánea 1,50% del monto de obra más el 10% del monto de la superficie edificada en contravención.
- 3- Con presentación por intimación o solicitud de la sección de edificaciones privadas el 1,70% más el 10% de la superficie edificada en contravención.

OTROS CASOS:

- 1) Por no concurrir a una citación, o no acatar una orden y/o intimación del Departamento Técnico.-
- 2) Por ocupación de la vía pública con materiales y otros elementos, se dará intervención a la sección de tránsito de la comuna para que proceda al respecto.
- 3) Por falta de valla correspondiente.
- 4) Por no conservar todo o parte de su edificio en perfecto estado de solidez, higiene y/o buen aspecto, y siempre que no comprometan la seguridad, salubridad y/o estética u ocasione un perjuicio público. Este punto abarca a todos los locales destinados a uso comercial de cualquier rubro y lugares relacionados directa o indirectamente con los mismos.
- 5) Por no acatar órdenes de paralización de trabajos dispuestas por el Departamento Técnico.-
- 6) Por cualquier infracción al presente reglamento y ordenanzas comunales vigentes que a juicio del Departamento técnico sea imputable al propietario.

2.6.6. CONSTRUCCIONES ANTIRREGLAMENTARIAS:

Aquellas construcciones que fueran ejecutadas fuera de Reglamento, quedarán bajo absoluta responsabilidad del Propietario del inmueble en lo que refiere a cualquier litigio o reclamo que pueda entablar un lindero, deslindando a la Comuna de Rincón de cualquier responsabilidad al efecto.

El pago de la multa en concepto de Derecho de Edificación no implica la liberación de responsabilidades que ello puede traer aparejado.

2.7.0. MODALIDADES DE PROCEDIMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES:

CONFECCIÓN CEDULA DE NOTIFICACIÓN

1 - Constatada la contravención a las ordenanzas comunales vigentes se notificará al Propietario y/o Titular y/o quien resulte jurídicamente responsable del inmueble de la falta a dichas ordenanzas debiendo constar lo siguiente:

- 1- Apellido y nombre
- 2- De ser posible N° de documento
- 3- Domicilio postal
- 4- Plazos de cédula para presentación en Comuna con la documentación 24hs a 72 hs. Se considerará una tolerancia máxima de 48hs. Todos los plazos se tomarán como días hábiles.
- 4-1 Para obras nuevas o en construcción los plazos para la presentación de la documentación se extenderán a treinta días (30) como máximo.
- 4-2 Para obras existentes (regularización) los plazos para la presentación de la documentación se extenderán a sesenta días (60) como máximo.

Los plazos establecidos en los puntos 4-1 y 4-2, se aplicarán y/o correrán a partir de la fecha de notificación.

2 - DIFERENTES CASOS AL MOMENTO DE NOTIFICAR

- a) En el caso en que se deba notificar fuera de la localidad se deberá enviar por correo o efectuarse tal procedimiento a través del inspector de zona asignado. En caso de recibida deberá constar fecha, hora, firma, aclaración y N° de documento del receptor.
- b) En el caso de no encontrar a ninguna persona al momento de notificar, se dejará expresamente anotado la forma en que se notificó. Ej. fijado bajo puerta, dejado en buzón o dejado en lugar visible y protegido. En todos los casos deberá constar fecha, hora, firma, aclaración y D.N.I. del notificador.
- c) En caso de negarse a recibir o firmar la notificación se dejará constancia al respecto dándose por notificado.

CONFECCIÓN ACTA DE INFRACCIÓN

Constatada la falta, contravención a las ordenanzas comunales vigentes o incumplimiento a plazos fijados por cédula de notificación, se procederá de la siguiente forma:

- 1- Se establecerá el domicilio correcto o el que se registre en base de datos de ésta comuna del Propietario y/o Titular y/o quien resulte jurídicamente responsable del inmueble.
- 2- Se identificará la zona de inspección con datos catastrales del terreno, Ej N° de Partida Impuesto Inmobiliario, Padrón comunal, etc.
- 3- Fecha y hora de confección del acta.
- 4- Motivos o causas por la cual se labra el acta de infracción que se elevará al Juzgado de Faltas en donde se le otorgarán plazos según corresponda. (Obra Nueva o regularización). Asimismo se dejará expresa constancia en el acta de los plazos para la presentación de la documentación requerida (planos).
- 5- La confección del acta implicará una multa según lo establecido en el Art. 73 – Ord. 407/99.-

La forma de comunicar la sanción respectiva se efectuará de igual manera que lo expuesto en el punto N° 2, inc. a), b), c) de Confección de cédula de notificación.

Hecha el acta de infracción y notificada del mismo se elevarán las actuaciones al JUZGADO DE FALTAS COMUNAL para su intervención.

COMPONENTES DEL EXPEDIENTE DE OBRA EN INFRACCIÓN:

Carátula de registro.

Notificación tipo.

Acta Tipo.

PLAZOS:

Los plazos a extender en las notificaciones o intimaciones para el cumplimiento de lo reglamentado será desde 24 hs. a 30 días (treinta) como máximo y según la necesidad o urgencia del caso que considere el inspector a partir de la fecha de su intimación.