

REGLAMENTO DE EDIFICACIONES (REP)

ÁREA CONSTRUCCIONES Y PLANEAMIENTO

ORD 247/14 | Subárea Construcciones | DIC · 2014

COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ





ÍNDICE GENERAL

Capítulo 1: CONSIDERACIONES GENERALES DEL REGLAMENTO	3
1.1 APLICACIONES Y ALCANCES	3
1.2 INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN	3
1.2.1 DISPOSICIONES	3
1.2.2 ANEXOS DEL PRESENTE REGLAMENTO.....	3
1.3 CONCEPTOS.....	4
1.3.1 SUPERFICIE CUBIERTA Y SEMICUBIERTA.....	4
1.3.2 SOBRE FACTORES DE EDIFICACIÓN (FOT, FOS y FIS)	4
1.3.3 RETIROS	4
1.3.4 DERECHOS DE EDIFICACION.....	4
1.3.5 BOLETA DE LINEA	4
1.3.6 ENSANCHES O RECTIFICACIONES.....	4
1.3.7 SALIENTES Y VOLADIZOS.....	4
Capítulo 2: CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS.....	5
2.1 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....	5
2.1.1 BIOCLIMATISMO	5
2.1.2 MICROGENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES	5
2.1.3 SISTEMAS DE BIODIGESTORES	5
2.1.4 SISTEMAS DE RECOLECCIÓN DE AGUA DE LLUVIA PARA RIEGO.....	5
2.1.5 CUBIERTAS VERDES.....	5
2.1.6 HUERTAS URBANAS.....	5
2.1.7 SISTEMAS SOLARES TÉRMICOS EN AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS).....	5
2.2 CONDICIONES MÍNIMAS DE TRABAJO PARA INICIO DE OBRAS.....	6
2.2.1 VALLADO PROVISORIO DE FRENTE DE OBRA	6
2.2.2 SUMINISTRO ELÉCTRICO DE OBRA (LUZ DE OBRA).....	6
2.2.3 OBRADOR.....	6
2.2.4 DEPOSITO DE TIERRA O MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA.....	6
2.2.5 ESTUDIO DE SUELO DISPONIBLE.....	6
2.3 CERCO DE FRENTE	6
2.4 ENTRADA VEHICULAR	6
2.5 VEREDAS.....	6
2.6 OCHAVAS.....	6
2.7 PILAR REGLAMENTARIO DE CONEXIÓN A SERVICIOS DOMICILIARIOS	7
2.8 INSTALACIONES DOMICILIARIAS	7
2.8.1 DESAGÜES CLOACALES.....	7
2.8.2 DESAGÜES PLUVIALES.....	7
2.8.3 PERFORACIONES PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA.....	7
2.8.4 INSTALACIÓN ELÉCTRICA	7
2.9 EJES DIVISORIOS.....	7
2.9.1 MUROS MEDIANEROS	7
2.9.2 MATERIALIZACIÓN DE EJES DIVISORIOS.....	7
2.10 TIPOS DE LOCALES.....	7
2.10.1 SECOS.....	7
2.10.2 HÚMEDOS.....	7
2.10.3 DE PASO, DEPÓSITOS, GARAGES O SANITARIOS MENORES	7
2.11 PATIOS MÍNIMOS.....	8
2.11.1 PATIOS DE 1ERA CATEGORIA	8
2.11.2 PATIOS DE 2DA CATEGORIA	8
2.12 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN MÍNIMAS.....	8
2.12.1 LOCALES SECOS	8
2.12.2 LOCALES HÚMEDOS.....	8
2.12.3 DE PASO, DEPÓSITOS O SANITARIOS MENORES.....	8
2.13 PISCINAS	8
2.14 TANQUES DE RESERVA.....	8



2.15 ASADORES Y ESTUFAS	8
2.16 BUZONES PARA RECEPCION DE CORRESPONDENCIA.....	8
2.16.1 CANTIDAD.....	8
2.16.2 UBICACIÓN	8
2.16.3 MEDIDAS Y TIPOS DE BUZONES	9
2.17 VEGETACIÓN Y FORESTACIÓN	9
2.17.1 ESPECIES RECOMENDADAS	9
2.17.2 EN EL ESPACIO PÚBLICO	9
2.17.3 SOBRE EJES DIVISORIOS	9
2.17.4 DENTRO DEL LOTE.....	9
2.18 ESCALERAS Y MEDIOS DE TRASLADO VERTICAL.....	9
2.18.1 ESCALERAS.....	9
2.18.2 RAMPAS	9
2.19 EDIFICIOS PRIVADOS DE ACCESO PÚBLICO	9
2.19.1 CONSIDERACIONES PARTICULARES SEGÚN DESTINO	9
2.19.2 ACCESIBILIDAD	10
2.20 DEMOLICIONES	10
2.20.1 DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD	10
2.20.2 LIMPIEZA DE LA VIA PÚBLICA.....	10
2.20.3 PELIGRO PARA EL TRANSITO	10
2.20.4 MAMPARAS PROTECTORAS PARA DEMOLER MUROS DIVISORIOS.....	10
2.20.5 OBRAS DE DEFENSA EN DEMOLICIONES	10
2.20.6 RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA EN DEMOLICIONES.....	10
2.20.7 PROCEDIMIENTO DE LA DEMOLICION.....	10
Capítulo 3: SISTEMA DE REGISTRO DE OBRAS PRIVADAS (SROP).....	12
3.1 ADMINISTRACIÓN.....	12
3.1.1 AVISO DE OBRAS.....	12
3.1.2 PERMISO DE OBRAS.....	12
3.2.3 REGISTRO DE PROFESIONALES	12
3.2.4 SOLICITUD DE ANTECEDENTES.....	12
3.2 CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O DEMOLICIÓN	12
3.2.1 VISACIÓN PREVIA.....	12
3.2.2 PERMISO Y PLANOS DE OBRA	12
3.2.3 NOTIFICACIÓN DE COMIENZO DE OBRA.....	12
3.3 DOCUMENTACIÓN (REGULARIZACIÓN) DE OBRA.....	13
3.3.1 PERMISO Y PLANOS DE OBRA	13
3.4 REQUISITOS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.....	13
3.4.1 DOCUMENTACION Y ELEMENTOS EXIGIBLES EN LAS OBRAS.....	13
3.4.2 COMIENZO DE OBRAS:.....	13
3.4.3 MODIFICACIÓN DE OBRA EN MARCHA.....	13
3.5 REQUISITOS PARA CERTIFICADO FINAL DE OBRA PARCIAL O TOTAL.....	13
3.5.1 SOLICITUD DE INSPECCION FINAL:	13
3.5.2 OBRAS TOTALMENTE CONCLUIDAS.....	13
3.5.3 OBRAS PARCIALMENTE CONCLUIDAS.....	13
3.6 PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES.....	14
3.6.1 PROYECTO, DIRECCION Y CONDUCCION TECNICA DE OBRAS	14
3.6.2 RESPONSABILIDADES.....	14
3.6.3 MATRICULACIÓN PROFESIONAL	14
3.6.4 CONTACTO	14
3.6.5 CAMBIO DE PROFESIONALES.....	14
3.6.6 DESVINCULACION DE PROFESIONALES	14
3.7 INSPECCION DE OBRAS Y RELEVAMIENTOS:.....	14
3.7.1 VICIOS OCULTOS	15
3.7.2 DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION.....	15
3.7.3 CONSTANCIA DE LAS INSPECCIONES.....	15
3.7.4 INSPECCIONES OBSERVADAS.....	15
3.8 OBSERVACIONES, INFRACCIONES Y PENALIDADES	15

Capítulo 1: CONSIDERACIONES GENERALES DEL REGLAMENTO



COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

1.1 APLICACIONES Y ALCANCES

Las disposiciones del reglamento de edificaciones se aplicarán a propiedades privadas (direccionado mayormente a vivienda de baja densidad) y comprenderán a los asuntos que se relacionen con:

La construcción, modificación, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones sanitarias de viviendas.

Se recuerda que esta Comuna, pondrá central énfasis en mantener políticas sustentables en relación al espacio público. Los propietarios de subdivisiones catastrales privadas no poseen el derecho ni la potestad para la modificación arbitraria del espacio público (esto incluye la calle: acera y calzada frente a su lote).

Para destinos especiales (que excedan el de vivienda), se deberá consultar el apartado correspondiente según destino de la obra o edificio, y en caso de que no existan normas al respecto, la Departamento Técnico tendrá la potestad reglamentar.

1.2 INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

El Departamento 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 **asesorada por el representante técnico del Área de Construcciones y Planificación Urbana.**

1.2.1 DISPOSICIONES

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.

1.2.2 ANEXOS DEL PRESENTE REGLAMENTO

Son a carácter de complemento adjunto y se constituyen con la misma validez y fuerza de ley que el presente reglamento.

a. Formularios

- >Anexo F1: Ingreso al sistema SROP
 - Anexo F1a: Derecho de edificación
 - Anexo F1b: Boleta de línea
- >Anexo F2: Permiso de entrada vehicular
- >Anexo F3: Formulario de Registro Profesional
- >Anexo F4: Formulario de Solicitud de Antecedentes
- >Anexo F5: Constancia de Entrega en Formato Digital
- >Anexo F6: Formulario de Solicitud de Inspección Final de Obra Parcial o Total
- >Anexo F7: Formulario de Informe Comunal de Inspección

b. Reglamentaciones y normas

- >Anexo RN1: Visación Previa
- >Anexo RN2: Permiso y planos de obra
 - Anexo RN2a: Carátula de planos de obra
 - Anexo RN2b: Recomendaciones sobre planos de obra
 - Anexo RN2c: Tabla de balance de superficies, planilla de locales, iluminación y ventilación
- >Anexo RN3: Cartel de obra
- >Anexo RN4: Cerco de frente reglamentario
- >Anexo RN5: Pilar de conexión de servicios domiciliarios
- >Anexo RN6: Desagües cloacales
- >Anexo RN7: Materialización de ejes divisorios
- >Anexo RN8: Manual de Accesibilidad Universal

c. Notas

- >Anexo N1: Cambio de profesional
- >Anexo N2: Desvinculación profesional
- >Anexo N3: Notificación de inicio de obra

1.3 CONCEPTOS

1.3.1 SUPERFICIE CUBIERTA Y SEMICUBIERTA

Se considera superficie cubierta, las que estando techadas, tienen cerramientos en todo su contorno. Por otro lado, se denomina superficie semicubierta, las que estando techadas, tienen su contorno parcialmente cerrado, no siendo aptas para la habitación o trabajo permanente o esté expuesta a la intemperie (no se consideraran como cerramientos, rejas, alambres, cadenas, mosquitero, etc.).

1.3.2 SOBRE FACTORES DE EDIFICACIÓN (FOT, FOS Y FIS)

Se describen a continuación los tres índices que serán aplicados en todas las zonas en que se subdivide el ejido comunal, y serán regulados en cada una de ellas.

Factor de Ocupación Total (FOT): Es el porcentaje relativo a la superficie del terreno que puede edificarse como superficie total construida. Ejemplo FOT 65%: en un terreno de 100m² la superficie construible será como máximo de 65m².

Factor de Ocupación de Suelos (FOS): Es el porcentaje relativo a la superficie del terreno que puede ser ocupada en cuanto a la proyección de techos. Ejemplo FOS 40%: en un terreno de 100m² la proyección de techos será como máximo de 40m².

Factor de Impermeabilización de Suelos (FIS): Es el porcentaje relativo a la superficie del terreno que puede ser impermeabilizada (sumando cubiertas, solados y piscinas). Lajas perforadas, terrazas verdes y piscinas se cuentan al 50% de su superficie. Ejemplo FIS 50%: en un terreno de 100 m² la superficie máxima que podrá impermeabilizar es de 50m².

1.3.3 RETIROS

Las líneas de retiros son desplazamientos obligatorios de edificaciones o partes específicas de ellas según se regule, tomando como referencia líneas de eje medianero, municipales o de fondo. Dichos retiros serán normalizados por el Reglamento de Distribución Estratégica Distrital (RDED).

1.3.4 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. **Anexo F1a: Derechos de edificación.**

b) La Comuna fijará un plazo de treinta días (30) a partir de la emisión del comprobante para el pago del Derecho de Edificación o la suscripción de un convenio a ese efecto. En este último caso, el pago del Derecho de Edificación se perfeccionará al momento de cancelar el convenio suscripto. Se podrá proceder a la entrega del expediente de obra al momento de hacerse efectivo el pago de la primera cuota. Los convenios podrán realizarse con una extensión máxima de hasta 12 cuotas, con un interés mensual equivalente a un porcentaje de la Tasa Activa Promedio Mensual que aplica el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento de documentos a 30 días.

c) Este derecho será determinado con el cálculo de un monto en función de la superficie presentada. Se fijará como valor unitario (por metro cuadrado) para dicho cálculo el último valor publicado por el INDEC del metro cuadrado de construcción de vivienda unifamiliar. Se calculará con: un porcentaje del valor del INDEC por la cantidad de metros cuadrados cubiertos (considerando también piscinas) y un porcentaje del valor del INDEC por la cantidad de metros cuadrados de galerías y superficies semicubiertas. El total a abonar se obtendrá con la suma de ambos valores anteriormente adquiridos.

1.3.5 BOLETA DE LINEA

La determinación de la Línea Municipal o Comunal, deberá ser solicitada por el profesional actuante por medio del formulario correspondiente. Una vez informadas, un ejemplar de cada una de las referidas boletas integrará la documentación exigible para la tramitación del permiso de obra. Ver modelo adjunto en el **Anexo F1b: Boleta de Línea**. La boleta válida, será la expedida por el Departamento Técnico.

1.3.6 ENSANCHES O RECTIFICACIONES

El Departamento Técnico podrá permitir con carácter provisional, el uso por parte del propietario frentista, de la fracción de terreno afectada a ensanches o rectificaciones. Éste podrá ser utilizado con superficies semicubiertas y solados, siempre y cuando no se infrinja ninguna otra reglamentación estipulada en el presente Reglamento.

1.3.7 SALIENTES Y VOLADIZOS

Se permiten salientes y voladizos que superen las líneas de Retiro Lateral, de Jardín (frente) y de Edificación (y de ochavas) en un valor no superior a 1,00m.

Capítulo 2: CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS



2.1 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Desde la perspectiva de la prosperidad humana y según el Informe Brundtland de 1987, la sostenibilidad consiste en satisfacer las necesidades de la actual generación sin sacrificar la capacidad de futuras generaciones de satisfacer sus propias necesidades. Por lo cual se promoverá todo lo enunciado a continuación con la posible sugerencia de otros sistemas que no figuren (que serán evaluados por el Departamento Técnico)

2.1.1 BIOCLIMATISMO

La arquitectura bioclimática puede definirse como la que se dedica al estudio y diseño de elementos y condiciones para lograr un máximo confort dentro de la edificación; con el mínimo gasto energético. Para ello se deben aprovechar las condiciones climáticas de su entorno, transformando los elementos climáticos externos en confort interno, consecuencia de un diseño inteligente. Esto depende de la incorporación de sistemas pasivos (no mecánicos) y activos (mecánicos)

2.1.2 MICROGENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES

Este reglamento recomienda la microgeneración de energías renovables. Éstas se refieren a generación de energía eléctrica en pequeña escala, que se obtiene a partir del viento o del sol. Generalmente se utiliza para brindar provisión eléctrica domiciliar o rural. Un punto muy importante a tener en cuenta es que las energías renovables son consideradas bienes comunes de la humanidad y como tales están disponibles para todos. De todos los tipos de energías alternativas, solo la eólica y la solar están disponibles a nivel comunitario y requieren relativamente baja inversión para poder convertirlas en energías de uso humano como la electricidad o el agua caliente.

2.1.3 SISTEMAS DE BIODIGESTORES

La instalación de biodigestores trae consigo grandes beneficios económicos, ya que tiene diferentes usos: produce gas metano, el cual se puede utilizar para la calefacción y la iluminación, reduciendo así el uso de energía eléctrica convencional. Esta es una forma de producir energía que no es contaminante ni en el proceso de su producción ni en su combustión, contrario a lo que sucede con los combustibles fósiles.

Además, como subproductos de la producción del biogás se obtiene un fertilizante orgánico de alta calidad de inmediata disponibilidad a los cultivos y que se puede integrar fácilmente al sistema de producción. El proceso de biodigestión es un método eficiente y de bajo costo para la producción de energía renovable y limpia. Se aceptará la instalación de biodigestores certificados.

2.1.4 SISTEMAS DE RECOLECCIÓN DE AGUA DE LLUVIA PARA RIEGO

Para pequeñas áreas riego o cultivo es factible coleccionar agua de lluvia para utilizarlas para el riego. Se recomienda contar con el sistema de goteo por gravedad. Cualquier instalación complementaria de tanque de reserva con dicho fin, se deberán tener las mismas consideraciones que en el punto de 2.12 Tanques de Reserva.

2.1.5 CUBIERTAS VERDES

Aportan una calidad paisajística diferente, acorde al contexto rururbano que esta Comuna promueve. Ayudan a reducir el riesgo de inundaciones, ya que actúan como retardadores de desagüe naturales, y a filtrar contaminantes y CO₂ del aire. A su vez, actúan como barrera acústica; el suelo bloquea los sonidos de baja frecuencia y la vegetación los de alta frecuencia. Las cubiertas verdes también pueden reducir la pérdida de calor (actuando como barrera climática aislante) y reducir el consumo de energía.

2.1.6 HUERTAS URBANAS

Es voluntad de esta Comuna la promoción de actividades que fortalezcan el vínculo social con el medio natural y rural. Las huertas urbanas podrán estar emplazada en retiros y no superar el 10% de la superficie del lote.

2.1.7 SISTEMAS SOLARES TÉRMICOS EN AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS)

Los sistemas solares de agua caliente sanitaria utilizan el calor liberado por el sol para producir agua caliente sanitaria. Se utiliza una fuente de calor auxiliar, una caldera o un calentador de inmersión, para proporcionar calefacción adicional cuando es necesario o para proveer de agua caliente cuando la radiación solar es insuficiente. La fracción solar es el porcentaje de las necesidades estacionales de energía de un edificio que se pueden cubrir por un sistema o dispositivo solar. La fracción solar es el porcentaje de las necesidades estacionales de energía de un edificio que se pueden cubrir por un sistema o dispositivo solar. Los sistemas solares de agua caliente sanitaria necesitan un sistema auxiliar para los días nublados o para los momentos en que hay una gran demanda de agua caliente. Los calentadores de agua convencionales pueden proporcionar este respaldo y formar parte de su sistema

solar térmico. La energía producida es limpia y libre de emisiones. El agua caliente y la calefacción solar no necesitan combustible y no generan residuos.



2.2 CONDICIONES MÍNIMAS DE TRABAJO PARA INICIO DE OBRAS

2.2.1 VALLADO PROVISORIO DE FRENTE DE OBRA

Una valla provisoria de no menos de 2m de altura se construirá de modo que evite daño e incomodidad a los transeúntes y, además impida escurrir materiales al exterior. Se pueden usar tablas de madera, chapas de metal u otro material que a juicio de la Departamento Técnico satisfaga la misma finalidad. Las puertas en la valla abrirán hacia el interior.

2.2.2 SUMINISTRO ELÉCTRICO DE OBRA (LUZ DE OBRA)

Se deberá obtener el suministro eléctrico de obra de la manera correspondiente a la empresa proveedora del servicio.

2.2.3 OBRADOR

El obrador constituye el espacio de actividades que incluye las construcciones e instalaciones de carácter provisoria necesario para servir de apoyo al desarrollo de las diferentes tareas durante la construcción de la obra. Es obligatorio en obras de más de 60m² totales (superficie cubierta + superficie semicubierta + piscina). Se establece que debe estar emplazado dentro del lote y distar no menos de 1m de las líneas de ejes medianeros y de fondo. El carácter provisoria, no debe confundirse con precario. Superficie mínima de 2m² y altura mínima 2,20m

2.2.4 DEPOSITO DE TIERRA O MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA

Queda terminantemente prohibido el acopio y trabajo con tierra o materiales de construcción en la vía pública. Esto deberá circunscribirse a los límites de la propiedad privada.

2.2.5 ESTUDIO DE SUELO DISPONIBLE

En toda área declarada como urbana se dispondrá de un estudio de suelo. Este servirá como soporte técnico para la fundación de estructuras y permitirá garantizar la información técnica pertinente de las condiciones existentes de los estratos para evitar especulaciones, malentendidos e incertidumbre a los proyectistas. Dicha documentación será de carácter público.

2.3 CERCO DE FRENTE

En caso de existir, el cerco de frente deberá ser construido respetando una altura máxima de 2,20m y no superar una opacidad mayor al 40% como se detalla en el **Anexo RN4: Cerco de Frente Reglamentario**.

2.4 ENTRADA VEHICULAR

La entrada vehicular es parte del espacio público y por ende, potestad de la Comuna. Su ancho no podrá exceder la mitad del frente del terreno o los 6 metros (se toma el valor menor). Se admiten tantas entradas vehiculares como L.M. existan (en lotes que tengan más de una línea municipal, caso de lote en esquina por ejemplo). Se prohíbe la construcción de entradas vehiculares en líneas de ochava. La construcción de las entradas vehiculares se llevará a cabo por la Comuna. Se deberá solicitar permiso por el cual se describe la entrada vehicular al predio. Ver modelo adjunto en el **Anexo F2: Permiso de entrada vehicular**. Las hojas de las aberturas de cualquier entrada a la finca, no podrán invadir el espacio público (vereda, acera, calle, etc).

2.5 VEREDAS

Tanto las veredas como aceras son elementos de dominio público. Por ende son dignos de apropiación pero no de dominio por parte de los ciudadanos. La senda que pase frente a un predio privado, no es objeto de potestad alguna por parte del propietario de dicho lote, por lo tanto queda prohibida su intervención. Cualquier daño suscitado por el uso indebido de la misma, será responsabilidad exclusiva del frentista.

2.6 OCHAVAS

La línea de ochava será la base de un triángulo isósceles conformado por ésta y la intersección de dos líneas municipales. El dimensionamiento de las ochavas depende del ángulo que formen la intersección de las líneas municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en la escala siguiente:

Ángulos iguales o mayores de 90°: 7 m de ochava.

Para ángulos menores de 90°, los lados iguales de dicho triángulo tendrán 4,95 m. cada uno.

2.7 PILAR REGLAMENTARIO DE CONEXIÓN A SERVICIOS DOMICILIARIOS

Se construirá según las especificaciones del **Anexo RN5: Pilar de conexión de servicios domiciliarios**

2.8 INSTALACIONES DOMICILIARIAS

Se recomienda tener en cuenta y dejar previstas conexiones y adaptaciones para el acople a futura infraestructura urbana de servicios domiciliarios.

2.8.1 DESAGÜES CLOACALES

Cuando frente al predio no existan servicios domiciliarios cloacales, se proyectará y construirá con respecto a las especificaciones del **Anexo RN6: Desagües cloacales**.

2.8.2 DESAGÜES PLUVIALES

Las aguas provenientes del desagüe de cubiertas o superficies similares, deben escurrir fácilmente, evitando su caída directa, a la vía pública, evitando volcarse sobre predios linderos o sobre muros divisorios o privativos contiguos a predios linderos.

Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán aptos para recibir las aguas y conducirlas rápidamente sin que sufran detención ni estancamiento, hacia la red de desagüe pública existente. Estos canalones, limahoyas y canaletas se apartarán del eje divisorio no menos de 0,60m hasta el borde más próximo del canalón, y se deberá continuar la cubierta entre canal y muro con una contrapendiente igual a la del techo.

2.8.3 PERFORACIONES PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA

Un pozo de captación de agua distará no menos de 2,50m del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de 0,30m de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos que 0,10m de espesor.

Se recomienda que un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimenticias debe alcanzar por lo menos a la tercera napa, como así también se sugiere un estudio de aguas para cerciorarse sobre las aptitudes del líquido. El agua se extraerá con bomba. Se evitará la mezcla de agua de napas con encamisados de cañerías especiales.

Sólo puede haber pozo de captación de agua en radios del distrito sin servicio de agua corriente o cuando la Departamento Técnico lo permita.

2.8.4 INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Se deberá presentar como se estipula en el **Anexo RN2: Permiso y planos de obra**, plano firmado por electricista matriculado. Se prohíbe la instalación aérea de cualquier cableado eléctrico dentro del predio para preservar la seguridad, reducir riesgos y preservar valores estéticos y de paisaje urbano.

2.9 EJES DIVISORIOS

2.9.1 MUROS MEDIANEROS

En el caso de que se construya algún muro medianero, éste será de 0,30m, de ladrillos comunes, y encaballado en el eje divisorio. Se deberá cumplir con lo establecido por el Código Civil.

2.9.2 MATERIALIZACIÓN DE EJES DIVISORIOS

En efecto de tener que delimitar los lotes de diferentes propietarios, se especifican las posibilidades de materialización de los mismos en el **Anexo RN7: Materialización de ejes divisorios**.

2.10 TIPOS DE LOCALES

2.10.1 SECOS

Se consideran locales secos, aquellos que no contengan instalaciones directas de provisión de agua. Se deberá poder inscribir un círculo de 2,40m en proyección horizontal (en planta). La altura mínima de este tipo de locales será el mayor entre 2,40m o la mitad del lado menor del local. Deberán estar diseñados según el apartado 2.12 Ventilación e Iluminación Mínimas.

2.10.2 HÚMEDOS

Se consideran locales húmedos, aquellos que contengan instalaciones directas de provisión de agua. Se deberá poder inscribir un círculo de 1,20m en proyección horizontal (en planta). La altura mínima de este tipo de locales será 2,20m. Deberán estar diseñados según el apartado 2.12 Ventilación e Iluminación Mínimas.

2.10.3 DE PASO, DEPÓSITOS, GARAGES O SANITARIOS MENORES

Se consideran de paso, depósitos, garages o sanitarios menores, aquellos locales que estén destinados a los usos de paso, de almacenaje o de no habitación, o locales húmedos con una superficie



menor a 2m². Se deberá poder inscribir un círculo de 1,00m en proyección horizontal (en planta). La altura mínima de este tipo de locales será 2,20m. Deberán estar diseñados según el apartado 2.12 Ventilación e Iluminación Mínimas.

2.11 PATIOS MINIMOS

2.11.1 PATIOS DE 1ERA CATEGORIA

Se consideran patios de 1era categoría a aquellos espacios abiertos dentro del lote que tengan una superficie mínima de 15m² y pueda inscribirse en un círculo 3m de diámetro.

2.11.2 PATIOS DE 2DA CATEGORIA

Se consideran patios de 2da categoría a aquellos espacios abiertos dentro del lote que tengan una superficie mínima de 8m² y pueda inscribirse en un círculo 2m de diámetro.

2.12 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN MÍNIMAS

Las presentes disposiciones serán válidas mientras no contravengan normas de seguridad o de otro orden dispuestas por organismos competentes. Los valores predeterminados son exigidos para favorecer la entrada de luz natural y así promover al ahorro energético. Para ello se recomienda tanto en aberturas como muros, el uso de tecnologías que no atenten contra la ambientación climática de los locales. Se deberá presentar en los planos correspondientes a las obras ejecutadas o a ejecutarse, el **Anexo RN2c: Tabla de balance de superficies, planilla de locales, iluminación y ventilación.**

2.12.1 LOCALES SECOS

Se establece para locales secos un porcentaje de iluminación de un 15% de la superficie del local y un 10% para ventilación. Deberán ventilar e iluminar a al menos un patio de 1era categoría.

2.12.2 LOCALES HÚMEDOS

Se establece para locales húmedos un porcentaje de iluminación de un 10% de la superficie del local y un 10% para ventilación. Deberán ventilar e iluminar a al menos un patio de 2da categoría.

2.12.3 DE PASO, DEPÓSITOS O SANITARIOS MENORES DE 2M²

No se exige iluminación natural alguna, pero se debe proyectar al menos una ventilación por conducto al exterior o ventilación conectada a un local lindero que tenga salida al exterior.

2.13 PISCINAS

Las piscinas podrán ubicarse en cualquier lugar del predio, incluyendo retiros de fondo y laterales. Entre el contorno de una piscina y el eje divisorio más cercano deberá haber una distancia no menor a la de su profundidad máxima. A la construcción deberá anexarse instalación de filtro y bombas correspondientes. La Comuna dispondrá días y horas de desagote. Se desagotará a la red cloacal domiciliar si se dispone del servicio y, en caso contrario, a la red de desagüe pluvial de la vía pública.

2.14 TANQUES DE RESERVA

Queda prohibido dejar a la vista, los tanques de reserva de agua elevados y deben tener cerrados al menos tres de sus cuatro lados. El extremo más cercano al eje medianero debe distar no menos de 0,60m del mismo.

2.15 ASADORES Y ESTUFAS

La salida chimenea de los asadores y estufas deberá ventilar a los cuatro vientos cuando su emplazamiento sea exento. En caso de estar recostado sobre algún eje medianero, deberá sólo tener salida por los tres vientos restantes.

2.16 BUZONES PARA RECEPCION DE CORRESPONDENCIA

2.16.1 CANTIDAD

En todo edificio donde exista más de una unidad de uso, servida por una misma entrada, deberá colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de unidades.

2.16.2 UBICACIÓN

Los buzones serán instalados en un lugar público o común del edificio, próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero. Cuando el número de buzones excede de diez (10), será obligatoria una lista-guía. El propietario podrá solicitar la excepción de colocar buzones individuales, siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones;



2.16.3 MEDIDAS Y TIPOS DE BUZONES

Los buzones serán construidos con materiales incombustibles. Su instalación podrá efectuarse en batería, de modo que el piso de cada buzón no quede más bajo que 0,50 m. ni más alto que 1,50 m., medidos sobre el solado.

2.17 VEGETACIÓN Y FORESTACIÓN

2.17.1 ESPECIES RECOMENDADAS

Se recomiendan especies autóctonas y florales que aporten cierta cualidad estética al paisaje urbano.

2.17.2 EN EL ESPACIO PÚBLICO

Los frentistas, deberán pedir autorización y posteriores directivas para la plantación de especies en espacios públicos. Se deberán adoptar al plan director de forestación vigente.

2.17.3 SOBRE EJES DIVISORIOS

Podrá plantarse sobre los ejes divisorios, vegetación arbustiva y enredaderas a fin de conformar un cerco vivo. Estos ejes deberán tener un tratamiento integrado al diseño del contexto y de los lotes colindantes, logrando la privacidad necesaria

2.17.4 DENTRO DEL LOTE

La plantación de especies dentro del lote está permitida, siempre y cuando el eje de tronco diste por lo menos 3m de cualquier eje divisorio (lateral, de fondo o de frente). Se deberá cumplir con lo establecido por el Código Civil. Se recomienda que la implantación de un futuro edificio o intervención considere el arbolado existente y respete el mayor porcentaje verde posible, teniendo como prioridades la preservación de ejemplares añosos, árboles especiales o bosques existentes con características importantes. Se tenderá a evitar la deforestación indiscriminada y la tala o poda excesiva de árboles, siempre que no ponga en riesgo propiedades o que exista peligro cierto de que pudiera producir algún daño.

2.18 ESCALERAS Y MEDIOS DE TRASLADO VERTICAL

Para seguridad, deben llevar barandas o pasamanos de una altura no inferior a 0,85 m. medidos desde el centro de la huella o solado del descanso.

2.18.1 ESCALERAS

Cuando el ancho de la escalera exceda los 1,40 m. habrá pasamanos o barandas en ambos lados de la misma. Cuando supere los 2,80 m. se colocarán pasamanos intermedios; estos serán continuos y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho, será de 1,40 m. Estos requisitos no son exigibles para las rampas. Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos.

La altura de paso en escaleras y rampas, será por lo menos de 2,20m medidos desde el solado de un descanso o escalón al cielorraso o moldura o saliente inferior a éste. Se ejecutarán en material incombustible. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula: $2a + p = 0,61m$ a $0,63m$ donde a (alzada), no excederá de 0,18m; p (pedada), no será menor de 0,26m

El ancho libre de una escalera se medirá entre zócalos. Si el pasamanos sobresaliera más que m. 0,10 de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre. El ancho libre reglamentario para las escaleras es de 1,00m como mínimo.

2.18.2 RAMPAS

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de 1m, la pendiente máxima será de 8% y su solado no será resbaladizo. Se deberán tener en consideración las recomendaciones expuestas en el **Anexo RN8: Manual de Accesibilidad Universal**

2.19 EDIFICIOS PRIVADOS DE ACCESO PÚBLICO

2.19.1 CONSIDERACIONES PARTICULARES SEGÚN DESTINO

Según el destino de la obra existente o proyectada, ésta debe acatar lo establecido en el apartado que le corresponda o de no estar aún reglamentado, se deberá respetar lo que expida la Departamento Técnico.

2.19.2 ACCESIBILIDAD

Se deberán tener en consideración las recomendaciones expuestas en el **Anexo RN8: Manual de Accesibilidad Universal**

2.20 DEMOLICIONES

2.20.1 DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieren en cada caso.

El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos

2.20.2 LIMPIEZA DE LA VIA PÚBLICA

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.

2.20.3 PELIGRO PARA EL TRANSITO

En caso de que una demolición ofrezca peligro al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución y, además, a cada costado de la obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.

El Departamento Técnico, puede imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que la circunstancia del caso demande.

2.20.4 MAMPARAS PROTECTORAS PARA DEMOLER MUROS DIVISORIOS

Antes de demoler un muro entre predios y paralelos a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machimbrada y forrada al interior del local con papel aislador o bien pueden realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio del Departamento Técnico. En los patios se colocará un vallado de alto no menor que 2,50m. El propietario o el ocupante del predio lindero deben facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1,00m del eje divisorio.

2.20.5 OBRAS DE DEFENSA EN DEMOLICIONES

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio del Departamento Técnico, aseguran la continuidad del uso normal de todo predio adyacente.

2.20.6 RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA EN DEMOLICIONES

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda, al final de cada jornada laboral.

2.20.7 PROCEDIMIENTO DE LA DEMOLICION

Puntales de seguridad en demoliciones: Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50m en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio del Departamento Técnico, no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80m del borde exterior de la calzada vehicular.

Lienzos o cortinas contra el polvo en demoliciones: Toda parte de edificios que deba ser demolida, será previamente recubierta con lienzo o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. El Departamento Técnico puede eximir de esta protección en lugares donde no provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

Vidriera en demoliciones: Antes de iniciarse una demolición, deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demolerse.

Derribo de paredes, estructuras y chimeneas: Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela no sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte y, si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrezcan peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado.

Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de salidizo será apuntalado antes de removerse.

La demolición de un edificio será realizada piso por piso, en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

El Departamento Técnico puede eximir de estas precauciones en casos en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.



Caída y acumulación de escombros en demoliciones: Los escombros provenientes de una demolición, deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 5,00m.

Cuando sea necesario bajarlos desde mayor altura, se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entresijos los materiales de derribo.

Riego obligatorio en demoliciones: Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

Molienda de ladrillos en demoliciones: En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y fabricar polvo con materiales provenientes de los derribos.

Capítulo 3: SISTEMA DE REGISTRO DE OBRAS PRIVADAS (SROP)



COMUNA
COLONIA SAN JOSÉ

3.1 ADMINISTRACIÓN

3.1.1 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. Revocar fachadas o cercos de frente;
- b. Efectuar rellenos o excavaciones mayores a 5m² (en estos casos deberá cumplir con lo establecido por el Código Civil).

Otros trabajos no explícitos quedarán a juicio del Departamento Técnico correspondiente.

3.1.2 PERMISO DE OBRAS

Se requerirá Permiso de Obras para:

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

Toda documentación de obra, sin importar el tipo de trámite solicitado, deberá constar con sello por Conducción Técnica de los Colegio Técnicos Respetivos, a fin de que el Departamento Técnico extienda los Certificados correspondientes.

3.2.3 REGISTRO DE PROFESIONALES

Por única vez, antes de comenzar cualquier trámite, los profesionales de la construcción deberán inscribirse en un padrón comunal de profesionales, presentando el **Anexo F3: Formulario de Registro Profesional** completo.

3.2.4 SOLICITUD DE ANTECEDENTES

Para solicitar antecedentes de edificios, se deberá presentar **Anexo F4: Formulario de Solicitud de Antecedentes** completo.

3.2 CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O DEMOLICIÓN

3.2.1 VISACIÓN 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 y se procederá a intimar la paralización inmediata.

Para solicitar Visación Previa, se requerirán las exigencias consideradas en el adjunto **Anexo RN1: Visación Previa**

3.2.2 PERMISO Y PLANOS DE OBRA

Responderán a las especificaciones expresadas en el **Anexo RN2: Permiso y planos de obra**, pudiendo el Departamento Técnico exigir otras, cuando así lo estime necesario. La carátula deberá ser confeccionada según el **Anexo RN2a: Carátula de planos de obra**. Se dispondrá de archivos digitales de la misma en formato .pdf o .dwg.

El tamaño de los planos se ajustará a un módulo de A=297mm (vertical) y B=185mm (horizontal). El máximo quedará determinado por 3A x 6B y el mínimo por A x 2B. En cualquiera de los casos se dejará una pestaña por fuera de dicho módulo AxB de 25mm en del lado izquierdo (margen para orificios de carpeta). En casos excepcionales, por razones técnicas o de dibujo justificadas, se permitirá sobrepasar el tamaño máximo fijado, siempre que las medidas de sus lados, formen cantidades enteras múltiples de A y de B.

Sea cual fuera el tamaño de la lámina, una vez plegada, deberá tener sin incluir la pestaña, la medida de la carátula más un margen de 10mm de los tres lados restantes, es decir, 185mm x 297mm. Con pestaña debe conformar un pliego IRAM dimensiones A4 (210mm x 297mm). El plegado se deberá efectuar de modo que quede siempre al frente la carátula del mismo.

3.2.3 NOTIFICACIÓN DE COMIENZO DE OBRA

Se notificará mediante el **Anexo N4: Notificación de inicio de obra** al Departamento Técnico. El incumplimiento de dicha reglamentación, deberá acatar lo resuelto por el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas (CISA) vigente.

3.3 DOCUMENTACIÓN (REGULARIZACIÓN) DE OBRA

3.3.1 PERMISO Y PLANOS DE OBRA

Responderán a las especificaciones expresadas en el **Anexo RN2: Permiso y planos de obra**, pudiendo el Departamento Técnico exigir otras, cuando así lo estime necesario. La carátula deberá ser confeccionada según el **Anexo RN2a: Carátula de planos de obra**. Se dispondrá de archivos digitales de la misma en formato .pdf o .dwg.

El tamaño de los planos se ajustará a un módulo de A=297mm (vertical) y B=185mm (horizontal). El máximo quedará determinado por 3A x 6B y el mínimo por A x 2B. En cualquiera de los casos se dejará una pestaña por fuera de dicho módulo AxB de 25mm en del lado izquierdo (margen para orificios de carpeta). En casos excepcionales, por razones técnicas o de dibujo justificadas, se permitirá sobrepasar el tamaño máximo fijado, siempre que las medidas de sus lados, formen cantidades enteras múltiples de A y de B.

Sea cual fuera el tamaño de la lámina, una vez plegada, deberá tener sin incluir la pestaña, la medida de la carátula más un margen de 10mm de los tres lados restantes, es decir, 185mm x 297mm. Con pestaña debe conformar un pliego IRAM dimensiones A4 (210mm x 297mm). El plegado se deberá efectuar de modo que quede siempre al frente la carátula del mismo.

3.4 REQUISITOS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

3.4.1 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. **Cartel de Obra Privada**, cuyas dimensiones serán de 60 x 80 cm, según **Anexo RN3: Cartel de obra**. El cartel de obra será suministrado por la Comuna. El propietario o profesional, facilitarán a la Departamento Técnico lo que ésta solicite a fin de completar correctamente el Cartel de Obra. Éste deberá estar exhibido en el frente de la obra sobre la línea municipal.

El incumplimiento de cualquiera de los dos incisos a. y b. será motivo de la multa correspondiente al Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas (CISA) de la Comuna de Colonia San José, cuantas veces se inspeccione la obra y se esté en falta.

Podrán anexarse carteles al frente de obra siempre y cuando estén relacionados a ella, teniendo los cuidados y fijaciones pertinentes.

3.4.2 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, colocación de vallas provisionarias, perforación de agua (según 2.8.3)

3.4.3 MODIFICACIÓN DE OBRA EN MARCHA

Para cualquier modificación que se convenga realizar en una obra iniciada, se deberá paralizar la misma, hasta la pertinente aprobación de la nueva documentación requerida por el Departamento Técnico.

3.5 REQUISITOS PARA CERTIFICADO FINAL DE OBRA PARCIAL O TOTAL

3.5.1 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. Ver modelo de nota en **Anexo F6: Formulario de Solicitud de Inspección Final de Obra Parcial o Total**

3.5.2 OBRAS TOTALMENTE CONCLUIDAS

Es condición necesaria y suficiente para que el Departamento Técnico extienda el Certificado Final de Obra de una construcción totalmente concluida lo 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, y no registrar deudas con esta Comuna en concepto de Tasa General de Inmuebles, Servicio de Agua Corriente y Cloacas y/o Obras por Contribución de Mejoras.

b. Plano conforme a obras y legajos completos

3.5.3 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.



3.6 PROFESIONALES, PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES

3.6.1 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 Nro. 2.429 y sus reglamentaciones respectivas.

3.6.2 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 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, propietarios y constructores son responsables de las infracciones que pudieran cometer respecto al presente código y las que pudieran surgir sin estar expresamente establecidas en el mismo o en el C.I.S.A. (ver 3.8). 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, según lo determinado en el expediente comunal.

e. Todos los documentos entregados a este Departamento Técnico, son declaraciones juradas respecto a la certeza de su contenido y bajo la responsabilidad de los suscriptores.

3.6.3 MATRICULACIÓN 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.

3.6.4 CONTACTO

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, como así también teléfono de contacto y correo electrónico, debiendo comunicar de inmediato si hubiere cambio alguno de los mismos.

3.6.5 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, en el caso que los hubiere, los arreglos o modificaciones que ordene el Departamento Técnico. Ver modelo de nota en **Anexo N1: Cambio de profesional**

3.6.6 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, adjuntando una nota como se expone en **Anexo N2: Desvinculación profesional**.

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

3.7 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. 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 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.

d. 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 48hs. antes de su vencimiento a los efectos de poder concluir en tiempo y forma con las tramitaciones del caso.

3.7.1 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.

3.7.2 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 habersele dado cumplimiento, se labrará el acta correspondiente y se elevará a las autoridades correspondientes, a los fines de que proceda con las acciones legales pertinentes.

3.7.3 CONSTANCIA DE LAS INSPECCIONES

El inspector dejará constancia de la visita, dejando una copia del **Anexo F7: Formulario de Informe Comunal de Inspección**

3.7.4 INSPECCIONES OBSERVADAS

En el caso de no corresponder la conformidad, el inspector dejará por escrito en la constancia de la visita, la observación correspondiente y se deberá proceder según 3.8.

3.8 OBSERVACIONES, INFRACCIONES Y PENALIDADES

Los apercibimientos, intimaciones, sanciones y penalidades se regirán por las disposiciones del **Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas (CISA)**. Constatada la contravención a las ordenanzas comunales vigentes, según el tipo de sanción, se notificará al Propietario y/o Titular y/o quien resulte jurídicamente responsable del inmueble de la falta a dichas ordenanzas según el formulario del **Anexo N3: Cédula de notificación** y posterior **Anexo A1: Acta de infracción**, según dicta el CISA.

A los efectos de este Reglamento, la Comuna convendrá con la Policía, el procedimiento mediante el cual los inspectores destacados por el Departamento Técnico pueden hacer uso de inmediato de la fuerza pública.